

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Võru Vallavolikogu otsus 12.09.2007.a. nr 141 *Detailplaneeringu algatamine Võru vallas Meegomäe külas Kenti maaüksusel*.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Koostatav Võru maakonna üldplaneering
- Kenti maaüksuse geodeetiline alusplaan (OÜ KG Büroo tööd nr 11-07GEO)

I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on:

- planeeritava maa-ala sihtotstarbe määramine;
- planeeritavale krundile ehitusõiguse määramine;
- planeeritava krundi hoonestusala piiritlemine;
- kujade ja servituutide vajaduse määramine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine;
- olulisemate arhitektuurinõuete täitmine.

I-3 KOOSTATAV ÜLDPLANEERING

Detailplaneeritav ala asub Võru vallas Meegomäe külas.

Vastavalt koostatavale üldplaneeringule on käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks olemasoleva looduskeskkonna taluvuse ja ressursside säästev kasutamine ning maastike säilitamine ja traditsioonilise hoonestustiheduse tagamine hajaasutusalade hoonestamisel.

Ehitamisel tuleb eelkõige lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet; soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.

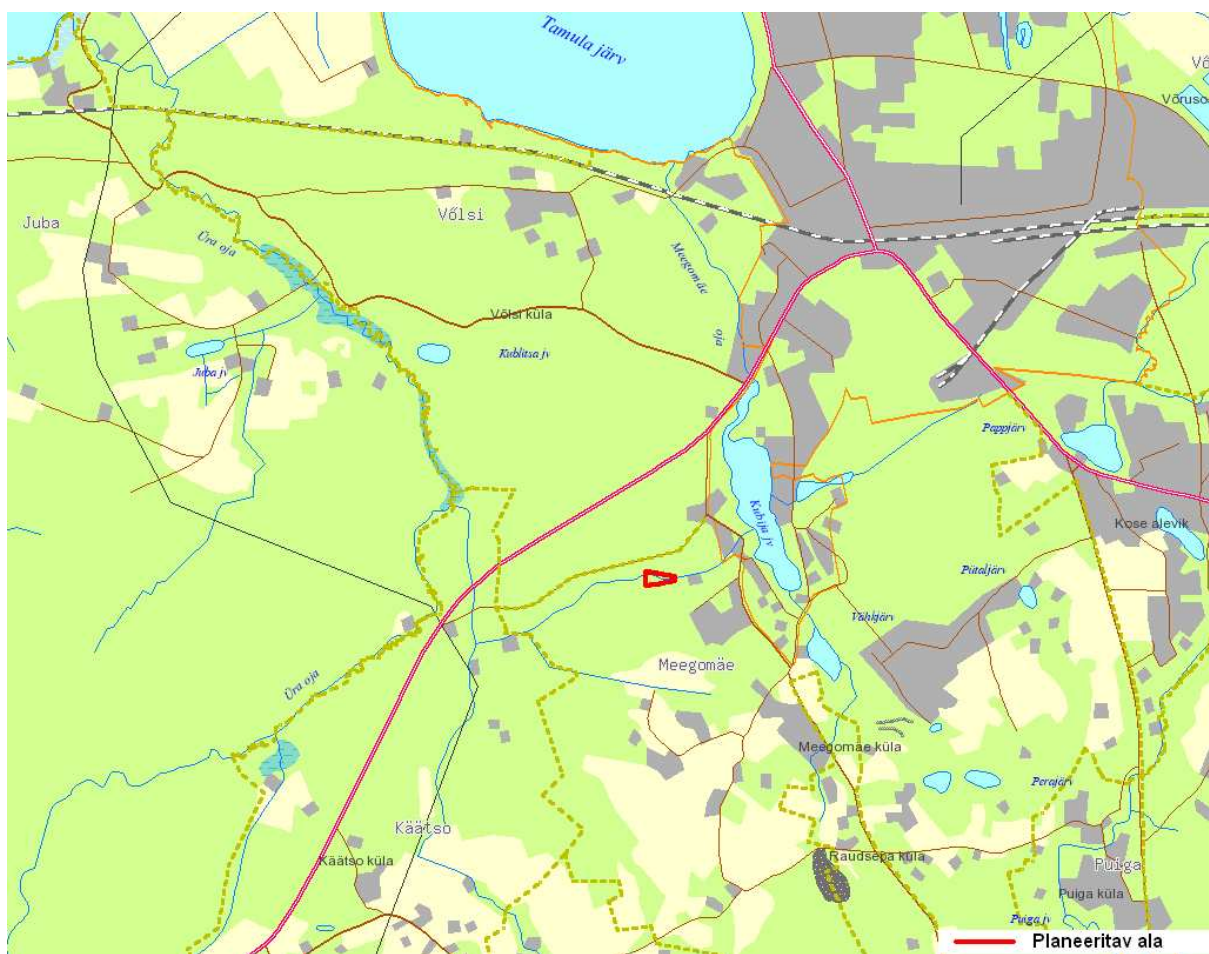
II OSA

ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Võru maakonnas Võru vallas Meegomäe külas. Planeeritava ala suuruseks on 0,84 ha ja hõlmab katastriüksust nimetusega Kenti (katastritunnusega 91804:002:0041) .

Planeeringualast põhja, idasse kui ka lõunasse jääb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Meegomäe küla/Võru metskond maatükk 88 (katastritunnusega 91804:002:0109). Läänest on planeeringuala piirinaabriks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Kaasiku (katastritunnusega 91804:002:0076), mille idaosas asub kruusakattega Lüüste-Meegomäe tee, millelt on juurdepääs planeeritavale kinnistule. Edelast piirneb nurgaga planeeritav ala maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Männimetsa (katastritunnusega 91804:002:0001). Kaugele ei jää ka Võru laululava ja haigla.



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asendiskeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef ja maastik. Planeeritava ala looduslik reljeef on kausjas, mis kahelt poolt mööda pikimaid külgi langeb laugjalt krundi keskele oja suunas. Maa-ala on liigendatud üksikute kaskede, harilikkude leppade, põõsaste ja mändidega, sekka harvad kuused. Maa-ala läbib Kubija oja.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritav ala piirneb läänest Lüüste-Meegomäe teega, millelt on ka ühtlasi juurdepääs planeeringu alale.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritav ala asub Võru maakonnas Võru vallas Meegomäe külas ja koosneb katastriüksust nimetusega Kenti (katastritunnusega 91804:002:0041), pindalaga on 0,84 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa

Hooned planeeritaval alal puuduvad, kuid varem on olnud kinnistul hoonestus, millest praeguseks on säilinud üks vundament.

Trassid ja muud võimalikud kommunikatsioonid alal hetkel puuduvad.

Haljastus. Planeeritav ala on kaetud üksikute kaskede, harilikkude leppade, põõsaste ja mändidega, sekka harvad kuused. Maa-ala läbib Kubija oja.

.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude paigutusega M 1:500 (OÜ KG Büroo tööd 11-07GEO). Koordinaadid on L-EST`97 ja kõrgused Balti süsteemis.

II-4 KESKKONNAKAITSE JA MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnakaitsealused ja muinsuskaitse all olevad objektid. Ala jääb välja Natura 2000 looduskaitsealast.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga ei moodustata Kenti kinnistust uusi krunte, vaid tehakse ettepanek muuta maatulundusmaa sihtotstarve väikeelamumaa. Kenti katastriüksuse piire ei muudeta.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Planeeritavale alale tuleb aastaringse kasutusega väikeelamu. Moodustatav krunt kajastub planeerimisjoonisel nr DP-2. Krundile määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatava krundi piirid ja ehitusõigus (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel (leht nr 2).

III-2 KRUNDI E HITUSTINGIMUSED

Krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus olemasolevast maapinnast, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m²-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Pos. 1- maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 8437 m². Krundile võib ehitada kuni 3 hoonet, millest üks elamu ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 350 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 12,0 m.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme väljatöötamisel kasutada võimalikult palju Võrumaale iseloomulikke ehitustraditsioone ja –materjale. Hea, kui uued hooned täiendaksid teineteist, oleksid stiililt sarnased, sobiksid omavahel ja ühtlasi ka teiste ümberkaudsete elamutega ja hoonetega.

Planeeritava elamu lubatud korruselisus on 2 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12,0 m. Krundile ehitatavad hooned peavad vähemalt kuuluma tulepüsivusklassi TP3.

Välisviimistluses on ette nähtud traditsioonilised ehitusmaterjalid (nt. puit, looduslik kivi, krohv). Katusekatte materjalidena kaldkatuse puhul näha ette kohalikke traditsioonilisi (laast, sindel) või kvaliteetseid sobivaid materjale (kivi, valtsplekk). Hoonete harja suund on vaba ja harja kalle 0-45°. Õueala võib piirata võrgust või puidust piirdeaia, mille kõrgus ei tohi ületada 1,5 m.

III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeringuala krundile on juurdepääs olemasolevalt Lüüste-Meegomäe teelt. Tee kaitsevööndi laius on 20 meetrit.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt.

III-5 HALJASTUS

Elamu projekteerimisel on soovitatav koostada eraldi haljastusprojekt.

III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud vastavaid rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Võru Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Vastavalt Võru valla jäätmehoolduseeskirjale liituda korraldatud jäätmeveoga.

III-7 TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised tuleohutuskujaks näeme ette vähemalt 12 m, mis on vastavuses normidega.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Lähim tuletõrjeveevõtukoht (tuletõrjehüdrant) jääb kagusse ca 400 meetri kaugusele MTÜ Võrumaa Haigla kinnistule.

Vt ka punkti V-6 Tuleohutusnõuded.

III- 8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas võimaliku paikse elanikkonna osa suurenemisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus. Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs. Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus, projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Krundi veega varustamine toimub Kenti maaüksusele rajatavast puurkaevust. Kaevu ja veetrassi kohta koostatakse enne ehitustööde algust eraldi projekt. Rajatava puurkaevu hooldusala ulatus on 10 meetrit.

Kenti kinnistu asub Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt suhteliselt kaitstud (madal reostusohhtlikkus) põhjaveega alal.

Planeeritav ala on Veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 4 alusel vee erikasutaja ning vajalik on vee erikasustsuluba kuna heitvett juhitakse suublasse

Heitvee suubalse juhtimist reguleerib Vabariigi Valitsuse määrus nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*.

Reoveed puhastatakse bioloogiliselt kasutades septikut ja filtriväljakut. Septiku peal ei tohi liikuda transpordi vahenditega ning asukoha valikul tuleb silmas pidada, et tühendusautol oleks talle juurdepääs. Septiku ülesandeks on eraldada ja setitada reovees olevat heljumit, misjärel juhitakse vesi edasi filtriväljakule. Filtriväljakul on imborustiku alla rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht, milles puhastatud vesi kogutakse ja juhitakse edasi suublasse, milleks on Kubija oja. Vajadusel võib filtriväljaku eraldada ümbritsevast pinnasest veekindla isolatsioonimaterjaliga (näiteks 1-2 mm kile). Uus filtriväljak saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast.

Ühepereelamu reovee käitluseks sobib 2 m³ septik (kuni 4 inimest) või 3 m³ septik (kuni 7 inimest) ja 2 x 8 m pikkune filtriväljak

Sadeveed immutatakse oma krundil.

IV-2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on projekteeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regioon poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 131185, mis on väljastatud 07.12.2007.a.

Toitealajaamaks on Soo alajaam, toitefiidriks Kasarmu, jaotusalajaamaks Lauluväljaku alajaam. Elektrienergiaga varustamine toimub 0,4 kV maakaabliga olemasolevast 10/0,4 kV Lauluväljaku alajaamast. Kinnistu piirile paigaldatakse liitumiskilp kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsmega 3x20 A.

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 EHTUSKEELUVÖÖND OJA KALDAST JA ETTEPANEK SELLE VÄHENDAMISEKS

Kenti kinnistut läbib Kubija oja, millel on 25 meetri ulatuses ehituskeeluvöönd. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi ulatus vähendada õueala osas 25 meetrilt 15 meetrile.

Vähendamise põhjendused:

1. Krundil on olnud varem hoonestus, mida soovitakse taastada. Kinnistul on säilinud ka üks vundament;
2. Krunt on tagastatud endiste omanike järeltulijale, soov taastada esivanemate elupaik oma pere tarbeks;
3. Kehtiva ehituskeeluvööndi korral ei ole võimalik krunti mõistlikult hoonestada;
4. Krunt on pindalalt suur ja lisakoormust keskkonnale ei tekitata;
5. Naabruses, Kubija oja on ehituskeelutsoonis paikneb samuti olemasolev olulise tähtsusega ehitis, nagu Võru laululava. Laululava paikneb otse truibistatud oja peal.

V-2 MAANTEE KAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Kohaliku tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20meetrit.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;

- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraie;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Kõik kaitsevööndis rajatavad ehitised ja looduskeskkonna muutmisega seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Võru Teedevalitsusega ja Võru Metskonnaga.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale. Teekaitsevöönd kitsendab krunti nr 1.

V-3 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);

Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutasemest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge 10 kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevöönd kitsendab krunti nr 1.

V-4 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 08.09.2000.a. määrus nr 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000,99)

Keskkonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal).

Hoonetevahelised tuleohutuskujaks näeme ette vähemalt 12 m. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga. Ehitise projekteerimisel tuleb arvesse võtta EVS 812-1:2002.

VI OSA

TERRITOORIUMI BILANSS

POS. NR.	KRUNDI AADRESS	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	Kenti	EE	Väikeelamumaa	8437	100

KOKKU: 8437 m²

Planeeritava maa-ala pindala on kokku 8 437 m² ehk 0,84 ha.

Märkus: pindala arvutatud programmiga AutoCad 2004, pindala on antud ligikaudu.

