

Töö nr: 14.08.2018

Kala tn 31 katastriüksuse detailplaneering

Jõgeva maakond, Mustvee vald, Lohusuu alevik

ESIMENE KÖIDE - PLANEERING

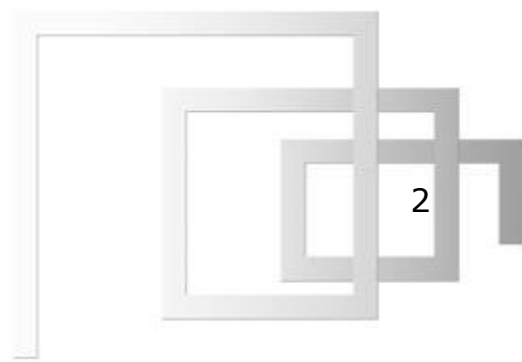
Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Julija Artjušenkova

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7: Liisi Ventsel
kutsetunnistus 116147

Tartu 2019

SISUKORD

SISUKORD	2
A SELETUSKIRI.....	3
1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
5 Planeerimisettepanek	4
5.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	4
5.2 Krundi hoonestusala määramine	5
5.3 Krundi ehitusõigus.....	5
5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
5.6 Ehitistevahelised kujad	6
5.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
5.7.1 Veevarustus ja tuletõrjevesi	6
5.7.2 Olmekanalisisatsioon.....	7
5.7.3 Sademeveekanalisisatsioon	7
5.7.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus	7
5.7.5 Telekommunikatsioonivarustus	8
5.7.6 Soojavarustus.....	8
5.7.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel	8
5.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
5.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	8
5.10 Servituutide määramise vajadus	9
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
5.14 Planeeringu rakendamise võimalused	10
6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	11
B JOONISED	12
1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
4. Illustreeriv joonis	



A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustvee Vallavolikogu 28. novembri 2018. a otsus nr 75.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kala tn 31 katastriüksusele (kat.nr: 48601:001:0168) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja seda teenindavate ehitiste ehitamiseks. Lisaks anda lahendus juurdepääsule, tehnovõrkudega varustamisele ning haljastusele ja heakorrale.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering, kehtestatud Lohusuu Vallavolikogu 07.03.2011 otsusega nr 4.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on GENN-MK OÜ poolt 24.08.2018 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 18E020). Koordinaadid on L-EST süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala pindala on 4012 m². Planeeritava maaüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala on kasutusel heinamaana.

Planeeringuala on hoonestamata.

Krundile on juurdepääs läänepiiril kulgevalt killustikuga kaetud ja osaliselt heina kasvanud Põllu tänavalt.

Krundi põhja- ja idakaare piiril asub u 2 m laiune ja 0,5 m sügavune kraav ning lõunakaare piiril u 5,5 m laiune ja 1,2 m sügavune kraav. Krundi ida- ja lõunapoolsed kraavid on täis kasvanud paju- ja lepavõsa.

Krundil on olemas elektrivarustus. Liitumiskilp paikneb krundi lõunaküljel.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32,60-32,90 m. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel *Olemasolev olukord* (leht 2).

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Detailplaneeringuala asub Lohusuu alevikus Põllu ja Kala tänavate ristmikul, Veneküla kompaktse asustusega alast idas.

Krundi läänepiiril kulgeb Põllu tänav. Krundi lõunapiiri naabriks on perspektiivse Kala

täna transpordimaa. Krundi põhja- ja idanaabriteks on osaliselt noorendikuga kaetud maatulundusmaad, mis osaliselt kasutusel heinamaana.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad erineva krundistruktuuriga elamumaad, tootismaa, üldkasutatav maa, transpordimaad ning maatulundusmaad. Elamumaad asuvad planeeringualast läänekaares Veneküla asumis, mida iseloomustab tüüpiline peipsiäärne vene külaarhitektuur – tihe hoonestus kitsa täna ääres. Asumis puuduvad kõnniteed. Veneküla asumis paiknevad kuni 2-korruselised väikeelamud koos kõrvalhoonetega ning aiamaaga. Planeeringualast põhja- ja idakaarde jäävad osaliselt noorendikuga kaetud heinamaad. Planeeringualast lõunasse jääb liivaluiteline üldkasutatav maa, mis on perspektiivis kavas arendada Veneküla puhkealaks. Edelas jääb tootmisotstarbeline püüniste laohoone.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks perspektiivne elamumaa suurima ehitusaluse pindaga 30% krundi pindalast. Üldplaneering näeb ette elamumaade laiendamise Venekülalt idasuunas, hõlmates kogu Venevälja piirkonna. Planeeringuala lõunapiirile on kavandatud perspektiivne Kala tn pikendus, mida realiseeritakse, kui elamualad idasuunas laienevad. Planeeringualast lõunasse jääb perspektiivne puhke- ja virgestusmaa, koos parkimisalaga. Perspektiivse puhke- ja virgestusmaaga kattub ka vaatekoridor nr 11, mille korral vaate avamine ja hooldamine osutub vajalikuks eelkõige Veneküla laienemisel ja perspektiivse Kala tn rajamisel. Planeeringuala asub perspektiivsel ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal.

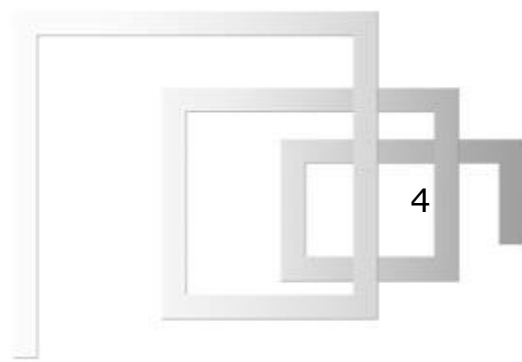
Käesoleva planeeringuga kavandatakse Kala tn 31 kinnistule üks üksikelamu kuni 3 kõrvalhoonega. Kinnistule määratud arhitektuuri- ja kujundusnõuded soovivad järgida Veneküla piirkonnas väljakujunenud miljööd. Veneküla hoonestuse ehitusstiil on pigem eriilmeline (katuse kalded, korruselisus, välisviimistlus, hoone põhiplaan) ning olemasolevat ehitusstiili järgides on keeruline ehitada tänapäevastele nõuetele vastav hoonestus (nt üksikelamule), kuna vajadused hoone kasutuse osas on ajas muutunud. Lisaks asub planeeringuala Veneküla tihedamalt asutatud ja asustamata ala piiril, mistõttu on planeeringuga seatud ehitus- ja arhitektuuritingimused Veneküla piirkonnas väljakujunenud ehitusstiilist vabamad, võimaldades ehitada tänapäevase arhitektuuriga üksikelamu.

Arvestades eelkirjeldatud ning planeeritud, sobib käesolev planeeringulahendus antud piirkonda.

5 Planeerimisettepanek

5.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga planeeritavat maa-ala kruntideks ei jagata ning olemasolevad krundi piirid säilivad.



5.2 Krundi hoonestusala määramine

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

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tuleohutuskujaga krundi piirist (4 m).

Krundi edelanurgast piirab hoonestusala naaberkinnistu Kala tn 29 hoonest tulenev 40 m kuja. Antud kuja tagab, et planeeritud hoonestus asub tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustusalal ning planeeringualale ei tule täiendavaid tuletõrje veevarustusega tagamisega seotud kohustusi (vt. pt.5.7.1).

Hoonestusala piirab veel planeeritava kinnistu tarbeks kavandatud puurkaevu 10 m hooldusala. Planeeringu joonisel *Põhijoonis tehnovõrkudega* (leht 3) on kujutatud puurkaevu võimalik asukoht.

Hoonestusala sidumine krundi piiriga on toodud joonisel *Põhijoonis tehnovõrkudega* (leht 3).

5.3 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kolme kõrvalhoone ehitamiseks. Lisaks on krundile lubatud rajada tiik.

Tabelis 1 on toodud krundi ehitusõigus.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

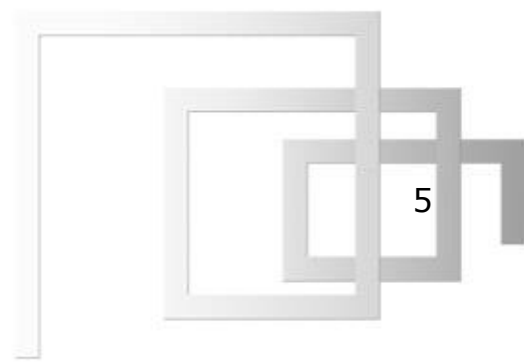
<i>Krundi aadress</i>	Kala tn 31
<i>Krundi pindala</i>	4012 m ²
<i>Krundi kasutamise sihtotstarve¹</i>	E - elamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala</i>	üksiklamu - 300 m ² , kõrvalhooned kokku – 200 m ²
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	4 – 1 üksiklamu ja 3 kõrvalhoonet
<i>Lubatud ehitise kasutamise otstarbed</i>	11101 – üksiklamu 12744 – elamu abihoone

5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud juurdepääsud Põllu ja Kala tänavatelt. Üks juurdepääs on planeeritud krundi loodenurga lähedusse, tagamaks juurdepääsu esialgselt põhja- ja idapiiri nurka kavandatavale üksiklamule. Ülejäänud juurdepääsud võimaldavad ligipääsu ida- ja lõunapiiri nurga lähedusse kavandatava(te)le kõrvalhoone(te)le.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt.

¹ Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013



5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala krunt ei ole haljastatud. Krundi piiril asuvad kraavid on osaliselt võssa kasvanud. Planeeringuga on ette nähtud krundi haljastamine ja uusistutus (sh aiamaa ja viljapuu aia rajamine) vastavalt krundi omaniku soovile ja vajadustele. Lubatud on krundi piiril kraavide võsast puhastamine.

Krundi on lubatud piirata kuni 1,2 m kõrguse läbipaistva (nt puidust või võrgust) piirdeaia. Vajadusel on lubatud kasutada kivist laotud või betoonist aiaposte. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Sademeveed tuleb juhtida krundi piiril asuvasse kraavidesse või vajadusel krundile rajatavasse tiiki. Maapinna olulist täitmist ja tõstmist ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

5.6 Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Detailplaneeringuga on uute hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP3.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse hoone projekteerimise käigus.

5.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

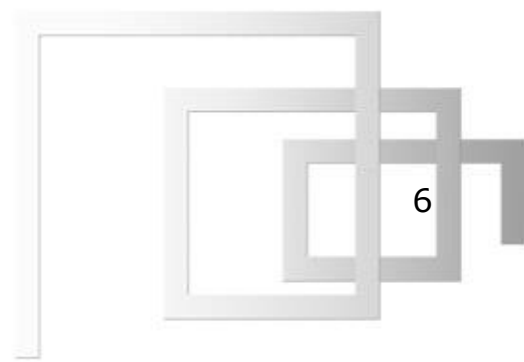
Planeeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud joonisel *Põhijoonis tehnovõrkudega* (leht 3). Tehnovõrkude täpsed lahendused, asukohad ning hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

5.7.1 Veevarustus ja tuletõrjevesi

Krundil puudub veevarustus.

Veevarustus on kavandatud lahendada nii puurkaevu kui ka salvkaevuga. Puurkaev rajatakse ühe krundi tarbeks. Kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks, siis antud puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata².

² Veeseadus § 28 lg 3



Puurkaevu rajamisel tuleb puurkaevu ümber tagada 10 m hooldusala³. Hooldusala piirist 50 m raadiuses ei ole lubatud heitvee pinnasesse juhtimine⁴ (nt imbsüsteemi rajamine). Salvkaevule hooldusala nõue ei rakendu.

Planeeringu joonisel *Põhijoonis tehnovõrkudega* (leht 3) on kujutatud puurkaevu illustratiivne asukoht. Planeeritud puurkaevu asukoht tuleb täpsustada eraldi projektiga. Puur- ja salvkaevu rajamisel tuleb arvestada naaberkinnistutel asuvate võimalike reovee imb- või filtersüsteemide paiknemisega.

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Planeeritud hoonestusala asub tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustusalal – vastavalt standardi p.3.19 on tegu hajaasustusega, kui naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m (kuja naaberkinnistu hoonest on märgitud joonisele *Põhijoonis tehnovõrkudega*, leht 3). Standardi p. 5.2.3 kohaselt ei ole hajaasustusega piirkonna üksikelanutele ning nende abihoonetele vaja ette näha eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähimad ning toimivad on Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse ja Mustvee valla andmetel järgmised:

- looduslik veevõtukoht (ID 6342) – Lohusuu alevikus Avijõe ääres, Avinurme tee 40 // 42 kinnistul, kat.nr: 42001:001:0431;
- looduslik veevõtukoht (ID 282) – Lohusuu alevikus Avijõe ääres, Avinurme tee 16 kinnistul, kat.nr: 42001:001:0697

5.7.2 Olmekanalisisatsioon

Krundil puudub kanalisatsioonivarustus.

Planeeringuala asub perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni tuleb reovesi koguda lekkekindlasse kogumismahutitesse.

Kogumismahuti asukoht kinnistul on vaba, v.a ei tohi paikneda puurkaevu hooldusalas (*Põhijoonis tehnovõrkudega*, leht 3).

5.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

Krundisisesed sadeveed tuleb immutada krundi siseselt või juhtida krunti piiravatesse kraavidesse.

5.7.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Kala tn 31 krundil on olemas elektriühendus, peakaitsme suurusega 10 A. Planeeringuga nähakse ette peakaitsme suurendamine 25 A-ni. Uut liitumist ei ole vaja. Olemasolevast elektrikapist tuleb lahendada kavandatavate hoonete elektrivarustus ja krundisise välisvalgustus. Krundisise välisvalgustus lahendatakse vajadusel eraldi

³ Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, p.4

⁴ Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹ § 7

projektiga.

Elektrikilbile peab olema tagatud elektrivõrgu valdaja juurdepääs .

5.7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sidekaablil põhinev sideühendus. Planeeringuala krundi sidevarustus tuleb lahendada raadio- või mobiilsidevõrgu baasil.

5.7.6 Soojavarustus

Planeeritud on lokaalne kütmine tahkekütusega, elektriga, soojuspumpadega või maaküttega. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nt kivisüsi ja kütteõli.

5.7.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 2 on toodud tehnovõrkude rajamise vajadus Kala tn 31 kinnistul.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeringueelne</i>	<i>Planeeringujärgne</i>
Veevarustus	-	salvkaev ja/või puurkaev
Kanaliseerimisvarustus	-	kogumismahuti
Elektrivarustus	peakaitse 10 A	peakaitse 25 A

5.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

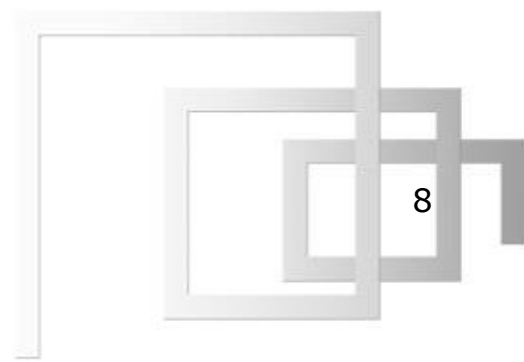
Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätmete ära vedu tuleb korraldada vastavalt Mustvee valla territooriumil kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

5.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Hoonete täpne asendiplaaniline lahendus tuleb lahendada koos hoone(te) arhitektuurse lahendusega. Soovituslik on arvestada Veneküla piirkonnas välja kujunenud miljöoga, kasutada piirkonna hoonetele iseloomulikke kujunduslikke võtteid või elemente.

Tabelis 3 on esitatud hoonete arhitektuurinõuded.



Tabel 3. Arhitektuurinõuded

<i>Hoonete korruselisus</i>	üksikelamu – 2 maapealset korrust ja vajadusel 1 maa-alune korrus abihoone(d) – 1 korrus
<i>Hoonete katuseharja kõrgus</i>	üksikelamu – 9 m maapinnast abihoone(d) – 6 m maapinnast
<i>Hoonete katusetüüp</i>	üksikelamu – viil- ja kaldkatvus (sh neljapoolse kaldega) abihoone(d) – viil- ja kaldkatvus (sh ühe- ja neljapoolse kaldega)
<i>Hoonete katusekalle</i>	10-45°;
<i>Katusekattematerjal</i>	vastavalt katusetüübile sobivad, kauakestvad
<i>Välisviimistlusmaterjalid</i>	Soovituslikult kivi, puit, krohv, klaas, betoon, metall (ka kombineerituna)
<i>+/- sidumine</i>	lahendada projekteerimise käigus
<i>Piirded</i>	läbipaistvad piirdeaiad maksimaalse kõrgusega 1,2 m

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna see ei ole antud piirkonnale iseloomulik.

Ehitise ehituslike tingimustena on:

- lubatud 1 maa-alune korrus;
- lubatud hoone ehitamine valmisdetailidest;
- soovituslik päikesepaneelide kasutamine.

5.10 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga puudub vajadus servituutide seadmiseks.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine);
- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

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

- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

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

Planeeringuala lõunaservale ulatub Peipsi järve kalda piiranguvöönd 200 m. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis piiranguvööndis on keelatud⁵.

5.13 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 ära juhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneeringut rakendatakse vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.

⁵ Looduskaitseseadus § 37

6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ning asutustega. Tabelis 4 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tingimus</i>
1	11.07.2019 Nr K-KP/1	Päästeamet Lõuna päästekeskus	Peeter Kaitsa, ohutusjärel- valve büroo juhtivinspektor	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud DigiDoc konteineri kinnituslehel ja e-kirja väljavõttena.	-

B JOONISED

