

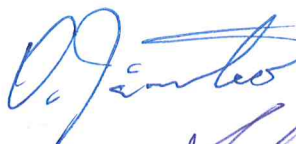
Töö nr: 34DP11
Asukoht: Põlva vald, Rosma küla
Tellija: Olar Järvloo

Hundimäe tee 4 kinnistu

DETAILPLANEERING

Esimene köide - planeering

Tellija

 /Olar Järloo/

Planeeringute juht

 /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

 /Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS

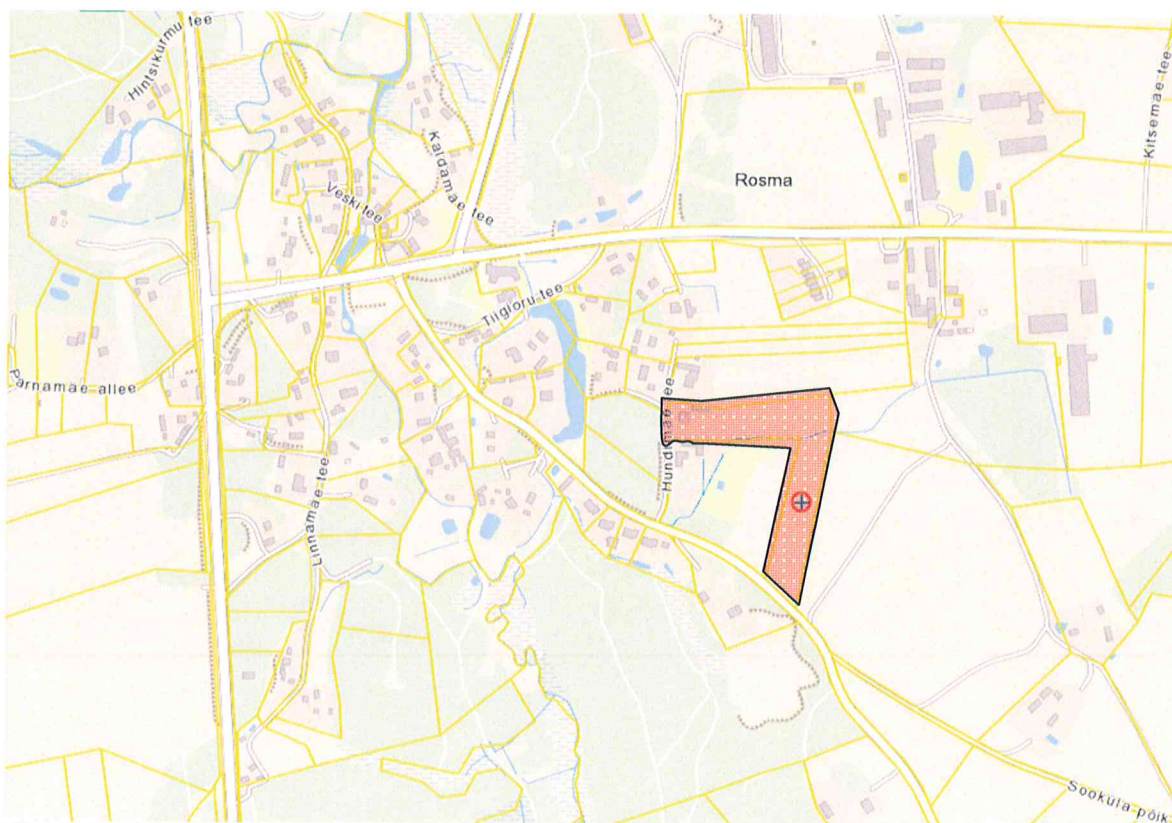
A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS.....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3.2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
3.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	4
3.4	Kruntide ehitusõigus.....	4
3.5	Krundi hoonestusala piiritlemine	4
3.6	Arhitektuurnõuded ehitistele.....	5
3.7	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	5
3.8	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
3.9	Ehitistevahelised kujud.....	5
3.10	Tehnovõrgud ja rajatised.....	6
3.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
3.12	Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	7
3.13	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
3.14	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
3.15	Planeeringu rakendamise võimalused	8
B	JOONISED	9
1	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	10
2	PÕHIJONIS M 1:500.....	11
3	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500.....	12
4	ILLUSTREERIVAD VAATED.....	13
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	14
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	14

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva vallas Rosma külas Hundimäe tee 4 (endise nimega Malle) kinnistut - katastriüksuse tunnus 61903:003:0632. Planeeritud krundi suurus on 19424 m², sihtstarve elamumaa.

Planeeringu eesmärgiks on krundi jagamine üksikelamu kruntideks.



Situatsiooniskeem: Planeeringuala asukoht Põlva vallas Rosma külas. Alus: www.maaamet.ee

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Põlva vallavalitsuse 20. detsembri 2010. a. korraldus nr. 342-k ning detailplaneeringu lähteseisukohad.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Põlva maakonnaplaneering;
- Põlva valla üldplaneering (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 28.08.2008. a määrusega nr 96)

3 Planeerimise lahendus

3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav kinnistu asub Põlva vallas Rosma külas. Planeeritavat krunti piiravad põhjast Hundimäe tee 6 kinnistu (kat tunnus 61903:003:0633, elamumaa), idast Värskä mnt 18 kinnistu (kat tunnus 61903:003:0056, maatulundusmaa) ja Ristisoo kinnistu (kat tunnus 61903:003:0775, maatulundusmaa), läänest Hundimäe tee 3 kinnistu (kat tunnus 61903:003:0620, elamumaa) ja Võsu kinnistu (kat tunnus 61903:002:0011, maatulundusmaa) ning lõunast Hundimäe tee 2 kinnistu (kat tunnus 61903:003:0624, elamumaa). Planeeringualast lõunasse jääb ka Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaantee. Kõrvalmaantee kaitsevöönd (50 m) ulatub planeeritud krundile.

Krundil asub Hundimäe tee 4 elamu ning selle ümber õueala. Valdav osa krundist on aga heinamaa.

Põlva valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala elamumaa sihtotstarbega.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 1.

3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualal asub Põlva kesklinnast ca 2,5 km kaugusel ning on hea juurdepääsetavusega. Vajalik sotsiaalvelgustik on hõlpsasti kättesaadav. Kontaktvööndis asuvad olemasolevad elamukrundid. Hiljuti on rajatud piirkonda uus vee- ja kanalisatsioonivõrk.

Planeeritud Hundimäe tee 4 krundi juurdepääs toimub Hundimäe teelt, kuid uute moodustatavate kruntide juurdepääs on kavandatud lahendada Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaanteelt.

3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavatakse olemasolev Hundimäe tee 4 kinnistu jagada viieks krundiks. Planeeritud krundid on esitatud joonisel 2 Põhijoonis.

3.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga määratakse kruntidele ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks. Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel nr 2 Põhijoonis.

3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

3.6 Arhitektuurnõuded ehitistele

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoonestamisel tuleb järgida piirkonnale omast hoone mahtu, proportsioone, avatäiteid ja teisi ehitusvõtteid.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuded on esitatud joonisel nr 2 Põhijoonis.

Piirete materjalina kasutada puitu ja/või metalli ja piirded peavad olema avaustega (nt puitlippaied, metallvõrkaied). Piirded rajada krundi piirile. Krundi pos 5 Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaantee poolne piire rajada krundipiirist vähemalt 5 m kaugusele. Maantee kaitsevööndisse piirete rajamine tuleb kooskõlastada Maanteeameti lõuna regiooniga. Piirete täpne tüüp ja kõrgus tuleb lahendada projekteerimisel, suurim lubatud kõrgus on 1,5 m.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Hundimäe tee 4 (pos 1) juurdepääsud ei muudeta.

Planeeritud kruntide pos 2...pos 5 juurdepääsuks on planeeritud uus tee (pos 6), mis ristub Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaanteeaga. Uue mahasõidu rajamiseks tuleb koostada Teeseadus § 19 kohane projekt, millega tagada Teede projekteerimise normid ja nõuded esitatud nähtavuskolmnurga nõue. Mahasõidu projekt kooskõlastada Maanteeameti lõuna regiooniga.

Kruntidele pos 2...5 võib rajada juurdepääsu vaid kavandatud juurdepääsuteelt (pos 6). Kruntide juurdepääsude täpne asukoht tuleb lahendada projekteerimisel. Põhijoonisel on esitatud võimalikud juurdepääsude asukohad krundile, mida tuleb projekteerimisel täpsustada. Tulevikus on võimalik lahendada planeeritud teelt (pos 6) juurdepääs ka naaberkinnistule (Ristsoo, kat tunnus 61903:003:0775).

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt, mis tuleb lahendada projekteerimise käigus. Igale elamukrundile tuleb projekteerida vastavalt vajadusele 1 kuni 2 parkimiskohta.

Võimalik välisvalgustus tuleb lahendada projektiga.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt heinamaa. Märkimisväärne kõrghaljastus puudub. Elamukrundid peavad olema krundi pindalast vähemalt 20% ulatuses kõrghaljastatud. Uushaljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid ning keskkonda sobivaid liike.

Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Krundi pos 5 maanteepoolsesse külge on ette nähtud asukoht kaitsehaljastuse rajamiseks. Haljastust ei ole lubatud rajada maanteele lähemale kui 12 m teekatte servast.

Kruntide maapinnakõrgust ei planeerita muuta.

3.9 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele

nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP3.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Veevarustus

Krundi pos 1 veevarustus säilib olemasolev. Planeeritud kruntide pos 2 kuni pos 5 veevarustus on kavandatud Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaanteega paralleelselt kulgevast veetorst. Planeeritud suurim arvutuslik veevajadus on ca 3 m³/d.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on krundi Pos 3 kirdenurka planeeritud vähemalt 72 m³ suurune mahuti.

3.10.2 Kanalisatsioon, sajuvesi

Krundi pos 1 kanalisatsioonivarustus säilib olemasolev. Planeeritud kruntide pos 2 kuni pos 5 reovesi on kavandatud suunata Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaanteega paralleelselt kulgevasse reoveetorstikku. Juhul kui maapinnakõrguste tõttu ei ole võimalik pos 2 ja pos 3 reovett suunata isevoolselt eelnimetatud torustikku tuleb rajada pumpla, mis on planeeritud juurdepääsutee lõppu ümberpööramiseks juurde. Juurdepääsutee all on reserveeritud koridorid nii isevoolele kui survekanalisatsioonitorule. Täpne reoveelahendus koostatakse projektiga.

Planeeritud suurim arvutuslik reoveekogus on ca 3 m³/d.

Kruntidel kogunev sajuvesi tuleb immutada krundisisesele.

3.10.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustus on kavandatud olemasolevast Heinaste alajaamast. Heinaste alajaam asub krundi pos 1 idaküljes. Alajaamast on kavandatud elektri maakaabel piki juurdepääsuteed (pos 6). Kahe krundi kohta on planeeritud üks liitumiskilp. Arvutuslik suurim elektrivajadus on 3x25 A ühe planeeritava kinnistu kohta.

3.10.4 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil. Võimalik on kasutada kütmiseks gaasi.

Gaasitorustiku planeerimisel on lähtutud AS EG Võrguteenus poolt 20.02.2012 a. väljastatud tehnilisest tingimustest nr PJ-98/12. Detailplaneeringualale rajatavate hoonete varustamine maagaasiga on võimalik Hundimäe tee 4 kinnistut läbivast AS-le Eesti Gaas kuuluvast B-kategooria jaotustorustikust (PE Ø 63). Planeeringuga on kavandatud kahe kinnistu peale üks gaasiregulaatorkapp.

3.10.5 Telekommunikatsioonivarustus

Piirkonna sidevarustus töötab kaablil, mis ei võimalda osutada kaasaegseid sideteenuseid. Lähim võimalik kaabliühendus asub ca 3 km kaugusel, mis on kavandatud kruntide sidevarustuse kavandamiseks liiga kulukas.

Planeeritud kruntide telekommunikatsioonivarustus on kavandatud perspektiivsena, kuni tekib soodne võimalus ühenduse ehitamiseks. Seni on planeeritud sidevarustus mobiilsete seadmetega. Joonisel on esitatud perspektiivsete kaablite asukohad.

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Krundisiseselt kogunev sajuvesi tuleb immutada pinnasesse. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Konkreetseid konteinerite asukohti ei ole planeeringuga määratud, see tuleb lahendada projekteerimise käigus. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Servituudid

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>objekt - valitsev kinnisasi, isik</i>
Positsioon 1	isiklik kasutusõigus	alajaam – alajaama valdaja
		kõrgepingekaabel – kaabli valdaja
		madalpingekaabel – kaabli valdaja
		telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja
		kanalisatsioonitoru – toru valdaja
Positsioon 2	isiklik kasutusõigus	veetoru – toru valdaja
		gaasitoru – toru valdaja
		kõrgepingekaabel – kaabli valdaja
		madalpingekaabel – kaabli valdaja
Positsioon 3	isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitoru – toru valdaja
		gaasitoru – toru valdaja
Positsioon 5	isiklik kasutusõigus	gaasitoru – toru valdaja
		telekommunikatsioonikaabel – kaabli valdaja
		kanalisatsioonitoru – toru valdaja
		veetoru – toru valdaja

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile pos 5 ulatub Rosma-Tiike-Leevi kõrvalmaantee kaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd. Sellest lähtuvalt on krundil tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal. Maanteeamet lõuna regioon ja kohalik omavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

- | | | |
|----------|--------------------------------|----------------|
| 1 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 2 | Põhijoonis | M 1:500 |
| 3 | Tehnovõrkude planeering | M 1:500 |
| 4 | Illustreerivad vaated | |