

FIE SIRJE HAAVEL

Pargi 11a –12 Jõgeva 48303

Tel, fax 77 21 985 GSM 53 42 45 64

E- mail: sirje.haavel@mail.ee

Reg. EP00090FIE0001

Töö nr. : 200506

Tellija : LJUBOV AKULITŠ

Objekt: Kinnistu osa detailplaneering

IDA- VIRU MAAKONNAS LOHUSUU VALLAS LOHUSUU ALEVIKUS ASUVA ELULÕNGA KINNISTU OSA DETAILPLANEERING

Arhitekt:



Ingrid Mardi

Planeeringu koostaja :



Sirje Haavel

Tellija:



Ljubov Akulitš

30. 01. 2005.a.

KÖITE SISUKORD

A. Tekstiline osa:

1. Seletuskiri

B. Lisad:

1. Lohusuu Vallavalitsuse korraldus nr. 151 25. augustist 2004.a. Elulõnga katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks.
2. Lohusuu valla Lohusuu aleviku Elulõnga kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne nr. 2, kinnitatud Lohusuu Vallavalitsuse 25. augusti 2004.a. korraldusega nr. 151 (2 lehel)
3. Elulõnga kinnistu katastriüksuse plaan M 1: 2000, mõõdistanud OÜ Fiilaco 28.10.1997.a.
4. Maa - ameti maakatastri õiend, välja antud 15.04.2004.a.
5. Maa - ala topo - geodeetiline alusplaan Elulõnga kinnistu (42002: 003: 0036) detailplaneeringuks M 1: 500. Mõõdistanud Geokinnisvara Gennadi Lapin 9. novembril ja 1. detsembril 2004.a.
6. Omapuhastite paigaldamisvõimalustest

C. Joonised:

1. Detailplaneeringu kaart

M 1: 1000

DP - 1

SELETUSKIRI

Ida Viru maakonnas Lohusuu vallas Lohusuu alevikus asuva Elulõnga kinnistu
detailplaneeringu juurde

1.ÜLDOSA

Käesolevaga on lahendatud Ida - Viru maakonnas Lohusuu vallas lohusuu alevikus asuva Elulõnga kinnistu osa detailplaneering mõõtkavas 1: 500 .

Maaomand ehk Elulõnga katastriüksus on registreeritud Riigi Maa – ameti Maakatastris katastritunnusega 42002 : 003: 0036 15.04.2004.a. Maa kasutamise sihtotstarbeks on 100 % maatundusmaa.

Detailplaneeringus käsitletava Elulõnga katastriüksuse pindala on 25938 m², sellest planeeritava osa suurus ~ 9000 m².

Planeeringu jooniste koostamisel on kasutatud :

- 1) Elulõnga kinnistu katastriüksuse plaani M 1: 2000, mõõdistanud OÜ Fiilaco 28.10. 1997.a.
- 2) Maa - ala topo - geodeetilist alusplaani Elulõnga kinnistu (42002: 003: 0036) detailplaneeringuks M 1: 500. Mõõdistanud Geokinnisvara Gennadi Lapin 9. novembril ja 1. detsembril 2004.a.

Detailplaneeringu koostamisel on juhindatud Lohusuu Vallavalitsuse poolt välja antud detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ida - Virumaal lohusuu vallas Lohusuu alevikus asuvalle Elulõnga kinnistule maakasutus - ja hoonestustingimuste seadmine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide lahendamine ning seadusliku aluse andmine kavatsetavale ehitustegevusele nimetatud kinnistul.

Ehitusõigusega määratakse:

- Hoonestusala piiritlemine planeeringualal
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal kehtivad piirangud:

- 3, 4 ja 5 m laiuste kraavide veekaitsevöönd kraavide pinna ulatuses.

2. OLEMASOLEV SITUATSIOON

Käesolevas planeeringus käsitletav Elulõnga kinnistu maa – ala asub Ida-Virumaal Lohusuu vallas Lohusuu alevikus. Kinnistu pindala on 25938 m², sellest planeeritava ala suurus ~9000 m². Kinnistu pindalast 1015 m² on haritav põllumaa, 18224 m² looduslik rohumaad, 2457 m² metsamaad ja 1148 m² vee ehk kraavide ja tiikide all.

Kinnistu omanik on Ljubov Akulitš.

Elulõnga kinnistu maa kasutamise sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa, s.o. põllumajandussaaduste ja metsakasvatuseks ette nähtud maa, mille hulka võib arvata ka katastriüksusele planeeritavate **hoonete juurde kuuluva õuemaad**.

Planeeritav ala jääb kinnistu kirdenurka olemasoleva juurdesõidutee lähedusse, kus kraavidevaheline maa - ala on ümbrusest pisut kõrgem ja sobiv sellele ühe perekonna tarbeks mõeldud elamu ja vajalike abihoonete rajamiseks. Planeeritaval alal on maapind tasane, kerge tõusuga lääne suunas.

Planeeritaval alal paiknevad käesoleval ajal juurdesõidutee, elektri õhuliin, puurkaev ja puidust kõrvalhoone.

Planeeritav kinnistuosa piirneb ida poolt Avinurme tee 55 ja Avinurme tee 59 kinnistutega ning põhja poolt Pargimetsa kinnistuga. Juurdepääs Elulõnga kinnistule on läbi Pargimetsa kinnistu kulgevalt olemasolevalt juurdepääsuteelt kinnistu põhjapoolsest küljelt.

3. PLANEERINGUALA EHTUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Planeeritavale alale, detailplaneeringu kaardil esitatud ehitusaladele kavatsetakse rajada elamu koos selle juurde kuuluvate majapidamise abihoonetega. Ehitusalade valikul on lähtutud kinnistu kujust ja suuruselt ning kraavidevahelise ala asukohast.

Ehitusala ühepereelamu rajamiseks on planeeritud juurdepääsutee lähedusse kinnistu põhjapiirist minimaalselt 3,0 m kaugusele. Juurdesõiduteed pikendatakse nii olemasoleva laiendatava majapidamise abihooneni (kuur, kelder) kui ka ehitatavate kilekasvuhooneteni kinnistu idapiiril. Kasvuhoonetega, viimastest põhja pool külgneb planeeritava katlamaja ehitusala.

Planeeritaval alal on ehitusalad elamu ja abihoonete rajamiseks nii, et hoonete täpse asukoha määratud ehitusalal valib maaomanik. Konkreetsest ehitussoovist lähtuvalt võib ehitusala asukoht ja ulatus siintoodust ka mõnevõrra erineda.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt jääb planeeritav kinnistu **üheks tervikkinnistuspindalaga 25938 m²**. Kinnistu jaotamist kruntideks ei planeerita.

5. MAA – ALA EHTUSÕIGUS

5.1 MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

Planeeritava alal on Elulõnga katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarbeks **100 % maatulundusmaa (M -** haritav maa s.o. põllumajandussaaduste ja metsakasvatuseks ette nähtud maa, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev hoonestatud õuemaad).

Maa kasutamise sihtotstarbe muutmist planeeritud ei ole.

5.2.LUBATUD HOONETE ARV PLANEERITAVAL ALAL

Suurimaks lubatud hoonete arvaks planeeritava kinnistuosal on **3 hoonet** :

- Planeeritav elamu
- Planeeritav majapidamise abihoone (kelder, kuur)
- Planeeritav katlamaja (või muu abihoone)
- Rajatistena on kinnistule planeeritud metallkarkassiga kilekasvuhooned - 2 tk pikkusega 28 m ja laiusel 6m ning üks kasvuhoone pikkusega 28m ja laiusel 6m.

5.4.EHITISTE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PIND

Suurim lubatud hoonete ja rajatiste alune pind Elulõnga katastriüksusel on **750 m² ja rajatiste ehk kasvuhoonete alune pind 700 m².**

5.5.HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritava elamu puhul on **+ 45 . 50** (absoluutkõrgus Balti süsteemis) ehk mitte üle 11 m olemasolevast maapinnast. Majapidamise abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks on määratud **+ 41.00** ehk kuni 9,5 m olemasolevast maapinnast. Elamu on lubatud ehitada kuni 2-korruselise ja majapidamise abihooned 1-korruseliseks.

5.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritava alal on kõigi hoonete vaheliseks minimaalseks tuleohutuskujaks määratud mitte vähem kui 10,0 m, seega võib kõik kavandatavad hooned rajada planeeritud tulepüsivusklassiga TP - 3.

5.7.TÄNAVATE MAA – ALAD JA LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva detailplaneeringuga ümbruskonna senist liikluskorraldust ei muudeta. Uusi juurdesõiduteid ei planeerita. Juurdesõiduvõimalus on olemasolevalt teelt.

Hoonete ümbruses olevad põhilised liikumisteed, juurdesõidutee ja selle pikendus jäävad kas pinnasteedeks või kaetakse kruusakatttega. Sõidukite parkimine toimub kinnistu piires selleks ette nähtud alal juurdesõidutee ääres. Ühe pere ja külalistajate tarbeks tuleb ette näha vähemalt kolm parkimiskohta.

5.8. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Ehitusalade planeerimisel on püütud olemasolevat kõrghaljastust ning muud loodust võimalikult säilitada. Planeeritud on juurdepääsutee äärse tiigi ühendamine kinnistu idapiiril oleva kraaviga, samuti võiks juurdepääsutee ääristada hekiga.

Olmejäätmete kogumise konteinerite sobivaimaks asukohaks on ala sissesõidutee lähedal elamu kõrval.

Hoonete ümbrusesse võib soovi korral rajada sellega arhitektuurselt sobiva piirde.

Haljastuse arendamise, viljapuu- marja- asukoha jms. otsustab territooriumi valdaja.

5.9. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Veevarustus – planeeritavate hoonete veega varustamiseks on krundil olemasolev šahtkaev. Kaevu sanitaartsooniks on käesoleva planeeringuga jäetud 5,0 m hoonetest ja tiigi veekaitsevööndist. Üldiselt sanitaartsooni ei määrata, kui kaevust võetakse vett ainult ühe kinnistu tarbeks ja alla 10 m³ ööpäevas.

(Keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrus " Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord "). Veevarustus on ette nähtud elamusse ja planeeritavasse katlamajja.

Kaevust viiakse vesi hoonetesse torustiku ja süvaveepumba või hüdrofoori abil. Sooja vee saamine lahendatakse oma katlamaja või siis pliidi - ja / või elektriboilerite abil.

Kanaliseatsioon – kuna planeeringuala lähikonnas tsentraalse kanalisatsioonivõrgu rajamise võimalus puudub ning arvestades suhteliselt väikest reoveehulka, võib reovee kogumiseks ette näha plastkonstruktsioonis mahuti paigaldamise.

Variandina (tegemist on suhteliselt hõredalt asustatud alaga) võib rajada ka omapuhsti. Puhasti peab paiknema omal krundil, selle kaugus krundi piiridest vähemalt 5,0 m ja sanitaarkuula hoonetest vähemalt 10,0 m. Sobivaimaks omapuhasti liigiks antud piirkonnas on filterväljak minimaalse suurusega 2 x 12 m. Enne reovete filterväljakule suunamist on vajalik vähemalt 3 m³ suuruse septiku olemasolu. Septiku sete on soovitatav kasutada prügilaste vahekihtidena, seega siis tuleb sõlmida väljaveo leping lähima prügila valdajaga.

Küte - soovitavaks kütteliigiks planeeritavale alale ehitatavates hoonetes on lokaalne keskküte oma katlamaja baasil. Elamu kütmiseks vajalik soojatrans on detailplaneeringu kaardil tinglikult näitamata. Selle täpne asukoht lahendatakse konkreetse ehitusprojektiga. Alternatiivina võib elamus olla ka ahju - või kaminaküte.

Keskküte on ette nähtud rajatavatesse kasvuhoonetesse. Teistesse majapidamise abihoonetesse kütet ei planeerita.

Elektrivarustus - planeeritava ala asukoht on olemasoleva elektriliini läheduses. Omanikul tuleb sõlmida liitumisleping Eesti Energia AS - ga ning tellida nõuetekohane elektrivarustuse projekt. Hoonete projekteerimise käigus on vajalik koostada nõuetekohased siseinstallatsiooni projektid.

5.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA

KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeritavale alale ei ole kavandatud rajada keskkonda ohustava tehnoloogiaga hooneid ega rajatisi. Eeldades planeeritava ala mõistlikku kasutamist ei ole kavandatud elukeskkond keskkonnakaitse seisukohalt reostusohlik.

Reostusohlikkust vähendatakse nõuetekohaselt ehitatavate omapuhastite rajamisega (tuleb järgida " Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõudeid, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrusega nr. 171 ning " Heitvete veekogussse või pinnasesse juhtimise korda " Vabariigi Valitsuse määrus 31. juulist 2001.a. nr. 269)

Planeeritavale alale parkimiskohti ei rajata.

5.11. SERVITUUTIDE KEHTESTAMISE VAJADUS

Planeeringualal kehtivad alljärgnevad piirangud:

- Elektriliini kaitsevöönd 2 mmõlemale poole liini
- Kraavide veekaitsevööndid kraavide pinna ulatuses
- Peakraavi ja tiikide veekaitsevööndid 10 m (lisaks katastriüksuse plaanil näidatud kitsendustele)

Muude servituutide kehtestamine kinnistul ei ole vajalik.

5.12. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL

Olulisimaks nõudeks planeeritavale alale rajatavatele hoonetele ning väikeehitistele on nõue, et kõik hooned moodustaksid omavahel kokkusobiva hooneteansambli, kus kõigi hoonete katusekalded oleksid ühesugused (käesoleval juhul viilkatused 20° - 45°) ning hoonete ehitamisel kasutatakse kohalikke ehitusmaterjale, lähtudes headest ehitustavadest.

Hoonete projekteerimisel tuleb kinni pidada käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusaladest ja maksimaalsest kõrgusest ning korruselisusest.

Konkreetselt ehitussoovist lähtuvalt võib ehitusala asukoht ja ulatus planeeringu kaardil esitatust ka mõnevõrra erineda .

Planeeritavatele hoonetele tuleb koostada ehitusprojektid, mis oleksid kooskõlas Majandus – ja kommunikatsiooniministeeriumi 27. detsembri 2002.a. määrusega nr. 70 " Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile ".

Üksikelamu, suvila, aiamaja ja taluhoone projekt peab sisaldama :

- ehitusprojekti arhitektuuriosa seletuskirja ja jooniseid,
- ehitusprojekti ehituskonstruksiooniosa, kütte – ja ventilatsiooniosa, veevarustus – ja kanalisatsiooniosa, elektri – ja nõrkvoupaigaldiste osa ja tuleohutuse osa seletuskirjad.

Iga ehitusprojekt peab olema kooskõlastatud Ida - Virumaa Päästeteenistuse ja Ida - Virumaa Keskkonnateenistusega .

Koostas:



Sirje Haavel

KOOSKÕLASTUSED IDA VIRUMAA LOHUSU VALLAS LOHUSU ALEVIKUS ASUVA ELULÕNGA KINNISTU OSA
DETAILPLANEERINGU JUURDE

Jrk. nr.	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	IDA - VIRUMAA KESKKONNATEENISTUS			Lohusuu Vallavalitsus	
2	IDA - VIRUMAA PÄÄSTETEEENISTUS		<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content;"> Ida-Virumaa Päästeteenistus KOHTLA-JÄRVE "Labi vaadatud" "3" "4" "mai" "2005" a. Allkiri: <i>Br. V. Põhja</i> </div>	Lohusuu Vallavalitsus	
3	TERVISEKAITSETALITUSE OSAKOND			Lohusuu Vallavalitsus	
4.	ELION ETTEVÕTTED AS		KOOSKÕLASTATUD "3" "4" "mai" "2005" a. nr. Elion Ettevõtted AS-ga tingimustel:	Lohusuu Vallavalitsus	

EMIL VILLEMSON

Elion Ettevõtted AS
sideliiniinsener



5.	LOHUSUU VALLAVALITSUS (veevarustus, kanalisatsioon)				Lohusuu Vallavalitsus	
6.	AS EESTI ENERGIA TARTUMAA ELEKTER <i>Tartu Energiat</i>	KOOSKÖLAS TATUTUD EE AS-I JAOTUSVÕRGU TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL <i>Tartu Piirkonnaga Tingimused</i> <i>koostööd</i> # 28 " 04 2005 a. <i>236</i>			Lohusuu Vallavalitsus	

MÄRKUSED: