

TÖÖ NR. AM-480/07 DPL-480-07
TELLIJA: RAUL KUDRE

PÕLVA MAAKOND
VÄRSKA VALD VÄRSKA ALEVIK
PIIRI ELAMUTE
DETAILPLANEERING

Töö teostaja: OÜ Avek Maa
Vastutav isik: Heino Laar
Diplomi Nr. EB 263507 (12.06.1981.a.)

TARTU

2007

1. Sisukord

- 1.Detailplaneeringu koostamise alused , eesmärk ja ulatus
- 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 1.3.Planeeritava ala ehituslikud nõuded
- 1.4. Planeerimislahendus
 - 1.4.1.Krundijaotus
 - 1.4.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
 - 1.4.3.Liikluskorraldus
 - 1.4.4.Haljastus ja heakord
- 1.5.Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus
 - 1.5.1.Vesivarustus
 - 1.5.2.Kanalisatsioon
 - 1.5.3.Sadeveed
 - 1.5.4.Telefonisideühendus
 - 1.5.5.Elektrivarustus
- 1.6. Tuleohutusnõuded
- 1.7. Küte
- 1.8.Keskkonnakaitse
- 1.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 2.0. Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused

2.Joonised:

- DP- 1 Tugijoonis
- DP- 2 Põhijoonis
- DP- 3 Tehnovõrkude plaan

3.Lisad :

- Värskla Vallavalitsuse korraldus
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Projekti kooskõlastused
- Muud materjalid

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Piiri elamute“, lahendatakse Värskas vallas Värskas alevikus Piiri I kinnistu (registriori nr. 2090238) jagamine neljaks elamukrundiks, üheks teemaaks ja üheks maatulundusmaaks ning uute maaüksuste ehitusõiguse määramine elamu, kõrvalhoonete, juurdepääsuteede ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 33891m².

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku Raul Kudre tellimisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus (detailplaneeringu algatamine) nr 2-1/73 19.02.2007.a.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata uute maaüksuste piirid, maakasutuse sihtotstarbed, ehitusalad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

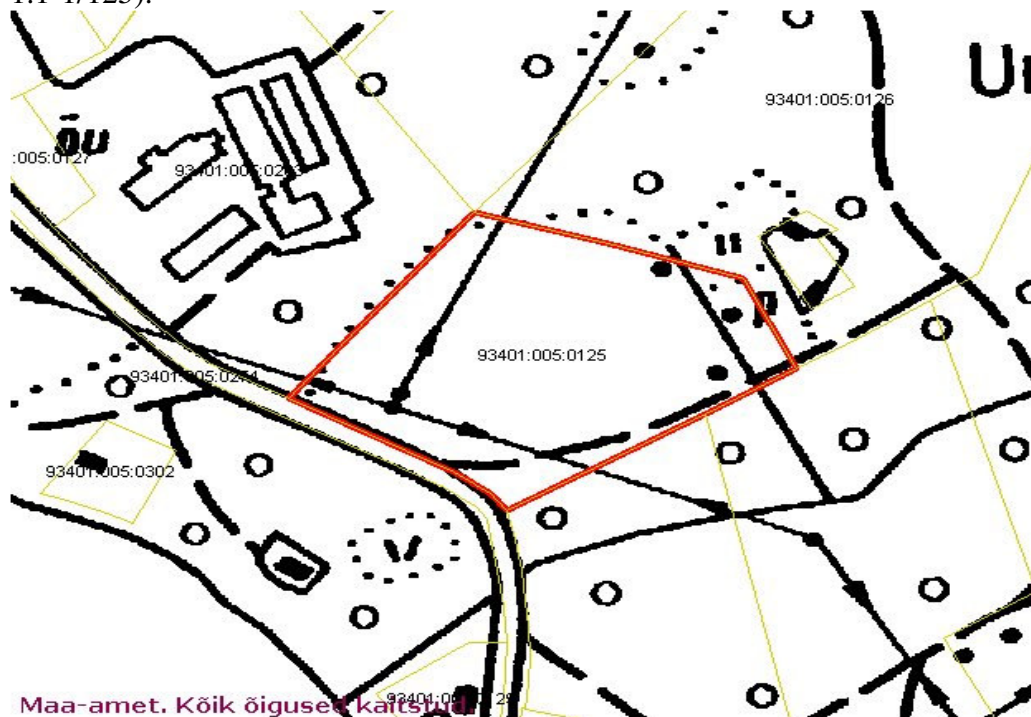
Maa-ala senine sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve muutub elamumaaks, teemaaks ja maatulundusmaaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. AM-480/07).

Üldplaneeringuna kehtib Värskas Vallavolikogu 21.07.2006.a määrusega nr 20 kehtestatud Värskas valla üldplaneering.

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud on Põlva maakonnaplaneering ja Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Põlva maavanema 13.06.05.a korraldusega 1.1-1/125).



Joonis: Planeeringu ala asukoht

1.2.Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Värskas vallas Värskas alevikus, asuvat 33891m² Piiri I (93401:005:0125) kinnistut. Kinnistu omanik on Raul Kudre ning maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistul on haritav maa ja metsamaa. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, langus on kirde suunas.

Ala piirneb nelja kinnistuga. Põhjast piirneva kinnistu Puriku (93401:005:0268), kirdest piirneva kinnistu Piiri II (93401:005:0126) ja lõunast piirneva kinnistu Lõuna-Laane (93401:005:0050) sihtotstarve on maatulundusmaa ning loodest piirneva kinnistu AS Peko (93401:005:0263) sihtotstarve on maatulundusmaa ja tootmismaa, Lõunas piirneb ala Värskas-Ulitina T-178 riigimaanteega (93401:005:0274), mille sihtotstarve on transpordimaa. Kirdepoolne Piiri II-ga ühine piirilõik kulgeb osaliselt mööda kraavi teljoont.

Ala lõunaosa läbib riigimaanteelt algav ja ida suunas kulgev Kostkova tee, mis on kantud valla teederegistrisse. Tee kasutamiseks on sõlmitud tee avaliku kasutamise leping.

Arvestamisele kuuluv planeering on Põlva maakonnaplaneering ja Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Põlva maavanema 13.06.05.a korraldusega 1.1-1/125).

Olemas on „Värskas valla arengukava 2006-2010“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu 21.12.2006 määrusega nr 27, „Värskas valla jäätmekava aastateks 2006-2011“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu 23.02.2006 määrusega nr 10 ja „Värskas valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2006-2018“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu määrusega 22.06.2006 nr 18.

Värskas Vallavolikogu 21.07.2006.a määrusega nr 20 on kehtestatud Värskas valla üldplaneering.

1.3.Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev kinnistu neljaks pereelamu maaks, üheks teemaaks ja üheks maatulundusmaaks ning määratakse uute maaüksuste piirid ning ehitiste asukohad.

Elamukruntide teenindamiseks on planeeritud korrastada olemasolev tee ja ehitada juurde uus teelõik ning projekteerida see kruusakattega.

Asustuse rajamisel tuleb järgida ajaloolise külastruktuuri ja majade ning samuti majakomplekside traditsioonilist paigutust ja maakasutust. Järgima peab algseid kujundusprintsippe. Uusehitiste asend, maht ja arhitektuur peavad arvestama olemasolevate väärtuslike ajalooliste ehitistega nii, et kompleksi miljööväärtus säiliks. Kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis teha sama materjaliga. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale. Puitmajadele mitte paigaldada plastmassaknaid.

Katusekalded võib projekteerida vahemikus 35-45 kraadi, kusjuures kõikide hoonete katusekalded peavad olema ühesugused.

Kasutatavad katusekattematerjalid: plekkkatvus kivikatus, bituumen katusekattematerjal, laastukatus. Kõikidel kruntidel hoonetel ühesugused katused.

Maksimaalne lubatud korruselisus nii elamul kui kõrvalhoonetel on 2 korrust.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

1.4.Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine neljaks elamukrundiks ning hoonestusala määramine igale krundile ühe elamu ja kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse ning kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeringuala maakasutuste sihtotstarbeks on elamumaa.

Veel eraldatakse olemasolev Kostkova tee koos juurdeehitatava teega eraldi kinnistuks ja munitsipaliseeritakse.

1.4.1.Krundijaotus

Planeeritavad üksused on esitatud tabelina

Krundi nimi	Sihtotstarve	Krundi pindala (m²)	Märkused
PIIRI ELAMU 1	Väikeelamumaa	18096	Pos 1
PIIRI ELAMU 2	Väikeelamumaa	4046	Pos 2
PIIRI ELAMU 3	Väikeelamumaa	3071	Pos 3
PIIRI ELAMU 4	Väikeelamumaa	4264	Pos 4
KOSTKOVA TEE	Transpordimaa	2336	Pos 6
PIIRI I	Maatulundusmaa	2078	Pos 5

1.4.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale on planeeritud ehitusjoontega piiritletud neli hoonestusala. Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas.

Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Maakasutuse funktsioon	Sihtotstarve	Max täisehituse %	Max ehitus-Alune pind	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
POS 1	Elamumaa	100. %	2	400 m²	3	2
POS 2	Elamumaa	100 %	10	400 m²	3	2
POS 3	Elamumaa	100 %		400 m²	2	2
POS 4	Elamumaa			400 m²	3	2

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete arv	lubatudHoone maks kõrgus	lubatudHoone min Tulepüsivusklass
POS 1	35-45	3	8,5m	TP3
POS 2	35-45	3	8,5m	TP3
POS 3	35-45	2	8,5m	TP3
POS 4	35-45	3	8,5m	TP3

1.4.3. Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs toimub Värsk-Ulitina T-178 riigimaanteelt. Sissesõidutee planeeritakse olemasolevale Kostkova pinnastele 3,5 m laiusena kruusakattega nii, et saab alguse riigimaanteelt ja uus ehitatav osa suundub olemasolevalt teelt loodesse. Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 pääs toimub uult teelõigult ning Pos 4 juurdepääs toimub idasse suunduvalt Kostkova teelt. Samuti planeeritakse uue teelõigu lõppu 12x12 m tasku päästeteenistuse autode ümberkeeramiskohana. Igale krundile planeeritakse kahe kohaline parkla autodele.

1.4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringualal asuvad krundid heakorrastada, teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kruntide piires kaldega sadevete äravooluks teeäärsete kraavide suunas. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas. Rajada ümber kruntide puitmaterjalist piirdeaed ja riigimaantee poolne külg, kuhu rajada kuusehekk.

Planeeringuala elamu ümber rajada soovituslikult madal hekk.

1.5. Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala läbib loodest kagusse gaasitrass, läänest kagusse 10 kV elektriõhuliin hargnemisega põhja ja läänest itta 0,4 kV elektriõhuliin hargnemisega kirdesse. Muud tehnovõrgud puuduvad. Objekti teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1. Vesivarustus

Planeeringualal rajatakse veetrass, vesi saadakse kõrvaloleval kinnistul AS Peko asuvast puurkaevust, orienteeruv ööpäevane veekasutus igal krundil ca 1 m³.

Veetrass saab alguse AS Peko kinnistult, kulgeb mööda Pos 1 ja Pos 2 vahelist piiri kuni rajatava teeni Pos 6 ja edasi tee serva pidi kuni Pos 4.

Veetrassile seada servituut.

1.5.2. Kanalisatsioon

Planeeringualal rajatakse igale krundile lokaalne kanalisatsioon imbväljaku baasil. Reoveemahutitele määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks kruntidel Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 arvestada hoonestusalade suhtes loodepoolne külg ning Pos 4 läänepoolne külg.

1.5.3. Sadeveed

Sadeveed juhtida olemasolevasse kraavi ja Kostkova tee äärsesse kraavi ning hajutada hoonestusalade piires haljasaladele. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4.Telefonisideühendus

Telefonisideühendust planeeritud ei ole.

1.5.5.Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib 10 kV elektriliin ja 0,4 kV elektriliin. Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energiast OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 115834 27.04.2007.a. Tehniliste tingimustega tuleb liitumisjuhtmestik projekteerida lubatud peakaitsega 3x16A Värskas 35/10kV toitealajaamast Saatse 10 kV toitefiidriga, liitumispunktid kinnistu piiridele õhuliini mastidele kaablikapid koos liitumiskilpidega nii, et oleks tagatud juurdepääs liitumispunktide teenindamiseks. Maakaabelliinid on planeeritud haljasalasse ning 0,4 kV õhuliinile on arvestatud 4 m kaitsevöönd, 10 kV õhuliinile 20 m kaitsevöönd ning maakaabelliinile 2 m kaitsevöönd.

Krundisisesed kaablite asukohad lahendada koos ehitusprojektiga.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping .

1.6.Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdepääsud hoonetele, rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest. Kõik planeeringu alal asuvad hooned on tuldkartvad. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr 315 tulenevate nõuetega.

1.7. Küte

Hoonete kütmine toimub tahke- ja gaasikütte baasil. Gaasikütte planeerimisel arvestada AS EG Võrguteenus poolt väljastatud tehniliste lähteandmetega 14.05.2007.a. nr PJ-401/07. Tehniliste lähteandmete kohaselt on võimalik maagaasiga varustamine detailplaneeringu alal paiknevast B-kategooria maagaasitorustikust, lähtuda tuleb Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ning projekteerimismõistetest ja ehituseeskirjadest. Liitumiseks maagaasivõrguga lepatakse liitumislepingus kokku liitumistingimused.

1.8.Keskkonnakaitse

Kavandatud funktsioon ei kaasa ohtu keskkonnale. Keskkonnakaitse abinõuks planeeritaval alal oleks tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine

Jäätmete kogumine ja prügikonteinerite paigutus lahendatakse vastavuses jäätmekäitluse eeskirjale.

1.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Krundid ümbritsetakse puitmaterjalist aiaga, õuealad valgustatakse.

2.0.Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.

Värskas-Ulitina riigimaanteelt T-178 määrab teekaitsevööndi kitsenduse 50m äärmise sõiduraja teljest.

0,4 kV maa-aluse elektrikaabli kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole,

0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest mõlemale poole ja

10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole.

Gaasitrassile kaitsevöönd 5 m torust mõlemale poole.

Veetrassile määrata kaitsetsoon 10m ja servituut.

Planeeritavale reoveemahutile kuja 10m.