

Ricabell OÜ

Reg nr 11500846

Männiku, Sinialliku küla,
Viljandi vald 71105, Viljandimaa
Tel: 51 45 883

Töö nr DP-1310

KIVASTIKU MAAÜKSUSE OSALINE DETAILPLANEERING SELETUSKIRI

Tellijä: Lohusuu Vallavalitsus

Asukoht: Vilusi küla, Lohusuu vald, Ida-Viru maakond, Kivastiku
katastriüksus (42002:001:0072)

Planeeringu koostaja: Avo Toomla

Viljandi 2013

SISUKORD

1. ÜLDOSA	3
2. ÜLESANNE	3
3. PLANEERINGULAHENDUS	3
3.1. EHITUSÕIGUS	4
3.2. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	4
3.3. EHITISTEVAHELISED KUJAD	4
3.4. LIIKLUSKORRALDUS	5
3.5. HALJASTUS JA HEAKORD	5
4. TEHNOVÕRGUD	5
4.1. ELEKTIRIVARUSTUS	5
4.2. SIDEVARUSTUS	6
4.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	6
4.4. TULETÕRJEVESI	6
4.5. SOOJAVARUSTUS	6
4.6. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	7
5. SERVITUUDI VAJADUS	7
6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA JÄÄTMEKÄITLUS	7
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	7
8. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	8
9. PLANEERINGU RAKENDAMINE	8
GRAAFILINE OSA	9
LISAD	

1. ÜLDOSA

Töö nimetus: Kivastiku maaüksuse osaline detailplaneering

Töö nr: DP-1310

Tellija: Lohusuu Vallavalitsus

Asjast huvitatud isik: MFO OÜ

Koostaja: Ricabell OÜ

Joonestaja: A.Toomla

Detailplaneering hõlmab Ida-Virumaal Lohusuu vallas Vilusi külas asuvat Kivastiku maaüksust (42002:001:0072, reg osa 4953408), mis paikneb 5,94 ha suurusel maa-alal. (*Lisa I*)

Lähtedokumentideks on Lohusuu Vallavolikogu 29.08.2013 otsus nr 47 ja lähteülesanne nr 1/2013, planeeritava maa-ala topogeodeetiline alusplaan (koostatud OÜ Ricabell poolt 2013 septembris, töö nr ATG-1367), Lohusuu valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering ning kehtivad seadused ja muud õigusaktid.

Planeeringu kaust sisaldab seletuskirja, lisade osa (menetlusedokumentid ja tehnilised tingimused) ning graafilist osa mõõtkavas 1:1000.

2. ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on rajada Kivastiku maaüksusele põllu- ja metsamajandustehnika müügisalong koos remondi- ja lammutustöökoja ning parkimiskohtadega mootorsõidukitele.

Planeeringu ülesanded on kirjeldatud Planeerimisseaduses.

3. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala ja ehitusõigus, lahendatakse parkimiskorraldus, juurdepääsuteede ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

Käesolev detailplaneering muudab Lohusuu valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu lahendust, määrates krundi kasutamise sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine ei kitsenda naaberkruntide senist maakasutust ega muuda nende ehitusõigust. Detailplaneering kehtestab planeerimisseaduse järgsed maakasutuse ja projekteerimise aluseks olevad tingimused vaid planeeritava maa-ala piiri sees.

3.1. EHITUSÕIGUS

Krundi jaotust ei ole planeeritud muuta.

Planeeritava krundi andmed:

• Lähiaadress:	Kivastiku
• Krundi kasutamise sihtotstarve:	50% Ä (Ärimaa) /50% M(Maatulundusmaa)
• Pindala	5,94 ha

3.2. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringualale ehitatavad hooned ja rajatised peavad mahult ja arhitektuurselt lahenduselt keskkonda sobima ning moodustama planeeringuala piires esindusliku terviku. Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid ja kvaliteetseid materjale. Läbipaistmatute ja üle 1,2 meetri kõrguste piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vallavalitsuse kirjalikul nõusolekul.

Hoonete põhimahud peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel 1 (Põhijoonis) määratud hoonestusalal. Hoonestusala piire võivad ületada hoonete suletud pinnata osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Hoonete lubatud suurim kõrgus on katuse harja või parapeti maksimaalne absoluutkõrgus. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kehtivatest õigusaktidest tulenevate nõuetega. Ehitusõigus, hoonestusala ning olulisemad arhitektuurinõuded vt joonisel 1 (Põhijoonis).

Kivastiku mü ehitusõigus:

• Krundi kasutamise sihtotstarve	50% Ä (Ärimaa) /50% M(Maatulundusmaa)
• Hoonete suurim lubatud arv	3
• Hoonete suurim korruselisus	3
• Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3500 m²
• Hoone lubatud suurim kõrgus	parapett v. katus +11,0 olemasolevast maapinnast

3.3. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Hoonete tulepüsivusklass ja tuletõkkeseptsioonide moodustamine tuleb määrata ehitusprojektis. Maaüksuse sees tagada hoonetevaheliseks kujaks 8 meetrit. Minimaalne tuleohutuskuja naabermaaüksuse ehitistega on 8 m. Kui kuja miinimumnõuet ei saa täita, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.11.2004 määrusest nr 315, "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised" ning asjakohastest standarditest ja normatiividest.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”.

3.4. LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringus on esitatud põhimõtteline liikluskorralduse lahendus, mis määratleb sõidukitele ettenähtud maa-alad ja lubatud sõidusuunad. Planeeringuala piires on liiklusrajatiste asukohti lubatud kohaliku omavalitsuse nõusolekul täpsustada.

Planeeritavast maa-alast kagusse jääb riigimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga, mille kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50 m. Ligipääsuna planeeringualale kasutatakse olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt ja kohalikku teed (Vilusi tee 2 nr 4200026), millele tuleb planeeritava maa-ala perspektiivset kasutust arvestades tagada mahasõidu nähtavuskolmnurk (vajalikus ulatuses metsa, võsa raie) ja liikluskorraldusvahendite paigaldamine (vt Põhijoonis).

Riigimaantee kaitsevööndisse uusi ehitisi ei planeerita. Olemasoleva kohaliku tee laiendamine riigimaanteest kuni planeeringualale kavandatud juurdepääsuteeni on võimalik kohaliku omavalitsuse ja Maanteeameti nõusolekul ja tingimustel juhul, kui see toimub arendaja kulul.

Kuna põhiosa planeeringualast paikneb Jõhvi-Tartu-Valga tee sanitaarkaitsevööndis (200 m), siis tuleb planeeringuala arendajal arvestada riigiteelt lähtuva liiklusmüra, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga, mille tõkestajana peab toimima arendaja kulul rajatav kaitsehaljastus. Kaitsehaljastust ei ole lubatud rajada riigimaanteele lähemale kui 25 meetrit teekatte servast, kus liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab riigimaanteel liikleva sõiduki juhil olema tagatud nõutav külgnähtavus.

Detailplaneeringu põhijoonisel on kujutatud võimalik parkimisala. Parkimiskohtade täpne arv tuleb määrata lähtuvalt hoonete tegelike kasutajate arvust ja kehtivatest normatiividest. Planeeringualasisese liikluskorralduse ja parkimise lahendus peavad kajastuma ka hoonete ehitusprojektides.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Kuigi planeeringualale kõrghaljastust planeeritud ei ole, planeering selle rajamist ei takista. Hoonete ja teede alt välja jäävatel krundiosadel näha ehitusprojektis ette haljasala, soovitatavalt madalhaljastuse rajamine. Maantee nähtavuskolmnurga alasse kõrghaljastust mitte rajada.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. ELEKTIRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse lähtuvalt võrguvaldaja tehnilistest tingimustest / Tehnilised tingimused 23.09.2013 nr 213775 / (Lisa 2).

Krundi elektrivarustus planeeritakse 0,4 kV maakaabelliinina alates liitumispunktist, mis rajatakse maaüksusel asuvale olemasolevale 10 kV õhuliini mastile väljaehitatava uue mastalajaama mastile ülesseatavasse liitumiskilpi. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud planeeritava 0,4 kV elektrikaabelliini võimalik trassikoridor. Elektrivarustuse peakaitsme suuruseks planeeritakse 3x32A.

4.2. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse koostöös erinevate sideteenuste pakkujatega.

4.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus planeeritakse krundile rajatavast puurkaevust. Keskmine veetarve ööpäevas on alla 10m³. Kui ööpäevane veetarbimine ületab 5m³ siis on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Krundi olme-heitvete kanaliseerimine on planeeritud lahendada lokaalselt, väikepuhasti ja kogumiskaevude baasil, mille asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

4.4. TULETÕRJEVESI

Hoonete väline tulekustutusvesi saadakse krundile planeeritud tuletõrjevee tiigist.

Veevaru arvestamisel võetakse aluseks maaüksuse ehitusmaht 3500m². Planeeringuala kustutusvee normveehulgaks on 30l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Tuletõrjevee tiigi minimaalne maht peab olema 324m³. Tiik projekteerida sügavusega, mis arvestades põhja setet ja jää paksust oleks piisava veevaruga, et tagada aastaringne tuletõrjevee kättesaadavus. Tuletõrje veevõtukoht (kuivhüdrant) tiigile on planeeritud sissesõidutee äärde. Nõuetekohase tuletõrjeveevõtukoha olemasolu on rajatavatele hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks.

4.5. SOOJAVARUSTUS

Krundi soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Projekteerimise käigus tuleb kindlasti hinnata välisohu saasteloa vajalikkust. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõli ja kivisüsi.

Võimalikud variandid kütmiseks:

- elektriküttega;
- tahkküttega;
- maaküttega;
- erinevate küttekiikide üheaegne kasutamine.

4.6. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi immutatakse krundisiseselt pinnasesse. Parklate ja teede sadevesi kogutakse kokku restkaevudega, juhitakse läbi õli-liiva püüduri krundisiseselt pinnasesse ning sademevee torustike asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

Sademevee juhtimine naaberkrundile ei ole lubatud.

5. SERVITUUDI VAJADUS

Tee avaliku kasutuse tagamise eesmärgil on planeeritud servituudi vajadus krunti läbivale kohalikule teele nr 4200026.

Servituudi vajadusega maa-ala on tähistatud joonisel 1 (Põhijoonis).

6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA JÄÄTMEKÄITLUS

- Jäätmete kogumisel tuleb rakendada liigitikogumist ja jäätmed tuleb üle anda luba omavatele ettevõtetele
- Olmejäätmete kogumiseks nähakse ette krundi sissesõidu juurde kinnine konteiner.
- Juhul kui planeeringuala hoones hoitakse õlisid, peab vastava ruumi põrand olema õlikindel ning hoone varustatud absorbeeruva ainega mahavalgunud õlide lokaliseerimiseks ning neutraliseerimiseks. Kasutatud õlide utiliseerimine toimub vastavalt kehtestatud korrale. Keskkonnaohtlike ainete ladustamisel peab olema välja töötatud tegevusplaan reostuse kiire likvideerimise läbiviimiseks.
- Käesoleva planeeringu järgsete hoonete ehitamine ja rajatiste rajamine planeeritaval maaalal ei vaja täiendavat keskkonnamõju hindamise läbiviimist.
- Keskkonnakaitse abinõudeks planeeringualal on juurdepääsutee ja parklate katmine kõvakattega ning trasside laitmatu funktsioneerimise tagamine.
- Mootorsõidukite lammutuskoja käitamiseks on vajalik jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsents.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringuala kuulub hajaasutuse keskkonnatüüpi.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- korralikud piirded;
- krundisise parkimine;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse, aknad, lukud, klaasid, ukse- ja aknaraamid;
- alakorrashoid.

8. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lohusuu Vallavolikogu 07.03.2011. a otsusega nr 4 kehtestatud Lohusuu valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu maakasutusplaanil fikseeritud Kivastiku katastriüksuse (42002:001:0072) maakasutuse juhtotstarve (metsa- ja põllumajandusmaa) ärimaaks joonisel 5 näidatud piirides.

9. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning on kehtestamise järel aluseks ehitustegevusele planeeringualal. Vajadusel võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringule lisaks esitada nõudeid täpsustavaid (projekteerimis) tingimusi. Planeeringualale rajatavatele ehitistele tuleb koostada kehtivate nõuete kohased ning heale projekteerimistavale vastavad ehitusprojektid.

Detailplaneeringu rakendamine toimub etapiviisiliselt. Planeeringualale rajatavatele hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on maa-alale planeeritud teedevõrgu, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine.

Kivastiku maaüksuse detailplaneeringukohane väljaarendamine toimub maaomaniku või valdaja vahenditega. Planeeringu rakendamisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele ning võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt kehtivatele seadustele.

GRAAFILINE OSA

1. Asukohaskeem M 1:4000
2. Geodeetiline alusplaan M 1:1000
3. Joonis 1: Põhijoonis M 1:1000
4. Illustreeriv joonis
5. ÜP maakasutusplaani muudatusettepaneku joonis
6. ÜP leppemärkide joonis