

Tellija: Guido Reedo

TÖÖ NR DP-06

REEDO KINNISTU KATASTRIÜKSUSE 46801:003:0139 DETAILPLANEERING

VÕRUMAA, MISSO VALD, HINO KÜLA

Detailplaneeringu autor:

FIE Tiia Husso
Litsentsi nr 86 MA-k

Tallinn 2006

Mustamäe tee 33-125
Tallinn 10616
Tel. 6542623
53312222
e-mail tiiahusso@hotmail.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS
2. OLEMASOLEV OLUKORD
 - 2.1. Asukoht
 - 2.2. Hoonestus
 - 2.3. Teed
 - 2.4. Reljeef ja haljastus
 - 2.5. Tehnovõrgud
3. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 3.1. Planeeringu eesmärk
 - 3.2. Planeeritava ala maabilanss
 - 3.3. Arhitektuurne lahendus
 - 3.4. Vertikaalplaneering
 - 3.5. Haljastus ja keskkonnakitseline abinõu
 - 3.6. Teed ja parkimine
- 3.7. INSENERTEHNILINE LAHENDUS
 - 3.7.1. Veevarustus
 - 3.7.2. Tulekustutusvesi
 - 3.7.3. Kanalisatsioon
 - 3.7.4. Elektrivarustus
 - 3.7.5. Soojavarustus
- 3.8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

LISAD

1. Avaldus Misso Vallavalitsusele ja 1937.a. kinnistuplaan
2. Korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
3. Lähteseisukohad
4. Planeeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping
5. Kinnistuga seotud dokumendid
6. Kaitsekohustuste teatis HIN 407 Hino maastikukaitseala ja plaan
7. Hino maastikukaitseala kaitse-eeskiri
8. Elektri tehnilised tingimused
9. Planeeringuprotsessi toiminguid kajastavad materjalid
10. Kooskõlastused

JOONISED

1. Situatsiooni skeem M 1:10 000
2. Asukoha skeem M 1:5 000
3. Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 (OÜ Maamõõdubüroo töö nr VB-3022)
4. Tugiplaan M 1:500
5. Planeeringu põhijoonis M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Kinnistu omaniku avalduse alusel algatati 11. aprillil 2005. a. Misso Vallavalitsuse korraldusega nr 39 käesolev detailplaneering.

Töö koostamise aluseks oli eelnimetatud korraldusele lisatud Misso valla Hino küla Reedo kinnistu katastriüksuse 46801:003:0139 detailplaneeringu koostamise lähteülesanne.

Planeeringu eesmärgiks on:

- hoonete ehitamise võimaluse väljaselgitamine;
- ehitusõiguste ja –mahtude määramine, maa sihtotstarbe muutmine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- Misso valla kehtiva üldplaneeringuga;
- Hino maastikukaitseala kaitse -eeskirjaga;
- Misso valla arengukavaga.

Arvestatud on kinnistu omaniku soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorra, kehtiva seadusandluse, normidega jms.

Detailplaneering on vormistatud topogeodeetilisele alusplaanile M 1:500 (OÜ Maamõõdubüroo töö nr VB-3022).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Võru maakonnas, Misso vallas, Hino küla idaservas, Hino järve ääres.

Misso alevikust on planeeritavale Reedo kinnistule ~ 3 km.

Reedo kinnistu piirneb edelast Haki kinnistuga, katastritunnus 46801:003:1971, sihtotstarbega kaitsealune maa. Lääne-põhja suunas on piiriks Hino järv, mis on Misso metskonna koosseisus, katastritunnus 46801:003:0580. Idanaabriks on kinnistu Üssatse, katastritunnus 46801:003:0235, sihtotstarbega maatulundusmaa.

Kogu Reedo kinnistu asub Hino maastikukaitseala territooriumil, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 11. augusti 2005.a. määrusega nr 213.

Kaitseala valitsejaks on Võrumaa Keskkonnateenistus.

Planeeritava ala kinnistu andmed:

<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Registri.nr.</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Kinnistuomanik</i>
Reedo	46801:003:0139	20598	0,58 ha	maatulundusmaa	Guido Reedo

2.2. Hoonestus

Planeeritaval Reedo kinnistu maa-alal hoonestus puudub.

Kinnistul on küll säilinud vana talukoha vundamendi varemed, millest varemel nr 1 asus elamu ja varemel nr 2 kõrvalhoone.

Lähim hoonestus on ~ 100m kaugusel edela suunas asuv Haki talu hoonestus.

2.3. Teed

Reedo kinnistule pääseb Misso alevikust alustades riigi põhimaanteelt T-7 Riia-Pihkva ja jätkates riigi kõrvalmaanteed T-25177 Tsiistre-Misso-Rammuka kaudu lõuna suunas ~ 3 km ja edasi Tsiiba nurga kohalt edela suunas põlist Hino küla juurdepääsuteed mööda, mis läbib Reedo kinnistut.

2.4. Reljeef ja haljastus

Planeeritava ala reljeef on langusega loode suunas jäädes absoluutkõrguste 192.5m kuni 181m vahemikku.

Valdavalt on planeeritav ala puude- ja põõsastega loodusliku rohumaa ala. Ida pool kasvab rohkem võsa ja metsa. Maa-ala lõunaosa on täielikult rohumaa ala.

Mullastikukaardi andmetel paiknevad kõrgematel aladel leetunud mullad (LkI) ja madalamatel aladel madalsoomullad (M).

2.5. Tehnovõrgud

Reedo kinnistut läbib 3m laiune pinnastee.

Muud tehnorajatised kinnistul puuduvad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on:

- hoonete ehitamise võimaluse väljaselgitamine;
- ehitusõiguste ja –mahtude määramine, maa sihtotstarbe muutmine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3.2. Planeeritava ala maabilanss

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

elamumaa EE 100%	4339 m ²
veekogude maa V 100%	1430 m ²
Planeeritava ala pindala kokku:	5769 m ²

Reedo katastriüksus 46801:003:0139 on mõõdistatud augustis 2003 ja piiriprotokoll koostatud 22.augustil 2003. Piiriprotokolli kohaselt kulgeb piir mööda Hino järve kaldajoont.

Detailplaneeringuga seoses teostati geodeetiline alusplaani koostamine 25.05.2006, mille käigus tuvastati viga kaldajoone mõõdistamises. Seoses planeeringuga on otstarbekas antud olukord viia vastavusse tegelikkusega. Peale detailplaneeringu kehtestamist antakse tasuta üle 1430m² veekogude maad (V) Misso metskonnale, kes on Hino järve omanik.

3.3. Arhitektuurne lahendus

Elamu ehitusala on planeeritud endisele elamuaseme varemele nr 1, mida on suurendatud 106m²-le. Kõrvalhoone on planeeritud endisele laudakoha varemele nr 2 pinnaga 57m², mida on nihutatud paralleelseks juurdepääsuteega.

Maa-alal võib paikneda 1 ühepereelamu ja 1 kõrvalhoone. Planeering arvestab hoonete ehitamise TP3 tulepüsivusklassis. Täisehituse % on 4%. Lubatud ehitusalune pind kokku 163m². Hooned võivad olla 1,5 korruselised + katusekorrusega. Maksimaalseks hoonete lubatud kõrguseks on 9m, katusekaldeks on 25-45 °. Katuseharja suund on vaba.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

3.4. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast maapinna kallakust.

Sadeveed hajutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Soovitav on sajuveed katustelt ja kinnistu kõvakattega pindadelt kokku koguda ja kasutada toimingutes, kus ei ole vajalik joogivee kvaliteediga vesi (kastmine, autode pesu jms.). Sellega on võimalik joogivee ressursi kokku hoida.

3.5. Haljastus ja keskkonkaitseline abinõu

Kogu Reedo kinnistu asub Hino maastikukaitsealal, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 11. augusti 2005.a. määrusega nr 213. Kaitseala valitseja on Võrumaa Keskkonnateenistus.

Kaitseala kaitse-eesmärk on:

- 1) Natura 2000 linnuliikide, mis on ühtlasi II kategooria kaitsealused liigid (järvekaur, metsis), kaitse;
- 2) Natura 2000 elupaigatüüpide (liiva-alade vähetoitelised järved, lubjavesel mullal liigirikkad niidud, vanad loodusmetsad ning siirdesoo- ja rabametsad) kaitse.

Hino piiranguvööndi kaitse-eesmärk on sealse elustiku mitmekesisuse säilitamine, piiranguvööndi metsa kaitse-eesmärk on metsakoosluse loodusliku ilme säilitamine.

Planeeritav ala asub täielikult Hino maastikukaitseala piiranguvööndis.

Planeeringu alal ei ole registreeritud kaitse-eesmärgis loetletud liike ega kooslust.

Piiranguvööndis on lubatud majandustegevus, välja arvatud seadusjärgsed ja kaitseeskirjast tulenevad kitsendused.

Lubatud on samuti puu-ja põõsarinde raie veekaitsevööndis (10m veepiirist) keskkonnateenistuse nõusoleku alusel. Erilist tähelepanu tuleb aga pöörata järveäärsete vanade puude säilitamisele (eelkõige männid).

Kinnistu omanik on teadlik Hino maastikukaitseala kaitsekohustustest teatise kaudu.

Kaitsekohustuste teatis on kaitseala piiresse jäävale maaomanikule saadetud teabedokument, millega on antud teada tema maal paikneva kaitseala moodustamisest ja seal kehtivatest kitsendustest.

Üldreeglina võib hoiualal kõik seni toimunud majandustegevus jätkuda, uute tegevuste puhul tuleb maaomanikul see kooskõlastada Võru Keskkonnateenistusega.

Ehitustegevuse läbiviimisel tuleb jälgida, et vahetu ehituala ümbrust (pinnast ja kooslusi) võimalikult vähe kahjustataks ning ala looduslik ilme säiliks. Pinnast kujundavaid töid vältida (nt muru rajamine jms).

Hino järve äärde on planeeritud paadisild (purre).

Planeeritav ala ei asu muinsuskaitsealises objektis.

3.6. Teed ja parkimine

Reedo kinnistule pääseb Tsiistre-Misso-Rammuka riigi kõrvalmaanteelt põlist pinnaskattega juurdepääsuteed kaudu, läbi kinnistu Üssatse.

Kõrvalhoone vahetusse lähedusse on kavandatud plats 2-le parkimiskohale ja mida on otstarbekas kasutada samuti päästeteenistuse transpordi ümberpööramisplatsina.

3.7. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

3.7.1. Veevarustus

Veega varustamine on planeeritud sahtkaevust. Kaevule ei ole määratud seadusest tulenevalt hooldustsooni ja seega asukoht valitakse hoone projekti mahus.

3.7.2. Tulekustutusvesi

Tuletõrjevee vajadus väliseks kustutamiseks on planeeritud Hino järvest.

3.7.3. Kanalisatsioon

Reovee kogumine on planeeritud veetihedasse kogumismahutisse suurusega 10m³.

Kogumismahuti asukoha lahendus näidatakse hoone projekti mahus.

3.7.4. Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse aluseks on Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 112361 väljastatuna 09.04.2007.

Krundi piirile on planeeritud liitumiskilp koos arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega.

3.7.5. Soojavarustus

Planeering ei sea piiranguid hoonete kütmisviisi valikul.

3.8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koostöös politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteoohu vähendamiseks tuleb ära märkida abinõudena

- maa-ala korrashoidu. Hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes maa-ala koheselt heakorrastada.
- krundivalgustuse rajamine. Vajalik on piisav valgustus hoovis, parklas, kõnniteel ja majaesisel. Välisvalgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid.
- nähtavuse ja vaatevälja planeerimine. Hea vaateväli hoonete akendest aeda vähendab vargusi ja tõstab naabrivalve efektiivsust.
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida turvalisemaid uksi ja aknaid nii eluhoonel kui ka abihoonel.

Detailplaneeringu autor Tiia Husso