

Töö nr: DP-21/06-2017

Valgemetsa külas asuva Villa-Salme kinnistu detailplaneering

Asukoht: Põlva maakond, Põlva vald, Valgemetsa küla

Huvitatud isikud: Raivo Pajoma

Planeerija: Teele Laur

Tartu 2018

SISUKORD

SISUKORD.....	2
A SELETUSKIRI	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus.....	3
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta	3
3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid	3
4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	3
5 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
8 Krundi ehitusõigus	5
9 Krundi hoonestusala piiritlemine	5
10 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
11 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
12 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
13 Ehitistevahelised kujad	6
14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	6
14.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
14.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi	6
14.3 Tuletõrjevastustus	6
14.4 Elektrivarustus	6
14.5 Soojavarustus.....	7
14.6 Sidevarustus	7
15 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	7
16 Arhitektuurinõuded ehitisele	7
17 Servituutide määramise vajadus.....	7
18 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
19 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	8
20 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
21 Planeeringu rakendamise võimalused.....	8
B JOONISED	9

A SELETUSKIRI

Käesolevas detailplaneeringus ei kuulu kehtestamisele punkt 14.2 „Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi“. Planeeringu seletuskirjas on mittekehtestatav osa välja jäetud.

1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vastse-Kuuste Vallavolikogu 25. mail 2017. a otsus nr 23 „Valgemetsa küla Villa-Salme kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning sama otsuse lisana väljastatud „Lähteseisukohad Valgemetsa küla Villa-Salme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.

2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, liikluskorralduse ning tehnovarustuse lahendamine. Detailplaneering on vastavuses Põlva valla üldplaneeringuga.

Planeeringuala hõlmab Valgemetsa külas asuvat Villa-Salme (87202:002:0012) kinnistut suurusega 4707 m². Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Vastse-Kuuste valla üldplaneering (kehtestatud Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28. jaanuaril 2010 otsusega nr 1 „Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kehtestamine“);
- Planeerimisseadus.
- Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering (kehtestatud Vastse-Kuuste Vallavolikogu 30.09.2010.a. otsus nr 10)

4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on WeW OÜ (litsentsi nr 702 MA) poolt 09.05.2017 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-071-17). Lisainformatsiooni on saadud Vastse-Kuuste valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest ning Maa-ameti geoportaalist.

5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Põlva vallas, Valgemetsa külas. Tegemist on 4707 m²

suuruse maa-alaga. Vastavalt Vastse-Kuuste valla üldplaneeringule on planeeringualale jääva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks nähtud ette elamumaa(EE). Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Juurdepääs alale on võimalik 8720041 Jõe teelt. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, kõrgused jäävad vahemikku 65m – 66m. Põhilise osa planeeringualast moodustavad üksikud puudegrupid. Ala piirneb kinnistutega Villa-Selge (katastriüksuse nr 87202:002:0985), Villa-Troja (katastriüksuse nr. 87202:002:0951), Villa-Taklaja (katastriüksuse nr 87202:002:0998), Villa-Kalle (katastriüksuse nr 87202:002:0038), Kase (katastriüksuse nr 87202:002:0900), . Planeeringuala asub Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala territooriumil, asub kaitseala piiranguvööndis.

Planeeringuala on hoonestatud ja seal asuvad vana suvilaahoone ja välikäimla.

Tehnovõrkudest on olemas elektriliitumine ning olemas on ka salvkaev.

Planeeringualale juurdepääs toimub kohalikult 8720041 Jõe teelt.

Planeeringu alale lähim kool ja lasteaed asuvad Vastse-Kuuste asulas, mis on ca 6km kaugusel. Ala lähedusse jääb ka rongipeatus ca 700m , olemas on ka bussitransport (lähim peatus- Linnu tee ca 200m).

6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb kruntidega, mille valdav sihtotstarve on elamumaa(EE).

Planeeritava krundi ehitusõigus järgib Valgemetsa külas välja kujunenud hoonestuse rütmi. Vastavalt Vastse-Kuuste valla üldplaneeringule jääb planeeringuala Valgemetsa küla kompaktse hoonestusega piirkonda. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad kinnistud on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega.

Antud detailplaneeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna on ümbritsetud hoonestatud elamumaa kinnistutega.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on välja toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Kase (87202:002:0900)	Elamumaa 100 %	1909 m ²
Villa-Kalle (87202:002:0038)	Elamumaa 100 %	1522 m ²
Villa-Selge (87202:002:0985)	Maatulundusmaa 100%	22944 m ²
Villa-Taklaja (87202:002:0998)	Elamumaa 100%	5681 m ²
Villa-Troja (87202:002:0951)	Elamumaa 100%	10588 m ²

7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

8 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse olemasolevale Villa-Salme kinnistule. Ehitusõigus esitatud põhijoonisel. Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 välja antud määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on tegu I kasutusviisiga, millest tulenevalt on minimaalne kahekorruselise hoone tulepüsivusklass TP3.

9 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi - ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiride, kitsenduste ning looduslike piirangutega. Põhjast, idast ja läänest on hoonestusala kaugus 4 m krundipiirist. Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid. Planeeritud hoonete täpne asukoht ja ehitisealune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga.

10 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud 8720041 Jõe teelt. Uut krundile pääsu ei rajata, kasutatakse olemasolevat ligipääsuteed.

Parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt Eesti Standardile “Linnaänavad” EVS 843:2016.

11 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisisest. Vastavalt Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneeringule ja detailplaneeringu lähtetingimustele peab tiheasustuses olemasolev kõrghaljastus säilima 70% ulatuses (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puulligi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi). Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.

Krundi omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning peab järgmina Ahja jõe ürgoru

maastikukaitseala kaitse-eeskirja.

12 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkiinnistutele.

13 Ehitistevahelised kujud

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3. Tagatud peab olema majandus- ja taristuministri määrusega nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m.

14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

14.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal on olemas elektriliitumine. Samuti on olemas salvkaev.

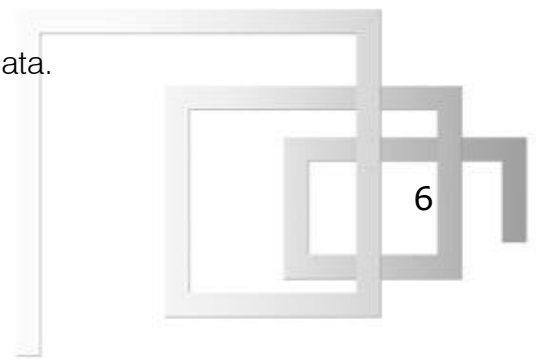
14.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

14.3 Tuletõrjevarustus

Tuletõrje veehüdranti krundi läheduses ei paikne. Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ p.6.3.12, tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150m. Praeguses seisus antud kauguses tuletõrje veevõtukohta pole. Kuna tegemist on tiheasustusalaga ja tuletõrje veevõtukohta pole piisavas kauguses, siis peab krundi omanik tagama veemahuti olemasolu, kust saaks vajadusel vett võtta. Mahuti planeerimine toimub eraldi projektina. Tuletõrje veevajaduse võib tagada ka tehisveekogu rajamisega krundile. Vastav veekogu ning paiknevus krundil lahendatakse eraldi projektina. Tuletõrje tehnilik veevõtukoht, peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning loodud standarditele.

14.4 Elektrivarustus

Krundil on olemas elektriliitumine 3x 16A. Lisavõrke ei rajata.



14.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

14.6 Sidevarustus

Lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

15 Keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala asub Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala piiranguvööndis. Krundi omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu vastuollu oma tegevusega Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala kaitse- eeskirjaga.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt kehtivale jäätmehoolduse korrale. Vastava jäätmehoolduseeskirja järgi sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

16 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilist üldpilti. Hoonete välisviimistluses kasutada puitu, viimistletud betooni, krohvi, kivi või nende kombinatsiooni. Vältida algseid matkivaid materjale ning eelistada tuleks looduslähedasi toone.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks põhihoonel 9 m ning abihoonetel 7 m. Hoonete soovituslik katusekalle on 15°-45°. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, rullmaterjalid.

17 Servituutide määramise vajadus

Olemasolevaid teeservituute ei muudeta.

18 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Turvalisuse tagavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus. Samuti hoonete ehitamisel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

19 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 2).

Tabel 2. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala	Terve krundi ulatuses

20 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

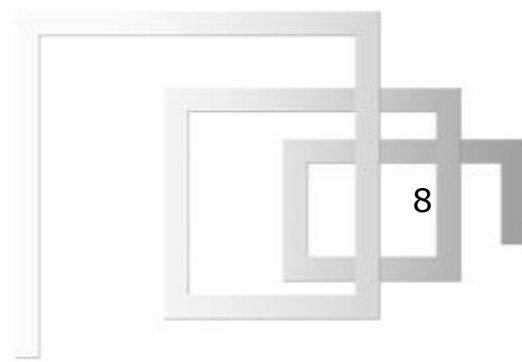
Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

21 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.



B JOONISED

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Illustratiivne joonis | |

