

OÜ IDA-VIRUMAA MAAMÕÕDUBÜROO

Tel. 70-511 reg.10631032
Litsents nr. MTR 10631032-0001
Aadress: Veski 6-20
43125 Jõhvi linn

Töö nr. 105/2007

**METSKANNIKESE KATASTRIÜKSUS
ALAJÕE KÜLA
ALAJÕE VALD**

DETAILPLANEERING

Tellija: OÜ CONSUMAT reg. 10045179, Toome pst. 8 – 42, Kohtla - Järve

Büroo juhataja : G.Tserpuhhin
Projekteerija: R.Sepp



Jõhvi 28.08.2007

SISUKORD	2
I. SELETUSKIRI	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	3
4. Olemasoleva olukorra analüüs	3
5. Lahenduse kirjeldus	3
6. Krundijaotus	4
7. Ehituslikud nõuded ehitistele ja ehitusõigus	4-5
8. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted	5
9. Tehnovõrgud ja rajatised	5-6
10. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted	6
11. Kehtivad piirangud	7
12. Servituudid	7
13. Kaitsevööndid	7
14. Tuleohutuseeskirjad	7-8
15. Keskkonnamõjude hindamine	8
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	8
17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
18. Planeeringu rakendamise võimalused	8
II. LISAD	9
1. ALAJÕE VALLAVALITSUSE KORRALDUS nr. 5 13.01.2006.a.	10
2. KOOSKÕLASTUSED	11
III. JOONISED	12
1. VÄLJAVÕTE ALAJÕE VALLA ÜLDPLANEERINGUST	13
2. METSKANNIKESE KATASTRIÜKSUSE PLAAN M 1 : 1000	14
3. METSKANNIKESE MAAÜKSUSE TOPOGRAAFILINE ALUS PLAAN M 1 : 500	15
4. PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1 : 1000	16

SELETUSKIRI METSKANNIKESE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGU JUURDE

1.Eesmärk

Käesolev detailplaneering hõlmab Ida-Viru maakonnas , Alajõe vallas , Alajõe külas
Asuvat Metskannikese kinnistut.

Katastritunnus on 12201:001:0464, kinnistu reg.nr 36164

Planeeritava ala suurus on 5309 m²

Detailplaneeringu tellija on OÜ Consumat reg.nr 10045179, Toome pst. 8 – 42,

Kohtla – Järve linn, esindaja Mihhail Pestrikov

Detailplaneeringu koostamise tingis vajadus kinnistu jagamine kolmeks reaalosaks.

2.Koostamise alused.

Alajõe valla üldplaneering

Alajõe valla ehitusmäärus

Alajõe Vallavolikogu otsus (13.jaanuar.2006 nr.5)

Planeerimisseadus (RT I 2002.99.579)

Teemaplaneering „ Ida – Virumaa asustust ja maakasutust suunavad
keskkonnatingimused” 11.07.2003 nr.130

Topograafiline alusplaan M 1 : 500 mõõdistatud 18.05.2006.a, KOBRA AS poolt.

Planeering koostatakse OÜ IDA – VIRUMAA MAAMÕÖDUBÜROO poolt,
büroo juhataja Gennadi Tserpuhin

3.Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.

Metskannikese maatüksus piirneb põhja suunalt Kauksi – Vasknarva teega,
(T13111 – III, 12201:001:0373), ida suunalt Arge maaüksusega (12201:001:0455),
lõuna suunalt Külli maaüksusega (12201:001:0477) ja Kivimäe maatüksusega
(12201:001:0397) ning lääne suunalt Okka maaüksusega (12201:001:0453)
Planeeritavat ala läbib maaüksuse lõuna osas pinnastee ja elektriliin.

4.Olemasoleva olukorra analüüs.

Planeeritav maa-ala on eraomand ning on kasutusel elamumaana. Maa-ala reljeef on
suhteliselt tasane.

Absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 33.09 kuni 34.60 m.

Kaitsealune kõrghaljastus puudub.

Tegemist on Alajõe külas asuva alaga , kuhu on sobiv rajada kolm elamuehitus krunti.

5. Lahenduse idee kirjeldus.

Käesolev planeering on koostatud olemasoleva tühja ala efektiivsemaks kasutamiseks
ja hoonestamiseks.

Kinnistu jagatakse kolmeks elamuehitus krundiks, kruntidele määratakse ehitusõigus
koos juurdepääsu teedega ja kommunikatsioonide rajamise võimalusega.

6. Kruntide jagunemine.

Planeeritavale alale on ettenähtud kolm elamu krunti.

Krunt aadressiga Metskannikese 1, ca 2684,60 m² (POS 1)

- Krundi kasutamise otstarve: EE 100% elamumaa
- Max lubatud hoonete arv: 2
- Hoonete max ehitusalune pind : 130 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus : 7,5 m
- Peahoone põhimahu lubatud max korruselisus : 2

Krunt aadressiga Metskannikese 2, ca 1035,80 m² (POS 2)

- Krundi kasutamise otstarve: EE 100% elamumaa
- Max lubatud hoonete arv: 2
- Hoonete max ehitusalune pind : 130 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus : 7,5 m
- Peahoone põhimahu lubatud max korruselisus : 2

Krunt aadressiga Metskannikese 1, ca 1588,92 m² (POS 3)

- Krundi kasutamise otstarve: EE 100% elamumaa
- Max lubatud hoonete arv krundil : 2
- Hoonete max ehitusalune pind : 130 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus : 7,5 m
- Peahoone põhimahu lubatud max korruselisus : 2

Krunte Metskannikese 2 ja Metskannikese 3 läbivale juurdepääsu teele seatakse realservituut krundi Metskannikese 1 kasuks.

Vajadusel seatakse trasside alale omanike vahel realservituudid peale tehniliste Tööprojektide kooskõlastamist.

7. Ehituslikud nõuded ehitisele ja ehitusõigus.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil 130 m²

Elamu krundile on lubatud ehitada üks ühepere elamu ja abihoone.

Elamu maksimaalne korruselisus on kaks korrust ja abi hoonel üks korrus plus mansard korrus.

Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 7,5 m

Sokli kõrgus on 0,5 – 0,55 m planeeritud maapinnast.

Lubatud katuse kalle on 30° – 45°

Katuse pea harjajoone lubatud suund N – S (Põhi – Lõuna)

Minimaalne hoonete tulepüsivus klass on TP3

Planeeringu põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad, mis tulenevad ehitiste vahelistest kujadest.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 3 m.

Planeeringuala paiknemine riigitee ääres esitab kõrgendatud nõuded arhitektuurile ja ehitus-materjalidele.

Planeeringuala paiknemine riigitee ääres esitab kõrgendatud nõuded arhitektuurile ja ehitus-materjalidele.

Projekteeritavate ühepere elamute ja kõrvalhoonete arhitektuurne välisilme peab olema piirkonna ajaloolisi traditsioone järgiv, keskkonda sobiv ja ühtne.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- hoonete või nende osade paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud;
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada naturaalseid materjale: looduslik kivi, krohv, puit, klaas.
- Ei ole lubatud ehitada katusetasapinnast välja ulatuvaid tornikesi, kupleid, ümaraid vintskappe, kaarjaid ja ümaraid järjestikuseid võlvialuseid ning kõik võimalike rooma - kreeka stiilis sambaid, torne, ornamente, ümmarguse kujuga uksi ja aknaid.
- Ehitamine ilma kooskõlastamata ehitusprojektideta ei ole lubatud.

8. Teed ja liiklus korraldus.

- Elamud on planeeritud väljapoole riigimaantee teekaitsevööndi, *Teeseaduse §13* alusel on riigimaantee teekaitsevööndi laiuks 35 m mõlema äärmise sõiduraja teljest.
- Elamuala soovitatakse planeerida võimalikult kaugemale riigimaanteest.
- Juurdepääs kruntidele toimub mööda valla sisemisi teedevõrke vt. detailplaneeringu põhijoonis. Mahasõidu rajamine (juurdepääs) ei ole lubatud riigimaanteelt.

Parkimine lahendatakse elamukruntidel krundisisiselt, arvestades krundi kohta orienteeruvalt 2-3 parkimiskohta. Parklate ja tee katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse, (immutatav sademevesi peab vastama pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele), soovitav kruuskate.

9. Tehnovõrgud ja rajatised.

Veevarustus ning tuletõrjevesi

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept.1993.a.määrusega nr. 24, millest saab vastavalt planeeritavale tegevusele välja arvutada vee tarbimise hulga. Metskannikese kinnistu planeeritud 3 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt ca 1,8 m³ (3 x 4 x 0,15 – arvestatud on, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ ööpäevas).

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse kruntidel salvkaevudega, kaevu sanitaar-tsoon on 10 meetrit võimalikest reostusallikatest (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, õlimahutid jne). Salvkaevu hooldustsoonis on keelatud igasugune majandustegevus, samuti settekaevude rajamine ning kanalisatsioonitorustiku paigaldamine. Kaevuvee kvaliteet peab olema vastavuses kehtivate joogivee kvaliteedinõuetega.

Hajaasustusega piirkonnas on otstarbekas puhkenud tulekahju korral kustutusvee allikana kasutada looduslikke veekogusid, ja planeeritavaid puurkaeve. Tuletõrje kustutusvesi võtta Alajõe sadama territooriumilt (AS Peipsi Trade Ltd.)

Loodusliku veekogu kasutamine kustutusvee allikana tuleb kooskõlastada Päästeameti kohaliku päästeasutusega ja veekogu omaniku või omavalitsusega. Vajalik normvooluhulk välistuletõrjeks on määratud hajaasustuspiirkonna elamutele 5 l/s,

METSKANNIKESE KINNISTU LÄHIALA DETAILPLANEERING

arvestades tulekahju kestust (Eesti standard EVS 812- 6: 2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*).

Kaevu hooldusnõudeid täita vastavalt Keskkonnaministri määrustele 16.12.1996.a. nr.61 ja 05.07.2004.a. nr. 84

Tehnovõrkude planeerimine ei ole lubatud riigimaanteele lähemal kui 15 m teekatte servast.

Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulga, s.o.ca 1,8 m³.

Olmereovee kanaliseerimine lahendatakse kogumiskaevude näol. Reovesi kogutakse oma krundil asuvasse reovee kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Tööprojektita on kogumismahuti ehitamine keelatud.

Üldjoontes on kavas sademevesi immutada krundisiseselt, kusjuures vee suunamine naaber-kruntidele on lubamatu.

Riigi transpordimaa ja planeeringuala piiril lahendatakse sademevete äravool truubiga, mille kaudu sademevesi juhitakse teeäärsesse kraavi. Truubi ja drenaaz toruga lahendatakse sademevee probleem ka uue tee ääres.

Parklate ja sõidutee puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

Soojavarustus

Soojavarustus lahendada nii lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kiviüsi.

Elektrivarustus

Elektri varustus toimub Alajõe alajaamast ringtoitena .

Välisvalgustus

Välisvalgustus rajada piirkonda sobivalt.

Sidevarustus

Sidevarustatuse lahendamine planeeritava alani tuleb lahendada eraldi projektina.

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed Asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude ehitusprojektidega.

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida servituudi lepingud.

10. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeringuga seatakse haljastuse rajamise nõue minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast. Kõrghaljastus on nõutav maantee-poolses küljes arvestades

Ida-Virumaa Teedevalitsuse projekteerimistingimusi, mis viitavad *rahvatervise seadusele* ja norm-müratasemetele. Just heitgaaside eest kaitsmise ja teemüra summutamise pärast on nõutav planeeringuala põhja-külge rajada kõrghaljastus. Madalhaljastusena kasutada hekki, seda nii kruntide piiretena kui ka uue rajatava tee ääristusena. Piirde rajamine üksnes Vallavalitsuse loa alusel ümber väikeelamukruntide on lubatud. Piirde maksimaalne kõrgus 1,5 m. Krundisiseselt pole määratud alasid, kuhu ei tohi puid istutada. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast haljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Kruntidele paigaldada jäätmekonteiner vastavalt „Planeeringu põhijoonisele”. Ehitusprojektiga esitada jäätmekäitlus kava.

11. Kehtivad piirangud

Maa-ala kasutamise põhimõtted juhenduvad eksisteerivast maakasutusest, keskkonna hoidlikusest ja seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Tehnovõrkude planeerimine ei ole lubatud riigimaanteele lähemal kui 15 m teekatte servast. Tehnovõrkude kulgemine teekaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt, mis on eraldi projekti nõudev tegevus. Kõik teekaitse vööndis tehtavad tööd ja ehitusprojektid, mis puudutavad teekaitsevööndit kooskõlastada Ida-Virumaa Teedevalitsusega.

Eduard Rae eduard.rae@virutv.mnt.ee, tel 33 72 605

12. Servituudid

Asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590 ; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565) alusel : Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas tekitab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avarii töid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Reaalservituut ja isiklik servituut tekivad kinnistusraamatusse kandmisega. Kinnistaja kasuks servituuti seada või sellega kinnisasja koormata võib ainult omanik. Ettepanekut servituudid seadmiseks saab teha detailplaneeringu alusel.

Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Kinnisasja jagamisel kooskõlastada ja seada servituut kõikidele, kellel on vajadus sõita Alajõe-Vasknarva peateele.

13. Kaitsevööndid

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis kahjustab või ohustab liinirajatist.

Elektrivõrgu kaitsevöönd on õhuliinidel (kuni 20 kV pingega liinide korral) liini teljest mõlemale poole 10 m, alla 1 kV pingega liinide korral) liini teljest 2 m ja maakaabel liinidel liini teljest mõlemale poole 1 m.

Ehituskeeluvöönd 200 m (kalda ehituskeeluvöönd)
Tee ehituskeeluvöönd 35 m äärmise sõiduraja teljest. (Teeseadus §36 lg.1 p1, riigitee ehituskeeluvöönd)

14. Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täimise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Juurdepääsu ehitistele ja ladustatud materjalidele ning tuletõrje veevõtukohale Hoitakse vabadena . Tuletõrje kustutus vesi võtta Alajõe sadama territooriumilt. (AS Peipsi Trade Ltd.)

Kruntidel ei tohi ladustada põlevmaterjale ja lõhkematerjale, rajada ehitisi ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Loodusliku veekogu kasutamine kustutusvee allikana tuleb kooskõlastada Päästeameti kohaliku päästeasutusega ja veekogu omaniku või omavalitsusega. Vajalik normvooluhulk välistuletõrjeks on määratud hajaasustuspiirkonna elamutele 5 l/s, arvestades tulekahju kestust (Eesti standard EVS 812- 6: 2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*).

Planeeritavate ehitiste minimaalne tulepüsivus klass on TP3.

15. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõtjude hindamine.

Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Küll aga võib probleemiks saada kinnistu paiknemine riigitee ääres (liiklusest tekkiv müra). *Normmüra taseme tagamise kohustuse võtab enda peale krundi omanik*. Seepärast tuleb krundi omanikul ehitusprojektiga leida lahendus müra leviku vähendamiseks (projekteerida näiteks magamistuba kaugemale maanteepoolsest küljest jne.), samuti kasutada ehitusmaterjalidena helikindlamaid materjale.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- Ehituskeeluvöönd 200 m (kaldakaitse seadus)
- trasside laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine igale krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt;
- haljastuse rajamine
- lähtuda parkmetsasäilitamise printsiibist on oluline kaasata metsaspetsialist ja arvestada tema poolsete hinnangutega puude säilitamise suhtes

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vastavalt Eesti standardile *EVS 809- 1: 2002* on antud planeeringu puhul reaalne kasutada nn. naabrusvalvet. Täiendavad abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- tagumiste juurdepääsude vältimine kruntidele (selgelt eristatavad juurdepääsud)
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

METSKANNIKESE KINNISTU LÄHIALA DETAILPLANEERING

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

18. Planeeringu rakendamise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt. Hoonestaja kohustub enne ehi-tustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Alajõe vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga (arhitektiga).

August.2007
Seletuskirja koostas:



Gennadi Tserpuhin