

Murati küla , Haanja vald, Võrumaa

SOOÄÄRE MAAÜKSUS MAATÜKK I

DETAILPLANEERING KÖIDE I

Tellija: Mati Metasamäe

Koostaja: Jaan Vene

MTR reg. Nr. EP00404FIE-0001

Töö nr. DP-01-2007

KÖIDE I

Kehtestamise otsus

Haanja 6-3
Haanja vald
65101 Võrumaa

Tel. 78 78 887
Mob. 51 76263
E.mail. jaan.vene@mail.ee

Konto 10010263471016
Eesti Ühispank, Võrukontor
Kood 401

Kooskõlastused

A. SELETUSKIRI	2
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	2
2. PLANEERINGU EESMÄRK, PLANEERITAVA ALA SUURUS, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID	3
4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	3
4.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4.3 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIMINE, KRUNDI EHTUSÕIGUS	4
4.4 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	5
4.5 HALJASTUS- JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	5
4.6 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	5
4.7 MUINSUSKAITSE TINGIMUSED	6
4.8 KESKKONNA- JA TERVISEKAITSETINGIMUSTE SEADMINE	6
4.9 ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	6
4.10 TULEOHUTUSABINÕUD	7
4.11 KITSENDUSED JA SERVITUUDID	7
4.12 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDATAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	8
4.13 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	8
4.14 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	8
FOTO 1. VAADE PLANEERINGUALALE RIIA-PIHKVA MAANTEELT	9
FOTO 2. VAADE PLANEERINGUALALE KRUNDI JUURDEPÄÄSUTEELT	9
B. KAARDID	9
1. Asukoha skeem	
2. Olemasolev olukord	
3. Põhijoonis, kruntimine, tehnovõrgud	

A. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Haanja Vallavalitsuse korraldusega nr.244 13.11.2006 Murati külas Sooääre kinnistul maatükk I (kat.tunnus 18102:003:0661).

Detailplaneeringu koostajaks on FIE Jaan Vene (MTR reg. EP00404FIE-0001, aadress Haanja 6-3, Haanja küla 65101, Võrumaa).

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sooääre maatükk I (kat.tunnus 18102:003:0661) kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise äri-teenindushoone ehitamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks.

Planeeringuga on haaratud ca 1,27 ha suurune maa-ala 7,9 ha suurusest maatüksest. Sooääre maatüksest I üldpindalaga 7,9 ha, katastriüksuse tunnus 18102:003:0661, registriosa 685441/6854, maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

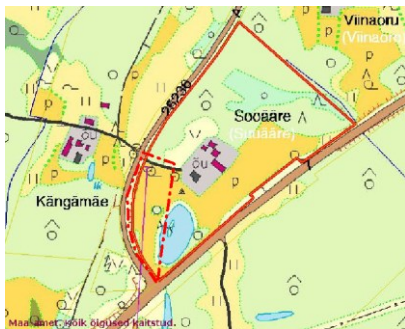
Planeeringu lähtedokumentiks on Haanja Vallavalitsuse 13.11.2006. a korraldus nr 244 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Alusplaanina on kasutatud OÜ Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo koostatud geodeetilist alusplaani Haanja vald, "Murati küla, Sooääre küla lähiküla". Töö nr. 166/06.

Mõõtmisel on kasutatud lähtepunktidenähtena geodeetilisi alusvõrgu 205,29 andmeid. Plaan on koostatud L-EST 97 süsteemis ja kõrgused arvutatud geoidi pinnalt süsteemis. Alusplaan mõõtkavas 1:500.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus



Planeeritav ala asub Haanja vallas Murati külas, T-7 Riia-Pihkva maantee ja T-25236 Kábli-Murati maantee ristmiku vahelisel alal. Planeeritav ala on hoonestamata looduslik rohuma, idapiiril asetseb tehiseveekogu-tiik üldpindalaga ca 0,35 ha. Juurdepääs planeeringualale on T-25236 Kábli-Murati maanteelt.

Joon.1 Planeeritava ala skemaatiline asukoht Sooääre maatüksest I

Planeeritava ala reljeef on Haanja kõrgustikule omaselt liigestatud. Maapind on idapoolse languga, absoluutkõrgused jäävad 197,97-208,34 vahemikku.

Tehnovõrkudest asetseb planeeritaval alal OÜ jaotusvõrgule kuuluv 10kV õhuliin, 10/0,1kV Kivitee mastalajaam, 0,4 kV õhuliin, kinnistu joogivee šahtkaev ja veetorstik.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asetseb Haanja valla lõunapoolsel äärealal. Lähim suurem asula, pood, kool asetseb Ruusmäel ca 5 km kaugusel ja Misso valda jääv Misso küla 8,5 km kaugusel. Murati piiripunkt jääb ca 2,6 km kaugusele.

Planeeringuala piiravad maanteed on asfaltkattega kahe-suunalised riigimaanteed. Planeeringuala paikneb Lõuna-Eesti ühe tähtsaima liiklustrassi Riia-Pihkva maantee ääres. Sellest tingitult on ka planeeringu eesmärgid püstitatud, nimelt planeeringuga nähakse ette suurte kaubaautode parkimiskoht ja söögikoht, WC-d ja pesemisvõimalused, mida antud maantee ääres napib.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntimine, krundi ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse olemasolev maaüksus Sooääre maatükk I jagada kaheks.

KRUNT POS 1 11 170 m²-krundi pind
ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

Ä 002 100%	- maakasutuse sihtotstarve
300 m ²	- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2 + kelder	- hoonete suurim lubatud korruste arv
30°-45°	- soovitatav katusekalle
11,50 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m)
TP-3	- tulepüsivusklass

KRUNT POS 2 67 830 m² -krundi pind
Maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta ning ehitus- ja arhitektuurinõudeid ei seata.

M 011 100% - maakasutuse sihtotstarve

Ä-002 ärimaa- kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa.

M-011 maatulundusmaa – põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maa, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuema ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Kruntide sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused"

Krunt POS 1 moodustub Sooääre maatükk I jagamisel. Krunt jääb katastriüksuse lõunapoolsesse ossa. Kundile jääb suures osas ka rajatud tiik.

Krundile on määratud üks uus hoonestusala, mis jääb piirnema elektri-õhuliini kaitsetsooni piiriga ja teiselt poolt tiiki veekaitsevööndi piiriga. Planeeringuga taotletakse olemasoleva tiigi ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrilt 10 meetrini. Ehituskeeluvööndi vähendamisega on võimalik anda krundile vajalik hoonestusala, mis muidu antud planeerimisettepaneku korral praktiliselt puuduks.

Juurdepääs krundile on olemasolevast mahasõidust Käbli-Murati kõrvalteelt.

Krunt POS 2 moodustub Sooääre maatükk I ülejäänust maa-alast. Krundil paiknevad kinnistu olemasolevad hooned. Planeeringuga krundi POS 2 maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta ega seata ka ehitus- ja arhitektuurseid nõudeid.

4.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Teeseadus §5, §9, lg 2, §36, § 37, tee projekteerimise normid ja Eesti Standard EVS 843:2003"Linnaäänavad". Planeeringuala jääb Käbli-Murati ja Riia-Pihkva riigimaantee ristmiku vahelisele alale. Mahasõit kinnistule on ca 235 m kauguselt Käbli-Murati ja Riia-Pihkva ristmikust. Mõlemad maanteed on asfaltkattega ja liikluse piirkiiruseks on 90 km/h. Planeeringuga on ette nähtud krundile parkimisala 10 suurveoki ja 8 sõiduauto parkimiseks. Parkla katendiks I etapis on ette nähtud kruusa-killustikkate, II etapis kaetakse parkla asfaltkattega. Mahasõitu krundile olemasolevaga ei muudeta, vaid laiendatakse ja viikase vastavusse normidega. Liikluskorraldus krundil reguleeritakse liiklusmärkidega.

4.5 Haljastus- ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal praktiliselt puudub. Maantee ääres kasvab vahelduvalt lepvõsa. Tiigi ääres ja tiigi keskel oleval saarel kasesalu säilitatakse. Parkimisala kattena kasutatakse I etapis killustik-kruuskatet. Parkla sademeveed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasaladele. Olemasolev piirdeaed uuendatakse ning parkla sissepääsuteele paigaldatakse pöördväravad (alternatiiv tõkkepuu).

4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringualal asetseb kinnistu veevarustuse šahtkaev ja veetorustik ning OÜ jaotusvõrgule kuuluv 10kV õhuliin, 10/0,1kV Kivitee mastalajaam ja 0,4 kV õhuliin.

Sademevesi ja kanalisatsioon

Parkla sademevesi on suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasalale, samas imbub see ka läbi katendi pinnasesse. Kohtpuhasteid parkimisala sademevee puhastamiseks I etapis ette pole nähtud, II etapis peale parkla katmist asfaltkattega ehitatakse välja sademeveekanalisatsioon ja kohtpuhastid.

Reoveekanalisatsioon on planeeritud rajada hoonestusalalt olemasoleva kogumismahuti-septikuni (jääb olemasoleva hoonestuse õuealale planeeringualalt välja).

Veevarustus

Veevarustus rajatakse olemasoleva šahtkaevu baasil (tulevikus rajatakse puurkaev).

Selleks ehitatakse välja veetorustik kaevu ja hoonestusala vahel. Vajaliku rõhu torustikus tagab perspektiivsesse hoonesse paigaldatav rõhutõsteseade.

Tuletõrjevesi väliseks kustutuseks saadakse Käbli-Murati ja Riia-Pihkva maantee risti lähedale ehitatavast veevõtukaevust.

Elektrivarustus ja välisvalgustus

Kinnistul on olemasolev võrguühendus 3x40A, liitumispunkti ja arvestikilbiga Kivitee 10/0,4 kV mastalajaama juures. Planeeringuga täiendavat võimsust ei taotleta. Planeeringuga nähakse ette kaablikoridor planeeritud hoonestuse ja välisvalgustuse elektri maakaabli ehituseks.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud rajada krundisiseselt, kasutades kütmiseks kohalikku toormet - puitu. Küttekolletena kasutatakse kaminaid, ahjusid või ehitatakse välja oma katla baasil keskküttesüsteem.

Telekommunikatsioonivarustus

Side-, telekommunikatsiooniliinid planeeritava ala läheduses puuduvad. Planeeringuga pole ette nähtud ka nende rajamist.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrgu liin	Kogupikkus
Madalpinge elektrikaabel	120jm
Veetoru	10 jm
Kanalisatsioonitoru	130 jm

Kõikide tehnovõrkude planeerimisel on silmas peetud kommunikatsioonidele ette nähtud kujasid ja norme. Tehnovõrkude asukohad ja võimalikud servituutalad on toodud kaardil 2.

4.7 Muinsuskaitse tingimused.

Muinsuskaitse seisukohalt huvipakkuvaid ehitisi planeeringualal ei esine, tingimusi ei seata.

4.8 Keskkonna- ja tervisekaitsetingimuste seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeringuga nähakse ette olemasoleva tiigi ehituskeeluvööndi piiri vähendamine 25 meetrilt 10 meetrini.

Olemasoleva veevarustuse šahtkaevu kaitsevööndi raadiuseks on 10 m.

Perspektiivne hoone liidetakse olemasoleva veevarustusega. Olmereoived juhatakse krundil POS 2 olemasolevasse kogumismahutisse-septikusse.

Parkla juurdepääsu lähedal ja perspektiivse hoone juures on ette nähtud kohad kaanega suletavatele prügikonteineritele. Jäätmete äravedu teostab vastavat luba omav ettevõtte.

4.9 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone arhitektuur peab olema paikkonnale omane, kaasaegne ning piirkonna elukvaliteeti tõstev. Kasutada hoone fassaadide ilmestamiseks rõdusid.

- Lubatud korruselisus kuni 3 korrust (soklikorrus, põhikorrus ja katusealune).
- Katusekalle 30-45°

- Katusekatte materjal täpsustatakse edasise projekteerimisega.
- Välisviimistluse materjalid puitvooder, puhas palksein.
- Sidumine planeeritava hoone +0,00 lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

4.10 Tuleohutusabinõud.

Planeeritaval alal paiknevate hoonete minimaalne tuleohuklass on määratud hoonestustingimustega TP-3. Uue ehitusala planeerimisel on arvestatud normatiivsete kujadega hoonete vahel ja kruntide piiridest.

Tuletõrjese väliseks kustutustöödeks saadakse Kääbli-Murati ja Riia-Pihkva maantee risti lähedale ehitatavast veevõtukaevust. Tuletõrje-veehoidla või looduslikul veekogul tulekustutusvee võtmiseks kohandatud veevõtukoht tähistatakse eraldi tulbal kuni 2 m kõrgusele kinnitatud sildiga, mille kaugus vahetust veevõtukohest on kuni 2 m.

Parkimiskohad on planeeritud vähemalt 4 m kaugusele hoonetest, prügikonteinerite kaugus põlevast materjalist välisseintest ja ukse- ning aknaavadest peab olema vähemalt 2 m.

4.11 Kitsendused ja servituudid.

Lähtuvalt asjaõigusseadusest seatakse planeeringuga järgmised reaalservituudid:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
KRUNT POS 1	liiniservituut	AS Eesti Energia	läbivad elektri õhuliinid ja mastalajaam
KRUNT POS 2	liiniservituut	AS Eesti Energia	läbivad elektri õhuliinid

Kinnisasjade kitsendusteks (seadusjärgseteks servituutideks) on kinnistu omanikele kuuluvate tehnovõrkude ja liinide kaitsevööndite ulatused, mille piirides pole lubatud hoonete ehitamine, püsihaljastuse rajamine ega muud toimingud, mis takistavad trasside eksploatatsiooni ja remonti, tiigi veekaitsevöönd ja kalda ehituskeeluvöönd, Kääbli-Murati ja Riia-Pihkva riigimaantee kaitsevöönd.

Kui otsustatakse alles jätta planeeritud ehitistele eksploatatsioonis mitteolevad trassid, kaabel- või õhuliinid kinnistutel, tuleb ka neile määrata servituutala vastavalt asjaõigusseadusele (AÕS).

Tehnovõrkude omanikel on õigus nõuda reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnorajatiste teenindamiseks ja remondiks AÕS RS § 15² sätestatud korras. Omanikul on õigus sellest keelduda sama seaduse § 15³ toodud juhtudel. Tasu reaalservituudi või kasutusõiguse eest reguleerib AOS § 15⁴. Avalikul teel (tänaval) kehtivad seaduslikud servituudid.

4.12 Kuritegevuse riske vähendatavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb parklas tagada korralik valgustus. Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud). Turvalisust tagab ka korraliku piirdeaia rajamine.

4.13 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 haljasust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

4.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Sooääre katastriüksuse kruntimiseks, krundile POS 1 ärihoone ehituseks ja parkla rajamiseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Koostas: J.Vene

Foto 1. Vaade planeeringualale Riia-Pihkva maanteelt

Foto 2. Vaade planeeringualale krundi juurdepääsuteelt

B. KAARDID