

OÜ AVEK MAA

Purde tn 37-25 TARTU 50106
Tel/fax: 511 5063 Avek.Maa@mail.ee
Teg.litsents 413 MA, 554 MA-k
RETTER 10665746-0001



Töö nr. AM1845/15P
Tellija: Mikitamäe Vallavalitsus

PÕLVA MAAKOND
MIKITAMÄE VALD BERESJE KÜLA
„NAVOLOKI TN 3“
DETAILPLANEERING

Töö teostaja: OÜ Avek Maa
Vastutav isik: Kristjan Kutsar
Diplomi Nr BD 002101

TARTU

2016

Sisukord

- 1. Seletuskiri
- 1.1 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

Joonised

- DP- 1 Tugijoonis
- DP- 2 Põhijoonis

Lisad

- Mikitamäe Vallavolikogu otsus 24.04.2014 nr 10
- Kooskõlastused
- Muud materjalid

1. Seletuskiri

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Navoloki tn 3“, asukohaga Mikitamäe vald Beresje küla, määratakse ehitusõigus, tehnovõrkude ja- rajatiste asukohad, hoonestusalade piirid, ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsuteed. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1 ha.

Detailplaneering on koostatud Mikitamäe Vallavalitsuse tellimusel.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mikitamäe Vallavolikogu 24.04.2014 otsus nr 10, millele ei lisatud lähteülesannet.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on munitsipaalmaa, lähiaadressiga Navoloki tn 3, katastritunnus 46501:002:0095, välja ehitamine väikesadamaks, selleks ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone asendamiseks sadama abihoonena, paadikuuri, paadisilla ehitamine, kanali rajamine, slipi ehitamine liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine, juurdepääsu määramine krundile, prügimajanduse korraldamine, vee- ja kanalisatsioonimajanduse korraldamine, elektrivarustuse korraldamine, arhitektuuriliste nõuete määramine hoonetele ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Piiber Projekt poolt koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr PP15_28G) ning pinnase- ja hüdrotehniliste tööde aruannet (töö nr PP15/42U).

Üldplaneeringuna kehtib Mikitamäe Vallavolikogu 26.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud „Mikitamäe valla üldplaneering“.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

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

Olemas on „Mikitamäe valla arengukava 2008-2019“ muudetud Mikitamäe Vallavolikogu 22.09.2011 määrusega nr 1.1-3/23;

„Mikitamäe valla jäätmekava aastateks 2012-2021“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 21.12.2011 otsusega nr 1.1-3/27;

„Mikitamäe valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2006-2018“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 13.04.2007 otsusega nr 16.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid on „Planeerimisseadus“ (RT I 2002,99, 579);

„Planeerimisseadus“ (RT I,10.11.2015, 9);

„Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus“ (RT I, 30.06.2015, 40);

„Asjaõigusseadus“ (RT I 1993, 39, 590);

„Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (RT I 2008, 46, 260);

„Teeseadus“ (RT I 1999, 26, 377);

„Veeseadus“ (RT I 1994, 40, 655);

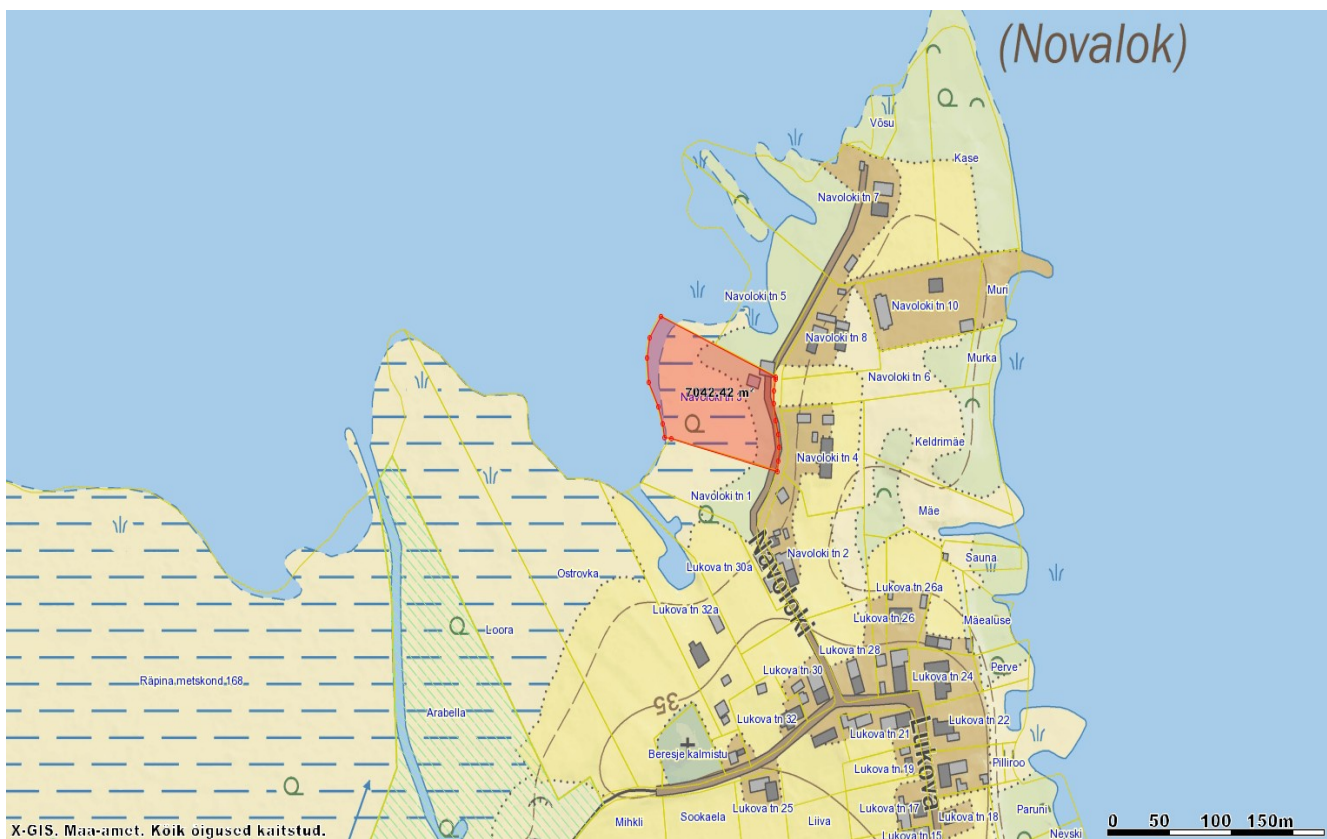
„Tuleohutuse seadus“ (RT I 2010, 24, 116);

„Elektroonilise side seadus“ (RT I 2004, 87, 593);

„Jäätmeseadus“ (RT I 2004, 9, 52);

„Elektriohutusseadus“ (RT I 2007, 12, 64);

„Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (RTL 2007, 27, 482).



Joonis: Planeeringuala asukoht

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Mikitamäe vallas Beresje külas asuvat munitsipaalomandis olevat Navoloki tn 3 maaüksust, mille pindala on 7050 m² ning maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeritav maa-ala on hoonestatud, seal asub munitsipaalomandis ole garaaž (ehitisregistri kood 120679125).

Mikitamäe valla üldplaneeringuga on ette nähtud väikesadamad (sildumiskohad), sealhulgas Beresje küla väikesadam (punkt 5.4 Sildumiskohad). Külaelanikel ja kalastajatel puudub avalik koht paatide hoidmiseks ja veeskamiseks. Ka tulevikus külla rajatava kloostri tulevased elanikud on tundnud huvi ja väljendanud vajadust avaliku väikesadama järele. Mikitamäe Vallavalitsus on 02.06.2015 oma kirjaga nr 411 informeerinud Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni kavandatavatest tegevustest ning asunud puhastama ala võsast ja üksikpuudest. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, langus on Pihkva järve suunas.

Planeeringuala piirneb kahe kinnistuga. Põhjast piirneva kinnistu Navoloki tn 5 (46501:002:0070) ning lõunast piirneva kinnistu Navoloki tn 1 (46501:002:0058) sihtotstarbed on elumumaa.

Läänest piirneb planeeringuala Lämmijärve Beresje lahega ning idast munitsipaalomandisse tatletava Navoloki tänavaga.

Mikitamäe Vallavalitsus on 21.04.2014 esitanud loataotluse nr 272 piirneva vaba maa-ala liitmiseks Mikitamäe valla munitsipaalomandis oleva maaga. Vaba maa-ala asub Lämmijärve ja Navoloki tn 5 vahel loodes.

1.3 Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad, planeeritavate alade ehitusõigus, hoonete korruselisus, hoonete arv ja lubatav kõrgus, samuti katusekalded, krundi täisehituse protsent, ehitiste vahelised kujud, tulepüsivusklass, liikluskorraldus ja haljastus.

Hoonete projekteerimisel lähtuda naaberkinnistute hoonete puhul kasutatud ehitusmaterjalidest-ümarpalk ja laudvooderdis.

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

Kasutatavad katusekattematerjalid: katuse kivi, soomusruberooid, laast. Kõikidel krundidel hoonetel ühesugused katused.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 1 korrust. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

Territoorium planeerida muruna ja loodusliku rohumaana.

1.4 Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringuga võimaldatakse rajada juurdepääsu tee ja autoparkla, autokaravanide kohad, wc ja pesemisruumid, lokaalne kanalisatsioon ja kanalisatsioonitorustik, paadikanal koos paadisillaga ja slipiga, puurkaev ja veetorustik, abihoone ja paadikuur, tuletõrje veevõtu koht, elektrimaakaabelliinid. Mikitamäe valla üldplaneeringuga on ette nähtud avalikult kasutatava sildumiskohana rajada Beresje külla väikesadam. Avalikult kasutatavale väikesadamale ehitusõiguse saamine on antud detailplaneeringu üks eesmärkidest.

1.4.1 Krundijaotus

Senine sihtotstarve	Krundi pindala (m ²)	Uus sihtotstarve
Sotsiaalmaa- ühiskondlike ehitiste maa	7050	Sotsiaalmaa- ühiskondlike ehitiste maa

1.4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

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

Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Maakasutuse funktsioon	Sihtotstarve	Max täisehituse %	Max ehitus- alune pind (m ²)	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
Navoloki tn 3	PP	100	6	600	5	1

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min Tulepüsivusklass
Navoloki tn 3	35-45	2	8,5 m	TP3

1.4.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub valla poolt munitsipaalomandisse taotletava ja teederegistrisse kantud Navoloki tänava kaudu. Kavandatud on mahasõidud planeeringualale rajatava autokaravanide kohani ja parklani ning slipini ja tuletõrje veevõtu kohani.

1.4.4 Haljastus ja heakord

Planeeringuala heakorrastada, sissesõiduteed ning hoonete vahelised alad peavad olema rajatud krundi piires kaldega sadevete äravooluks rajatava kanali ja Lämmijärve suunas. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas. Maaala planeerida muruks ja looduslikuks rohumaaks.

1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala elektriliine ei läbi. Lähim madalpingeõhuliin, nimetusega ÕL mast nr 1, asub Navoloki tn 4 kinnistul. Maa-ala teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1 Vesivarustus

Planeeringualale rajatakse puurkaev, mis varustab planeeringuala veega (orienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m³), kaevule määratakse kaitsevöönd 10 m.

Kaevust planeeritakse veevarustus hooneni ja autokaravanide kohani.

Kaevu orienteeruv asukoht on maa-ala põhjapoolsel serval.

1.5.2 Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatakse wc ja pesemisruumide tarbeks lokaalne kanalisatsioon, mahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks maa-ala idapoolsem külg.

1.5.3 Sadeveed

Sadeveed juhtida kinnistu läänesuunal asuvasse Lämmijärve ja rajatavasse paadikanalisse, samuti hajutada hoonestusala piires. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4 Telefonisideühendus

Telefonisideühendust ei planeerita.

1.5.5 Elektrivarustus

Planeeritavat ala ei läbi OÜ elektriliini. Elektrivarustuse väljaehitamisel kasutada litsenseeritud firmat. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt, võttes aluseks Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilised tingimused. Elektrimontaažitööde teostamisel tuleb täita EEI nõudeid "Madalpinge elektripaigaldistele", mis on koostatud vastavalt IEC 362 normidele. Detailplaneeringu alal nähakse ette planeeritavate liinide kasutamiseks servituut. Täita tuleb elektriohutusseaduse § 15 tulenevaid nõudeid.

Maakaabelliinid on planeeritud haljasalasse ning 0,4kV maakaabelliinile on 2 m kaitsevöönd.

Krundisisene kaablite asukot lahendada koos ehitusprojektiga.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

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 MTM määrusest nr 54 tulenevate nõuetega. Kehtestatud Mikitamäe valla üldplaneeringu kohaselt tuleb Beresje sadama kinnistule rajada tuletõrje veevõtu koht.

1.7 Küte

Hoonete kütmine toimub tahkeküttega ja elektriküttega.

1.8 Keskkonnakaitse

Kavandatud tegevus 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

Kuritegevuse risk on minimaalne, kuna ümbruses elavad naabrid ja koht asub eemal suurtest keskustest. Kindlasti aitab riski vähendada ala valgustamine pimedal ajal.

2.0 Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.

Lämmijärve üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd on 50 m, kalda veekaitsevöönd on 20 m ja kallastrada on 10 m.

Munitsipaalteele määrata teekaitsevöönd 10 m teemaa piirist.

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

Puurkaevule määrata kaitsevöönd 10 m.

Veetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Kanalisatsioonitrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Mahutile määrata kuja 10 m.