

**OÜ AVEK MAA**

Saekoja 36A TARTU 50107

Tel/fax: 734-8142 Avek.Maa@mail.ee

Teg.litsents 413 MA, 554 MA-k

MTR10665746-0001 Reg.10665746



**TÖÖ NR. AM-676/08 DPL-676-08  
TELLIJA: LUULE TUUSA**

**PÕLVA MAAKOND  
VÄRSKA VALD VÕPOLSOVA KÜLA  
LUHA  
DETAILPLANEERING**

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

TARTU

2008

## **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

## **2.Joonised:**

DP- 1 Tugijoonis  
DP- 2 Põhijoonis

## **3.Lisa:**

Värskas Vallavalitsuse korraldus 03.03.2008 nr 2-1/109  
Detailplaneeringu lähteülesanne  
Projekti kooskõlastused  
Muud materjalid

# SELETUSKIRI

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Luha“, lahendatakse Värskas vallas Võpolsova külas Luha kinnistu (registriosa nr. 1902438) ehitusõiguse määramine elamu, kõrvalhoonete, juurdepääsuteede ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 2,48 ha.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku Luule Tuusa tellimusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus (detailplaneeringu algatamine) nr 2-1/109 03.03.2008.a.

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

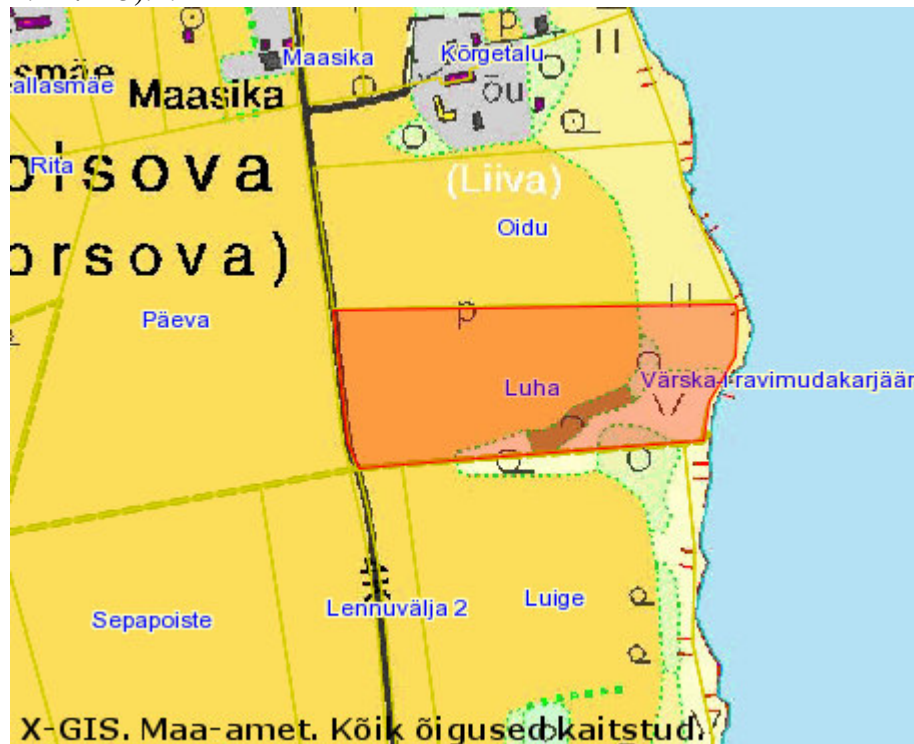
Maa-ala senine sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve jääb maatulundusmaaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. AM-676/08).

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).1.2



Joonis: Planeeringu ala asukoht

## 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Värskas vallas Võpolsova külas asuvat 2,48 ha (93401:001:0066) kinnistut. Kinnistu omanik on Luule Tuusa ning maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosneb kinnistu haritavast maast, võsastunud heinamaast ja soomast. Kaguosas asub osaliselt kinni kasvanud tiik. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, langus on Pihkva järve Värskas lahe suunas.

Planeeringuala piirneb nelja kinnistuga. Põhjast piirneva kinnistu Oidu (93401:001:0065), lõunast piirneva kinnistu Luige (93401:001:0500) ja Lennuvälja 2 (93401:001:0635) sihtotstarve on maatulundusmaa ning idast piirneva kinnistu Värskas-I ravimudakarjäär (93401:001:0518) sihtotstarve on mäetööstusmaa,

Ala läänepoolne osa piirneb Tonja-Võpolsova munitsipaalomandisse taotletava teega ja idaosa piirneb Pihkva järve Värskas lahe rannajoonega.

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 määratakse hoonestusala, planeeritava ala ehitusõigus, hoonete korruselisus, hoonete arv ja lubatav kõrgus, samuti katusekalded, krundi täisehituse protsent, ehitiste vahelised kujud, tulepüsivusklass, liikluskorraldus ja haljastus. Kavandatavate hoonete arhitektuursete nõuete täitmisel tuleb lähtuda Põlva maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ mille kohaselt, ehitamisel tuleb lähtuda küla ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast küla üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Elamuala tihendamisel (ehitamine, rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne.) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused. Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad, väravad, haljastus ning väikevormid.

Maa-ala teenindamiseks on planeeritud rajada avalikult kasutatav juurdepääsutee munitsipaalomandisse taotletavalt Tonja-Võpolsova teelt.

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

Katusekalded võib projekteerida vahemikus 40-45 kraadi, kusjuures kõikide hoonete katusekalded peavad olema ühesugused.

Kasutatavad katusekattematerjalid: plekkkatuse, bituumen katusekattematerjal, laastukatus. Kõikidel krundidel hoonetel ühesugused katused.  
Maksimaalne lubatud korruselisus nii elamul kui kõrvalhoonetel on 1.5 korrust.  
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

## 1.4 Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale kinnistule hoonestusala määramine ühe elamu ja kolme kõrvalhoone ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus ehitusala, tehnovõrkude paigutuse ning kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeringuala maakasutuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

### 1.4.1 Krundijaotus

Bilanss

| Kinnistu nimi | Sihtotstarve   | Kinnistu pindala (m²) | Märkused |
|---------------|----------------|-----------------------|----------|
| Luha          | maatulundusmaa | 24801                 | Pos 1    |

### 1.4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

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

#### Krundi ehitusõigus

| Nimi       | Maakasutuse funktsioon | Sihtotstarve | Täisehituse % | Ehitusalune Pind | Ehitiste arv krundil | Korruselisus |
|------------|------------------------|--------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| POS 1 Luha | maatulundus maa        | 100. %       | 2             | 400 m²           | 4                    | 1,5          |

### Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

| Ehitusala | Lubatud katusekalle | Hoonete lubatud arv | Hoone lubatud maks kõrgus | Hoone min tulepüsivusklass |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| POS 1     | 40-45 %             | 4                   | 8,5m                      | TP3                        |

### 1.4.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs toimub Tonja-Võpolsova munitsipaalomandisse taotletavalt teelt. Sissesõidutee planeeritakse paralleelselt kinnistu lõunapiiriga 3,5 m laiusena kruusakattega nii, et saab alguse munitsipaalomandisse taotletavalt teelt ja kulgeb kuni hoonestusalani ning edasi kulgeb hoonestusala ja kinnistu piiri mööda rajatava tuletõrje veevõtu kohani. Tee planeeritakse avalikult kasutatavana ja seatakse vastav servituut. Samuti planeeritakse teelõigu lõppu 12x12 m tasku päästeteenistuse autode ümberkeeramiskohana.  
Eraldi parklat ei rajata, parkimine toimub õuealal.

#### **1.4.4 Haljastus ja heakord**

Planeeringuala heakorrastada, sissesõidutee ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kruntide piires kaldega sadevete äravooluks Pihkva järve Värskalahe ja olemasoleva tiigi suunas. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas. Õuealune maa planeerida muruks.

Planeeringuala elamu ümber rajada soovituslikult madal hekk.

Tulenevalt kinnistu asukohast roheline võrgu tuumalas, võib piirdeid kavandada vaid õuealale.

#### **1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus**

Planeeringuala läbib kinnistu lääneservas põhjast lõunasse 0,4 kV elektriõhuliin. Muud tehnovõrgud puuduvad. Objekti teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

##### **1.5.1 Vesivarustus**

Planeeringualale rajatakse šahtkaev, mis varustab elamut ja sauna veega (orienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m<sup>3</sup>), asukohaga kinnistu põhjapoolne külg. Kaevust planeeritakse veevarustus hooneteni.

Kaevul määratakse kaitsevöönd 10 m.

##### **1.5.2 Kanalisatsioon**

Planeeringualale rajatakse lokaalne kanalisatsioon imbväljaku baasil. Reoveemahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks kinnistu põhjapoolne külg.

##### **1.5.3 Sadeveed**

Sadeveed juhtida Pihkva järve Värskalahte ja kinnistu kaguservas asuvasse tiiki 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 OÜ Jaotusvõrgule kuuluv rajatis Tonja 0,4kV õhuliin. Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 135741 14.03.2008.a. Tehniliste tingimuste kohaselt on elektriline aadress: Värskala toitealajaam Mikitamäe 10kV toitefiider Tonja 10/0,4kV jaotusalajaam jaotusfiider F3. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on: 3x10A Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks OÜ Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab olemasolevalt 0,4kV õhuliinilt umbes 200 m 0,4kV maakaabelliini ja sokliga pinnases liitumiskilbi peakaitsmega 3x10A (kahe tariifsena). Detailplaneeringu alal on

kinnistu omanik ja OÜ Jaotusvõrk sõlminud kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu.

Täita tuleb elektriõhutusseaduse § 15 tulenevaid nõudeid. Maakaabelliinid on planeeritud haljasalasse ning 0,4kV õhukaabelliinile on arvestatud 4 m kaitsevöönd, maakaabelliinile 2 m kaitsevöönd. Krundisisesed kaablite asukohad 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 Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr 315 tulenevate nõuetega.

Kuna lähim tuletõrje veevõtu koht asub Lobotka külas (üle 1 km), siis rajatakse kinnistule olemasoleva tiigi baasil veevõtu koht koos juurdepääsuteega ja ümberkeeramiskohaga.

## **1.7 Küte**

Hoonete kütmine toimub tahkekütte baasil.

## **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**

Krunt ümbritsetakse puit- või võrkaiaga, õueala valgustatakse.

## **2.0 Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.**

Avalikult kasutatava juurdepääsutee servituut.

Pihkva järve ranna kaitsevöönd 200 m, ehituskeeluvöönd 100 m, kalda veekaitsevöönd 20 m ja kallarada 10 m.

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

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

Šahtkaevule määrata kaitsevöönd 10 m, veetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Reoveemahutile määrata kaitsevöönd 10m.