

Misso alevik , Misso vald, Võrumaa

SEITSMEHAVI MAAÜKSUS

DETAILPLANEERING KÕIDE I



Tellija: Aigar Paas

Koostaja: Jaan Vene

MTR reg. Nr. EP00404FIE-0001

Töö nr. DP-02-2007

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

KÕIDE I

Kehtestamise otsus

Kooskõlastused

A. SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....	3
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 KRUNDI EHTUSÕIGUS	4
4.4 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	4
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.	6
4.11 KITSENDUSED JA SERVITUUDID.....	7
4.12 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDATAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	7
4.13 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	7
4.14 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	7
B. KAARDID	8
1. Asukohaskeem	
2. Olemasolev olukord	
3. Põhijoonis, kruntimine, tehnovõrgud	

A. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Aigar Paas.

Detailplaneering on algatatud Misso Vallavalitsuse korraldusega nr.55 12.04.2004 Misso alevikus Seitsmehavi kinnistul registri osa 1707241/17072 (kat.tunnus 46801:003:0001).

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 Seitsmehavi krundi ehitusmahtude suurendamine, kujade, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Planeeringuga on haaratud ca 1770 m² suurune maa-ala.

Seitsmehavi kinnistu (registri osa 1707241/17072, kat.tunnus 46801:003:0001) üldpindalaga 1455 m², omanik Aigar Paas, maakasutuse sihtotstarve ärimaa.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Misso Vallavalitsuse 12.04.2004. a korraldus nr 55 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Misso valla arengukava, Misso valla üldplaneering ja Võru maakonna üldplaneering.

Alusplaanina on kasutatud OÜ Maamõõdubüroo poolt koostatud geodeetilist alusplaani Misso vald, Misso alevik, Seitsmehavi kü geodeetiline plaan. Töö nr. VB-3096. Plaan on koostatud L-EST 97 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis, kasutatud on Misso kohaliku võrgu punkte nr.17 ja 7. Alusplaan mõõtkavas 1:500.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Misso vallas Misso alevikus, Pullijärve idakaldal. Planeeritaval



ala paikneb kaks hoonet: saun ja paadikuur. Mõlemad hooned asetsevad järve ehituskeeluvööndis. Paadikuur asetseb veepiiril, saun jääb kaldast ca 24 m kaugusele. Juurdepääs planeeringualale on mööda asulavahelist kruusakattega teed idast. Krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

Joon.1 Planeeritava ala skemaatiline asukoht Misso alevikus.

Planeeritava ala reljeef on järvepoolse languga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 183,89-186,50 vahemikku.

Tehnovõrkudest asetseb planeeritava alal OÜ jaotusvõrgule kuuluv 0,4 kV õhuliin, kinnistu veetorustik ja kanalisatsioon.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asetseb Misso vallas Misso alevikus Pullijärve kaldal. Misso alevik on valla administratiivseks keskuseks. Alevik asub Pihkva-Riia maantee ja Tsiistre-Misso-Rammuka maantee ristil. Asula keskus on struktuuriliselt suhteliselt kompaktne ja seal paiknevad vallamaja, piirivalve kordon, hooldekodu, gümnaasium, kultuurimaja, kauplus jm. teised asutused. Elanike arv alevikus on ca 337. Valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala turismi- ja puhkema reservmaale hulka.

Olemasolevat sauna kasutati Misso aleviku ühissaunana, paadikuuri hoiti majandi sõudepaate. Paadikuuri juures on ka liivapõhja supluskoht.

4.3 Planeeritava krundi ehitusõigus

SEITSMEHAVI 1 427 m² -krundi pind
ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EE 0010 100%	- maakasutuse sihtotstarve
608 m ²	- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
5°-25°	- soovitatav katusekalle
9,0 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m)
TP-3	- tulepüsivusklass

EE-0010 - väikeelamumaa

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

Planeeringuga olemasolevaid krundi piire ei muudeta. Planeeringuga muudetakse olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaaks. Olemasolev paadikuur laiendatakse seadustes lubatud ulatuses, olemasolev saunahoone on ette nähtud lammutada ja uuesti ehitada juba suuremana, hoone laienduseks on planeeritud lisa ehitusala. Ehitiste hoonestusalad on määratletud planeeringu põhikaardil. Juurdepääs krundile jääb olemasolevalt teelt.

4.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeringuala külgneb Misso aleviku sisese tänava-tee, mis lõpeb Pulli järve ääres. Tänavamaa laius on 6,0 m, tee laius 3,50 m. Tee katendiks on kruus-killustik.

Kogu planeeringuala liikluse piirkiiruseks on 30 km/h.
Parkimine on lahendatud krundisiseselt, parkimiskohti on planeeritud maksimaalselt 4.
Parkimiskohtade vaheline ala ja juurdepääsuala krundi piirilt kaetakse kivistillutisega.

4.5 Haljastus- ja heakorra põhimõtted

Kogu planeeringualal olevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb võimalusel säilitada ja täiendada vastavalt haljastusprojektidele.
Planeeringuga on lubatud ja soovitatav täiendada haljastuse rajamine kruntidele.
Soovituslikult lahendada haljastus haljastusprojektiga, kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike. Kõrghaljastuse istutamisel on soovitatav valida puuliike, mille kõrgus ei varja vaateid. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega. Sademeveed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasaladele.

4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringualal asetseb kinnistu veetorustik ja reoveekanalisatsioon ning OÜ jaotusvõrgule kuuluv 0,4 kV õhuliin.

Sademevesi ja kanalisatsioon

Krundi sademeveed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasalale.
Reoveekanalisatsioon planeeringualal rekonstrueeritakse. Selleks ehitatakse välja vabavoolne kanalisatsioon kontrollkaevudega, reoveepumpla ja kanalisatsiooni survetorustik kuni aleviku kanalisatsiooni kontrollkaevuni.

Veevarustus

Olemasolev naaberkinnistu šahtkaevust rajatud veevarustus likvideeritakse. Uus veevarustus rajatakse aleviku ühisveevarustuse veetrassilt. Tarnetorustik on planeeritud tänavamaale, vahetult krundi piirile on ette nähtud krundi liitumispunkt-maakraan. Prognoositav krundi arvutuslik veetarve on 0,4 m³/ööp. Planeeritud veevarustuse torustike asetused on välja toodud planeeringu põhikaardil.

Elektrivarustus ja välisvalgustus

Kinnistul on olemasolev võrguühendus 3x63A, liitumispunkt koos arvestikilbiga õhuliini postil. Planeeringuga täiendavat võimsust ei taotle. Planeeringuga nähakse ette uute kinnistustest maakaablite paigaldamine arvestikilbi ja hoonestuse vahel.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud rajada krundisiseselt kasutades sooja tootmiseks kohalikku tooret – puitu, lisaks elektrit ja päikese-energiat. Küttekolletena kasutatakse kaminaid, ahjusid või ehitatakse välja oma katla baasil keskküttesüsteem.

Telekommunikatsioonivarustus

Side-, telekommunikatsiooniliinid planeeritaval alal puuduvad. Planeeringuga pole ette nähtud ka nende rajamist.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrgu liin	Kogupikkus
Madalpinge elektrikaabel	25 jm
Veetoru	105 jm
Vabavoolne kanalisatsioon	32 jm
Survekanalisatsioon	75 jm

Kõikide tehnovõrkude planeerimisel on silmas peetud kommunikatsioonidele ettenähtud kujasid ja norme. Tehnovõrkude asukohad on toodud kaardil 3.

4.7 Muinsuskaitse tingimused.

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

4.8 Keskkonna- ja tervisekaitsetingimuste seadmine

Planeeringuga rekonstrueeritavad ja ehitatavad hooned ei ole keskkonnale ohtlikud, planeeringu realiseerumisega ei tekitata seadusest tulenevalt kahjulikke keskkonnamõjusid. Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeritud ehitustegevus hoonestusalal ei avalda kahjulikku mõju Pulli järvele ja selle kaldaalale.

Planeeritud elamu ühendatakse aleviku ühisveevarustusega. Olmereoveed juhitakse krundisisest kinnistu väikepumplasse ja sealt edasi mööda survetorustikku aleviku ühiskanalisatsiooni.

Hoonestuse juures on ette nähtud kohad kaanega suletavatele prügikonteineritele. Jäätmete äravedu teostab vastavat luba omav ettevõtte.

4.9 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone arhitektuur peab olema alevikule omane, kaasaegne ning piirkonna elukvaliteeti tõstev. Kasutada hoonete ilmestamiseks terrasse.

- Lubatud korruselisus kuni 3 korrust (soklikorruks, 2 maapealset korrust)
- Katusekalle 5-25°
- Katusekatte materjal täpsustatakse edasise projekteerimisega.
- Välisviimistluse materjalid puitvooder
- Sidumine planeeritava hoone +0,00 lahendatakse hoone projekteerimise käigus.
- Olemasoleva hoonestuse juurdeehitav hoonemaht ei tohi ületada 1/3 olemasolevast mahust.

4.10 Tuleohutusabinõud.

Planeeritaval alal paiknevate hoonete minimaalne tuleohu klass on määratud hoonestustingimustega. Ehitusalade laiendusel on arvestatud normatiivsete kujadega hoonete vahel ja kruntide piiridest. Hoonestuse ala, mis jääb lähemale normatiivsest (4 m krundi piirist) tuleb täiendavalt kooskõlastada piirinaabriga.

Tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Pulli järvest.

Varjualuse parkimiskohad varustatakse vähemalt ühe 6 kg pulberkustutiga. Prügikonteinerite kaugus põlevast materjalist välisseintest ja ukse- ning aknaavadest peab olema vähemalt 2 m.

4.11 Kitsendused ja servituudid.

Planeeringualal realservituutide seadmise vajadus puudub

4.12 Kuritegevuse riske vähendatavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1 :2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamu- ja puhkepiirkonna piirkonnatüüpi. Alljärgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

- Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist.
- Juurdepääsutee asukoht võimaldab ülevaadet, kes kuhu liigub.
- Krunt piiratakse piirdeaiaga. Tänavalalt sissepääsuteele paigaldada vajalikud märgid, tehes arusaadavaks kus lõpeb avalik ala ja kus algab eravaldus.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.
- hea nähtavus, valgustus
- korralikud piirded
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, lukustatud siseruumid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

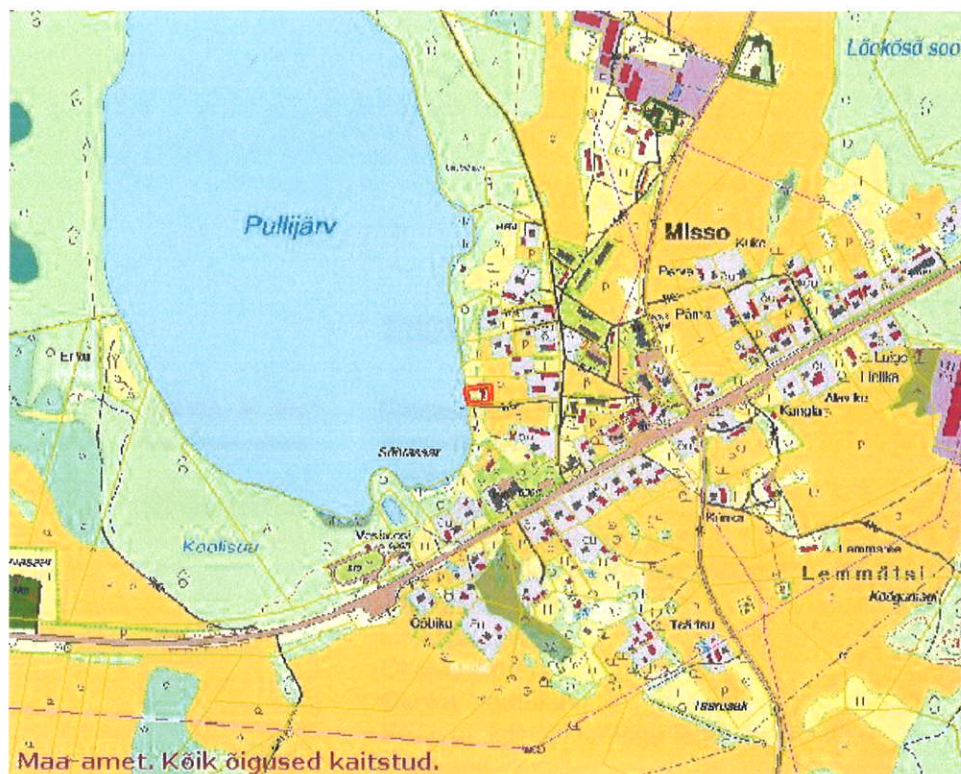
Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljasust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

4.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Seitsmehavi kinnistul olevate ehitiste rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uuel ehitusalal ehitamiseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Koostas: J.Vene



FIE-Jaan Vene

RETER nr.EP00404FIE0001
Haanja 6-3, Haanja vald 65101,
Vorumaa
Tel. 78 78887, Mob. 5176263
jaan.vene@mail.ee

Projekt. Ins. Jaan Vene

Tellija. Aigar Paas

Töö nr. DP-02-2007

Kuupäev: 02.2007

Projekt

SEITSMEHAVI KINNISTU
DETAILPLANEERING

Joonis

ASUKOHA SKEEM

Formaat

Staad.

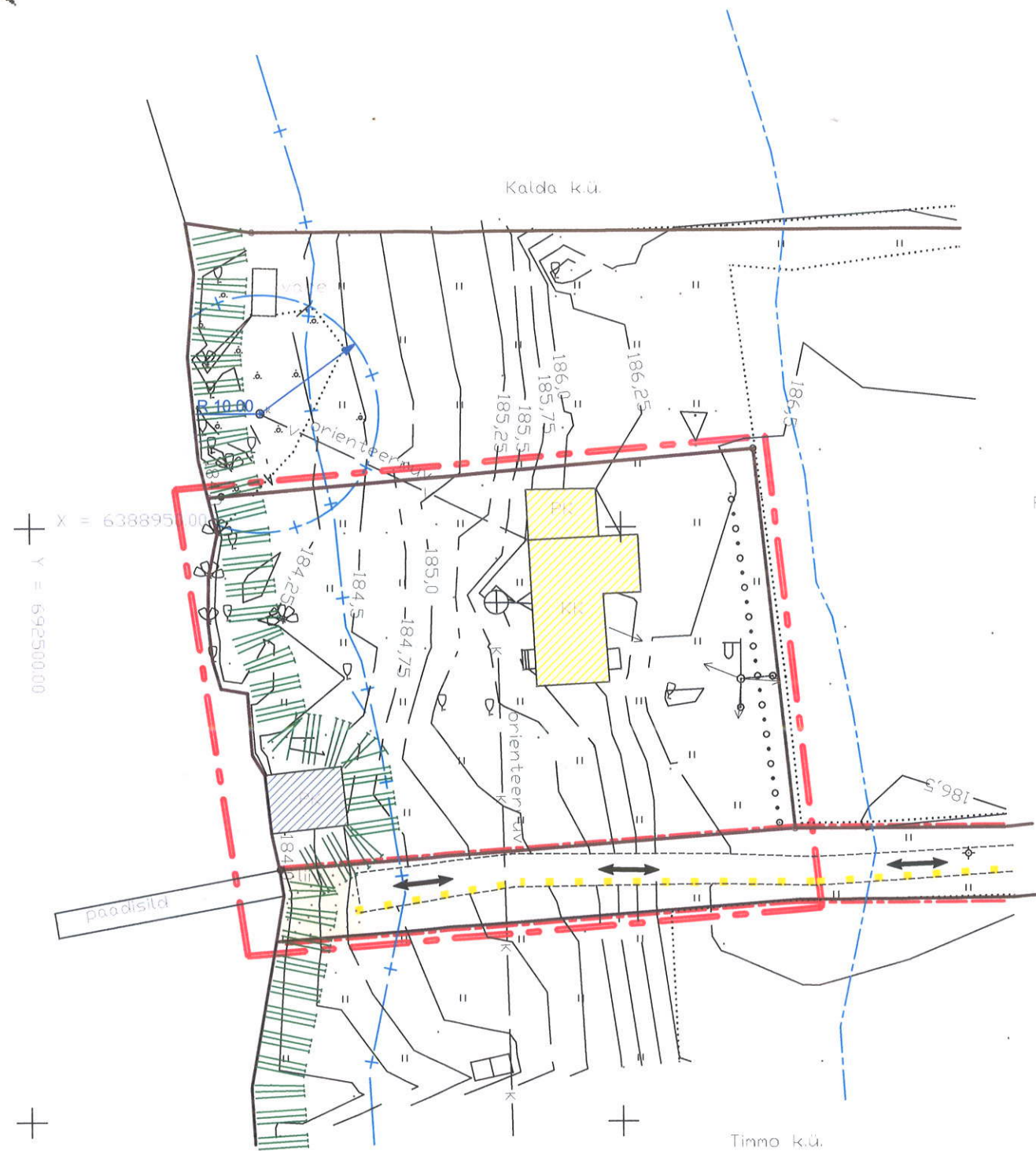
Leht

Muudatus

DP

DP-1

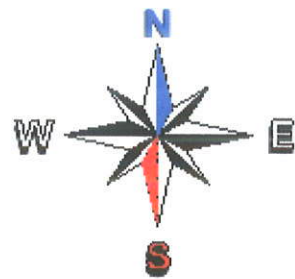
Möötkava



Planeeritava ala piir
Kinnistu piir
Veekaitsevööndi piir (10 m)
Kallasrada (4 m)
Punane joon (teemaa piir)
Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd
Jalakäijate liikumissuunad
Liiklussuunad
Ol.olev elamu
Ol.olev paadikuur
Kruusa-, killustikkattega teed ja platsid
Liivarand
Veeala
Haljasala, muru
Ol.olev kõrghaljastus, puude rivi
Maapinna horisontaaljoon
Maapinna absoluutkõrgus

El.madalpinge õhuliin, valgustuspost
Veetrass
Kinnistukanalisatsioon

FIE-Jaan Vene RETTER nr.EP00404FIE0001 Haanja 6-3, Haanja vald 65101, Vorumaa Tel. 78 78887, Mob. 5176263 jaan.vene@mail.ee		Projekt				SEITSMEHAVI KINNISTU DETAILPLANEERING			
		Joonis		OLEMASOLEV OLUKORD					
Projekt. Ins. Jaan Vene									
Tellija. Aigar Paas		Formaat		Staad.		Leht		Muudatus	
Töö nr. DP-02-2007				DP		DP-2			
Kuupäev: 02.2007		Mõõtka		1 : 500					



KOOSKÖLASTATUD

Nr 3-202 "30" mai 2007

LÕUNA-EESTI PÄASTEKESKUS

INSENERTEHNILINE BÜROO

juhtivinspektor Neeme Nurmoja

Visseeritud

EHITUSÕIGUSE TABEL

Krundi kasutamise sihtotstarve või otstarbed		
Hoonete lubatud kõrgus	Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	Hoonete arv krundil

TINGMÄRGID

	Planeeritava ala piir
	Kinnistu piir
	Veekaitsevööndi piir (10 m)
	Kallasrada (4 m)
	Punane joon (teemaa piir)
	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi piir (50 m)
	Jalakäijate liikumissuunad
	Liiklussuunad
	Rekonstrueeritav hoone
	Planeeritud hoonestusala
	Planeeritud varikatusega varjualune
	Planeeritud kruusakattega tee
	Planeeritud sõiduteekivikate
	Liivarand
	Veeala
	Haljasala, muru
	Oi.olev säilitatav kõrghaljastus, hekk, puude rivi
	Planeeritud piirdeaed
	Planeeritud absoluutkõrgus
	Olemasolev absoluutkõrgus

TEHNOVÕRKUDE TINGMÄRGID

	El.madalpinge õhuliin, valgustuspost
	Veetrass
	Kinnistukanalisatsioon
	Planeeritud kanalisatsioon
	Planeeritud survekanalisatsioon
	Planeeritud veetrass
	Planeeritud el.maakaabel
	Planeeritud el.liitumiskilp

