

KÖITE SISUKORD

A. TEKSTILINE OSA

1. Seletuskiri

B. LISAD

1. Värskas Vallavalitsuse 15. detsembri 2008. a. korraldus nr. 2-1/572 „Detailplaneeringu nimetusega LAHEDA algatamine“.
2. Värskas Vallavalitsuse korraldusega 15. 12. 2008 nr. 2-1/572 kinnitatud LÄHTEÜLESANNE Värskas alevikus asuvale katastriüksusele katastritunnusega 93401:002:0234 detailplaneeringu koostamiseks.

C. JOONISED

1. Ehitusgeodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, koostatud 27.01.2009 OÜ Avek Maa poolt
2. Krundi detailplaneering, põhijoonis mõõtkavas 1:500.

SELETUSKIRI

Põlvamaal, Värskas vallas, Värskas alevikus paiknevale katastriüksusele katastritunnusega 93401:002:0234 pindalaga 0,3201 ha, nimetusega LAHEDA detailplaneeringu juurde.

1. ÜLDOSA

Käesolevaga on lahendatud Värskas alevikus LAHEDA katastriüksuse detailplaneering mõõtkavas 1:500.

Käesolev planeering viiakse läbi vastavalt

- Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, otsustele, kordadele, korraldustele;
- Värskas Valla määrustele, korraldustele, juhenditele;
- Eesti Vabariigis kehtivatele normidele ja standarditele;
- Värskas Valla üldplaneeringule;
- Teeseadus § 13, 36, 37;
- Elektriõhutuseseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2;
- (VV määrus 02.07.2002 nr 211;
- Looduskaitseeseadus § 34-36, 38;
- Veeseadus § 28, 28¹, 29;
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus § 2 lg 3 ja § 11 ja 12;
- Planeerimisseadus § 8, 9;
- Maaparandusseadus § 17;
- Küttegaasi ohutuse seadus § 10;
- Telekommunikatsiooniseadus § 93;
- VV määrus 26.11.2002 nr 10 Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu

Detailplaneeringu graafiline osa ehitusgeodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:500.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Värskas alevikus LAHEDA krundi sihtotstarbe – maakasutustingimuste ja hoonestuse määramine. Planeeritava ala suurus on 3201 m²

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maa-ala paikneb Värskas aleviku põhjaosas Värskas sanatooriumi tee T-179 ja Pedaja tänavaga piiratud nurgas pikema küljega Pedaja tänav poole valdavalt väikeste eramutega hoonestatud piirkonnas. Piirab läänest Pedaja tn 8, Lõunast Pedaja tänav, läänest Värskas Sanatooriumi tee, põhjast Lahe kinnistu.

Krunt on registreeritud Tartu Maakohtu Põlva kinnistusjaoskonnas 19.09.2008 katastritunnusega 93401:002:0234 ja kinnistatud registriosas 2389138.

Maa kasutamise sihtotstarve – elamumaa (E). Krundi pindala on 3201 m².
Krunt on hoonestamata.

3. PLANEERINGU EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRITSEVAGA

Planeeritavale alale on vastavalt kinnistu omaniku soovile kavatsus ehitada hoonetest üksiklamu (kood 11101) ja kuni 3 (kolm) majapidamisabihoonet (kuur, individuaalgaraaž ja saun – kood 12744) sobivalt krundi ümbritseva piirkonna olemasoleva hoonestusega.

Piiranguid tingivad objektid, mis ümbritsevad perspektiivset ehitusala on järgmised: Läänest riigimaantee (T-179 Värskas Sanatooriumi tee), Kanalisatsiooni (reovee) trass, gaasitrass;

Lõunast Pedaja tänav;

Lõunast krundi piiril elektriõhuliin 10 kV;

Läänes naaberkrundil paiknev veekogu;

Põhjas kunagine praeguseks kinnikasvanud põllupiiri kraav (paikneb Lahe kinnistu maa-alal, 5 – 8 m piirist);

Riigimaanteel on teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Pedaja tänaval on olemasolevad hooned ehitatud krundi servast 10 m kaugusele, mida peab aktsepteerima ka uute hoonete ehitusel.

Sama piirang kehtib (10 m) ka kõrgepingeliini teljest.

Läänest tiigil kehtib kalda ehituskeeluvöönd 25 m.

Põhjas paiknev kraavike on pideva vooluga. Suvel ja talvel on kuiv. Veevool on ainult kevadise ja sügisese liigvee ajal. Kuid siiski omab kraavike kuivendavat otstarvet ja seega peab sellega arvestama.

Seega on sellel kallasrada ja veekaitsevöönd (10 m). Võimaldab vähemalt kraavi korras hoida.

Ühildades piirangud ehitusvajadusega kujuneks perspektiivne ehitusala $42,5 \times (13 + 23)/2 = 765 \text{ m}^2$

Lisaks juurdepääsutee ehitusalale $3 \times 13 = 39 \text{ m}^2$, kokku 804 m².

Sellest piisab soovitava ehitusvajaduse rahuldamiseks, siseõue ümbritseva hoonestuse rajamiseks.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Lähtudes piiranguvöönditest ja ehitusvajadusest käesolevas detailplaneeringus jäetakse planeeritav ala **ühiks tervikkrundiks pindalaga (3201m²)**

MAA-ALA EHITUSÕIGUS

5.1 MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

Planeeritava ala maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarve jääb **100% elamumaa /E)**

5.2 LUBATUD HOONETE ARV

Lubatud hoonete arv on LAHEDA krundil **4 (neli) hoonet**.
Detailplaneeringus esitatud ehitusalalt vaba ala tuleb käsitleda **ehituskeelualana**.

5.3 EHITISTE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PINDALA

Suurim ehitusalune pindala LAHEDA krundil on **804 m²** ehk kuni **25 % krundi pindalast**.

5.4 HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Planeeritavad hooned ehitatakse maksimaalselt kuni 8 m kõrgused ja 2 korruselised. Hoonete ja nende osade kõrgused ja mahud ei ületa ümbritsevate hoonete kõrgusi ja mahte. Eesmärgiks säilitada kvartali hoonestuse ühtsus ja harmoonia.

5.5 HOONETE PAIKNEMINE EHITUSALAL

Planeeritavad hooned ümbritsevad (piiravad) siseõue, paiknevad selle ümber.

EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate hoonete omavaheliste kauguste määramisel lähtutakse minimaalsetest tuleohutuskujadest hoonete vahel (8 m)
Planeeritud põhiliseks tuleohutusklassiks on TP-3 (palkmajad)
Seetõttu, et erinevatest piiranguobjektidest tingituna suletud ehitusala on krundi piiridest kaugemal kui
5 m, siis tuletõrjemasinal on piisav ruum tulevastele hoonetele igalt poolt ligipääsuks.
Tuletõrje veevõtu kohaks on ehitusalast ligikaudu 900 m kaugusele jääv Värskas
Piirivalve Kordoni spetsiaalselt selleks välja ehitatud tuletõrjeveevõtu koht.

5.6 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Ligipääs ehitusalale (õue) Pedaja tänavalt 1 (ühe) mahasõidu kaudu. Õues ligipääs igale hoonele ja sõiduvahendite ümberpööramise võimalus, parkimine ja garaaži sissesõit.

5.7 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev haljastus krundil paikneb maantee ääres ja see heakorrastatakse ja säilitatakse. Kujuneb sanitaarkaitsetsoon müra ja tolmu eest. Peale tulevase ehituse lõppu krunt heakorrastatakse ja haljastatakse ka idapoolses osas. Ligipääs krundile planeeritakse Pedaja tänavalt ühe mahasõidu kaudu.

Sissesõidutee äärde kättesaadavasse kohta paigutatakse prügikonteiner. Postkast piirdeaia külge sideoperaatorile kättesaadavasse kohta. Lipuvarras hoone külge Pedaja tänava poole (ei ole keelatud eraldi lipumasti paigaldus õue aga selliselt, et lipp oleks nähtav üle hoonete tänava poolt.

5.8 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Veevarustus – veevarustus krundile ehitatavast puurkaevust, perspektiivselt Värskas aleviku tsentraalsest ühisveevõrgust

Kanalisatsioon – reoveed kogumismahutisse, perspektiivselt aleviku ühiskanalisatsiooni.

Küte – planeeritud lokaalne keskküte. Kütte liik tahkeküte. Keelatud ei ole maaküte ja õhk-õhk kütte (õhksoojuspump) liigid.

Elektrivarustus – hoonete ehitusel tuleb tellida elektrivarustuse projekt, mis koostatakse pädeva spetsialisti poolt ja vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud tingimustele.

Elektrivoolu saamise võimalus kokkuleppel Lahe kinnistul paiknevast Laheda krundi piiri lähedal paiknevast elektripostilt.

Sidevarustus – tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Elion –lt.

5.9 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Detailplaneeringus käsitletav elukeskkond suuremas mahus reostusohklik ei ole. Maa – alale ei planeerita rajada keskkonda ohustavaid objekte.

5.10 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITUSELE

Olulisemaks nõudeks planeeritaval alal ehitusprojektile on hoonete osade omavaheline sobivus, hoonekogumi ühtsus ja terviklikkus. Hooned peavad sobima ümbritsevate olemasolevate hoonetega.

Konstruksioonid võimalikult lihtsad, selged, ruumilahendus loogiline ja käiguteed lühikesed.

5.11 SERVITUUTIDE VAJADUS

Kuna krundid on väikesed ja hooned asuvad lähestikku, siis peab arvestama naabrite võimalike elutingimuste piirangutega. Servituutide kehtestamine on seega reaalsus ja nendega peab arvestama.

Krunti läbivad 10 kv elektriliin, gaasitrass Värskas sanatooriumi tee ääres, krundile siseneb madalpingekaabel liitumiskilbini, reovee trass Värskas sanatooriumi tee ääres, mis kõik vajavad servituute.