

Tõnu Jõgi inseneribüroo OÜ

Võrumõisa tee 4a, Võru
e-mail tonu.jogi@voruvald.ee

Töö nr. 341-0612DP

Tellija: Silja Suija

VÕRUMAA
VÕRU VALD
ROOSISAARE KÜLA

KUNINGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Tamula II asulakoht (keskmine kiviaeg ja noorem rauaaeg) reg. nr 27036

Koostas: MIRKO MOPPEL
Vastutav spetsialist: TÕNU JÕGI



september 2015, VÕRU

SISUKORD

	LK nr.
1. Sissejuhatus.	3
2. Olemasolev olukord ja looduskaitsealised maakasutuse piirangud	3
3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, liikluskorraldus	4
4. Hoonestustingimused ja ehitusõigused.	4
5. Olulised arhitektuurinõuded ehitistele.	4
6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid, piirdeaiad.	4
7. Insener-tehnilised kommunikatsioonid	5
7.1. Veevarustus ja kanaliseerimine	5
7.2. Tuletõrjerveevarustus	5
7.3. Küte	5
7.4. Elektrivarustus	5
7.5. Juurdepääsuteede, tehnoarajatiste- ja võrkude väljaehitamine	5
8. Kinnismälestise kaitse	6
9. Keskkonnakaitseabinõud	6
10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	7
11. Veekogu puhverala väärtustamine ja väärtusliku elukeskkonna kujundamine	7
12. Kooskõlastuste tabel	8
 Kooskõlastusdokumentatsioon	
13. Kuninga maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad	9-12
14. Maanteeamet detailplaneeringu kooskõlastamisest, kooskõlastamine	13-18
15. Muinsuskaitseamet detailplaneeringu kooskõlastamisest	19-25
16. Keskkonnaameti arvamus Kuninga maaüksuse detailplaneeringu kohta	26-27
17. Maa-ameti arvamus Kuninga maaüksuse detailplaneeringu kohta	28-29
18. Päästeameti kooskõlastuse originaaltemplid, piirinaabrite kooskõlastused (originaaltemplid ja allkirjad peakaustas, mujal koopiad)	30-32
 GRAAFILINE OSA	
19. Situatsiooniskeem	(M 1:10000) 33 (DP1/3)
20. Olemasoleva olukorra topograafiline tugiplaa	(M 1:1000) 34 (DP2/3)
21. Krundijaotusplaan ja kitsendused	(M 1:1000) 35 (DP3/3)

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Võru vallas, Roosisaare külas asuva Kuninga maatüki detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Vallavalituse korraldus nr. 3, 08.01.2013.a. ja Võru Vallavalituse 23.05.2012 korraldus nr.109. Käesolevas detailplaneeringus on käsitletud algatatud Kuninga maaüksuse detailplaneeringut vastavalt selle koostamise lähteseisukohatadele.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Võru valla ehitusmäärusest (Võru Vallavolikogu määrus nr20 10.11.2010), Võru valla üldplaneeringust, Võru maakonna teemaplaneeringust ja detailplaneeringu lähteseisukohtadest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud geodeetilise mõõdistamistöe andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:1000.

Planeeringu on koostanud Tõnu Jõgi inseneribüroo OÜ projektimeeskond.

2. Olemasolev olukord ja maakasutuse piirangud. Servituudid

Planeeritav maa-ala asub Tamula järve ääres. Juurdepääs planeeritavale kinnisasjale on T-25216 Kubija-Roosisaare riigimaanteelt.

Planeeritava maa-ala moodustab Kuninga (91804:001:1152) maaüksus pindalaga 1,8 ha, maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja sellel asub osaliselt kõrghaljastus.

Planeeritavat maa-alast põhjas asub lääne-ida suunaliselt T-25216 Kubija-Roosisaare tee (91804:001:0087). Antud teed kasutatakse avalikul otstarbel.

Planeeringu alaga seonduvad kinnisasjad:

1. T-25216 Kubija-Roosisaare tee, 91804:001:0087 sihtotstarve transprodimaa;
2. Kuninga kat tunnus 91804:001:1152 sihtotstarve maatulundusmaa pindala 1,8 ha;
3. Taga-Kuninga kat tunnus 91804:001:1434 sihtotstarve maatulundusmaa pindala 0,25 ha;

Maa kasutamise piirangud:

- Tamula järvest 50 meetri ulatuses ehituskeeluvöönd;
- Tamula järvest 100 meetri ulatuses kalda piiranguvöönd;
- Tamula järvest 10 meetri ulatuses veekaitsevöönd;
- Tamula järvest 4 meetri ulatuses kallasrada (kallasrajale on tagatud planeeringuga vaba ligipääs ehitusalast välja jäävate rohekoridoride kaudu);
- Teekaitsevöönd Kubija-Roosisaare tee äärmise sõiduraja servast 15 meetri ulatuses ;
- Tee sanitaarkaitsevöönd 60m ulatuses äärmise sõiduraja servast;
- Kinnismälestis, Tamula II asulakoht (keskmise kiviaeg ja noorem rauaaeg);
- liigid, mille elupaiku kaitstakse: parginahkhiir, tiigilendlane, suurvidevlane, põhja-nahkhiir;
- Seada teeservituut rajatava kogujatee teemaa servast 10m ulatuses Taga-Kuninga kinnistut, kinnistut Pos.1, kinnistut Pos.2, kinnistut Pos.3 ja kinnistut Pos.4 läbivale juurdepääsuteele jagatavate Kuninga maaüksuse kruntide kasuks. Servituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja elektri- ja sideliine ning rajada vee-ning kanalisatsioonitrasse.



3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, liikluskorraldus

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasolevate kinnisasjade jagamine kruntideks. Kuna planeeritav maa-ala asub osaliselt Tamula järve kalda piiranguvööndis, siis planeeringu koostamisel on arvestatud sellest tulenevate maakasutuse piirangutega. Planeeringuga on reguleeritud kinnisasjade hoonestustingimused ja ehitusõigused. sihtotstarve on 100% ulatuses elamumaa.

Planeeringu alale on kavandatud neli eraldi elamumaa sihtotstarbega kinnisasja.

Hoonestusala on planeeritud vähemalt 15 meetri kaugusele kõrvalmaantest (T-25216). Kui hoonestus rajatakse tee sanitaarkaitsevööndi piiride sisse (kõrvalmaantee äärmise sõiduraja servast 60m), siis sellest tulenevate võimalike normatiivsete keskkonaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab vajadusel arendajal.

Kinnistutele pääsemiseks planeeritud kogujatee peab kõrvalmaantee teeservast jääma >5m kaugusele. Nähtavuskolmnuk planeeringus ette nähtud tüüpskeemi A (heal tasemel) järgi. Kõrvalmaanteelt juurdepääs tuleb asfalteerida.

4. Hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud ehitusõigused ja ehituskeelualad, millest lähtuvalt teostatakse projekteerimise järgmised staadiumid.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos.1-3

- maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust);
- täisehitusprotsent (kuni 8%) ,
- maksimaalne ehitusalune pindala 400m²;
- krundile lubatav hoonete arv (kuni 3 hoonet so. 1 elamu, 1 saun või garaaz või varjualune ja 1 abihoone)
- ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 12 meetrit,
- välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele;
- väärtusliku ja terve kõrghaljastuse likvideerimine on keelatud;
- hooneid on lubatud ehitada üksnes planeeringus näidatud hoonestusalale;
- tehtud arheoloogiline eeluuring

Krunt pos.4

- maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust);
- täisehitusprotsent (kuni 10%) ,
- maksimaalne ehitusalune pindala 400m²;
- krundile lubatav hoonete arv (kuni 3 hoonet so. 1 elamu, 1 saun või garaaz või varjualune ja 1 abihoone)
- ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 12 meetrit,
- välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele;
- väärtusliku ja terve kõrghaljastuse likvideerimine on keelatud;
- hooneid on lubatud ehitada üksnes planeeringus näidatud hoonestusalale;
- tehtud arheoloogiline eeluuring.

5. Olulised arhitektuurinõuded ehitistele.

Käesoleva detailplaneeringu mahus ei käsitleta.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid, piirdeaiad.

Krundisisene haljastus lahendada vajadusel konkreetse hoone projekteerimise mahus, milles arvestatakse ala iseloomust tulenevate piirangutega.

Piirdeaiad peaksid olema „läbipaistvad“ et ei oleks takistatud vaade järvele. Tagatud peab olema pääs järve kallasraja juurde, soovitatavalt ehitusalast väljajäävate rohekoridoride kaudu.

7. Insener-tehnilised kommunikatsioonid

7.1. Veevarustus ja kanaliseerimine

Käesoleva detailplaneeringu mahus ei käsitleta veevarustust ega reoveekanaliseerimist. Neid käsitletakse vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele projekteerimise järgmistes staadiumites ning kooskõlastatakse Keskkonnaametiga. Trasside kaugus kõrvalmaantee äärmise sõiduraja teekatte servast peab olema >3m kaugusel. Reovee immutamine liigniiskete muldade (M''', GI) levikualal on lubatud kui heit- ja sademevete immutussügavus on aasta ringi vähemalt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääb 1,2m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vastavalt Keskkonnaameti arvamusele (09.03.2015 nr PVV 6-5/15/7133-2: p.1 ja p.2) osutub immutamine planeeringualal ebatõenäoliseks.

7.2. Tuletõrjevvevarustus

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteeritakse vastavalt VV määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale kehtestatud tuleohutusnõuded".

Ehitustegevus on lubatud joonisel DP3/3 näidatud alas, mis tagab kujade minimaalseks kauguseks 8m. Juurdepääsutee kinnistule on planeeritud vähemalt 3,5m laiune. Detailplaneeringuga on ette nähtud EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" nõuetele vastava aastaringse kasutusega tuletõrje veevõtukohta rajamine. Kuivhüdrant rajatakse Kuninga maaüksusel (KÜ) asuva olemasoleva tiigi äärde arendaja poolt, teavitades sellest kohaliku omavalitsust vastavalt seaduses ette nähtud nõuetele, kaugus planeeritud alast mööda teed 230m idas.

Hajaasustuses peab tuletõrje veevõtukoht asuma lähemal kui 1 kilomeeter. Võimaluste ilmnemistel on lubatud rajada ka muid nõuetele vastavaid tuletõrje veevõtukohti, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

7.3. Küttesüsteemid

Käesoleva detailplaneeringu mahus ei käsitleta. Neid käsitletakse vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele projekteerimise järgmistes staadiumites (täiendatud aprill 2013). Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku keskkonnareostuse ohu tõttu soovitatav.

7.4. Elektrivarustus

Käesoleval hetkel uusi liitumisi kavandatud ei ole. Perspektiivselt peaks olema tagatud kruntide pos.1-4 liitumine elektrivõrkudega. Elektrivarustust käsitletakse vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele projekteerimise järgmistes staadiumites (täiendatud aprill 2013). Tänavavalgustust eraldi planeeritud ei ole.

7.5. Juurdepääsuteede, tehnoarajatiste- ja võrkude väljaehitamine

Kinnistusesed juurdepääsuteed ja tehnoarajad rajab kinnistu omanik. Muud tehnoarajatised, võrgud ja juurdepääsuteed rajatakse vastavalt kokkuleppele tee-, tehnoarajatise- või tehnoarajatu valdajaga. Kokkuleppe aluseks on väljastatud tehnilised tingimused.

Taga-Kuninga kinnistult riigimaanteele nr T-25216 Kubija-Roosisaare pääs on lahendatud olemasoleva mahasõiduga.

Kinnistutele pääsemiseks planeeritud kogujatee peab kõrvalmaantee teeservast jääma >5m kaugusele. Nähtavuskolmnuk planeeringus ette nähtud tüüpskeemi A (heal tasemel) järgi. Kõrvalmaanteelt juurdepääs tuleb asfalteerida. Lähimad trassid kõrvalmaanteega paralleelselt kulgemisel peavad jääma teekattest >3m kaugusele.

Kogujatee paiknemine osaliselt planeeringu alast väljas on kooskõlastatud piirinaabrite ja kinnistu omanikuga.

Vastavalt Muinsuskaitseaduse (RT I 2002, 27, 153) §35 (4) tuleb ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Detailplaneeringu alal on teostatud arheoloogiline eeluuring.

Rajatavale Taga-Kuninga kinnistut läbivale kogujateele, mis tagab juurdepääsu planeeritud kinnistutele, seatakse servituut kruntide pos.1-4 kasuks ja on avalikuks kasutamiseks.

8. Kinnismälestise kaitse

Kogu detailplaneeringus käsitletud ala on osa registreeritud kinnismälestisest reg.nr.27036 „Tamula II asulakoht (keskmine kiviaeg ja noorem rauaaeg)“.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis keelatud ehitamine, teede, kraavide, ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd.

Mälestisel ja selle kaitsevööndis kehtivad Muinsuskaitseaduses §24 ja §25 sätestatud kitsendused.

Vastavalt Muinsuskaitseaduse (RT I 2002, 27, 153) §35 (4) tuleb ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Vastavalt §35 (7) eeldab ehitusprojekti kooskõlastamine arheoloogiliste eeluuringute teostamist tellija (kinnistu omaniku) kulul.

Kui tööde käigus avastatakse kultuuriväärtusega leid, siis tuleb juhendada Muinsuskaitseaduse 5.peatükist „Kultuuriväärtusega leid“.

Muinsuskaitseaduse § 30 lõikes 1 nimetatud asja leidja on kohustatud säilitama leiukoha muutumatul kujul ning leiust viivitamata teatama Muinsuskaitseametile või valla- või linnavalitsusele.

§ 30 lõige 2 sätestab, et leitud asi tuleb kuni Muinsuskaitseametile üleandmiseni jätta leiukohta. Leitud asja võib leiukohast eemaldada ainult juhul, kui tekib oht asja säilimisele. Seda ei tohi puhastamise, haljastamise, murdmise või muul teel rikkuda ega selle üksikuid osi üksteisest eemaldada.

Detailplaneeringus käsitletud alal on OÜ Muinaslabor poolt koostatud „Aruanne arheoloogilisest eeluuringust Võru maakonnas ja vallas, Roosisaare külas, Tamula II asulakohal (reg nr 27036)“ (Tartu 2014).

Uuringute käigus selgitati välja, et uuritud alal ei esine leiurikast kultuurikihti. Ehitustegevusele eelnevaid lauskaevamisi ei ole Kuninga katastriüksusel tarvis, aga arvestades selle idapoolses osas esinevaid väheseid kiviaegseid leide ning üksiku savinõukilli leidu keskosas, tuleb kogu katastriüksusel edasised pinnasetööd viia läbi arheoloogi järelevalve all.

Eeluuringust lähtuvalt on planeeritud idapoolse kinnistu ehitusala kinnistute põhjapoolsesse ossa.

9. Keskkonnakaitseabinõud

Krundisisene haljastus lahendada vajadusel konkreetse hoone projekteerimise mahus, milles arvestatakse ala iseloomust tulenevate piirangutega.

Maa-ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt.

Jäätmeid tuleb soovitatavalt koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt regulaarselt.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Võru maakonnas, Võru vallas, Roosisaare külas asuva Kuninga maaiüksuse

Jrk. nr	Kooskõlastatav organisatsioon/planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Võru Vallavalitsus		/nimi, amet, allkiri/	DP orig. kaust *	01.09.2015 parandused vastavalt 7-11.2/356-6
2	Maanteeamet	17.02.2014 nr15-2/13-00124/259	Janar Taal, Lõuna regiooni ehitusvaldkonna juht, allkirjastatud digitaalselt /nimi, amet, allkiri/	DP orig. kaust *	Kooskõlastus digitaalselt ja kirjalikult DP kaustas; parandused 6.sept.2013.a.
3	Lõuna-Eesti Päästkeskus	8.veebr 2013.a. K-NN/7	Neeme Nurmoja, juhtivinspektor /nimi, amet, allkiri/	DP orig. kaust *	Kooskõlastuse tempel, kuupäev ja allkiri krundijaotusplaanil (DP3/3)
4	Muinsuskaitseamet	10.veebr 2015.a. nr.24331	Kersti Siim, Muinsuskaitseameti Võrumaa vaneminspektor /nimi, amet, allkiri/	DP orig. kaust *	Parandused 6.juuni 2014.a. 27.juuni 2014.a. 21.jaan 2015.a.
5	MÜ Jakobsoni omanik (piirinaaber)	24.02.2013	/nimi, allkiri/	DP orig. kaust *	On nõus pakutud lahendusega (vt krundijaotusplaan DP3/3)
6	MÜ Taga-Kuninga omanik (piirinaaber)	24.02.2013	Aivo Udvas /nimi, allkiri/	DP orig. kaust *	On nõus pakutud lahendusega (vt krundijaotusplaan DP3/3)
7	MÜ Kaldala omanik (piirinaaber)	24.02.2013	Reemo Raitar /nimi, allkiri/	DP orig. kaust *	On nõus pakutud lahendusega (vt krundijaotusplaan DP3/3)
8	Keskkonnaamet		Rein Kalle, keskkonnakasutuse juhtivspetsialist Põlva-Võru-Valga regioon /nimi, allkiri/	DP orig. kaust *	Parandused vastavalt arvamusele 01.09.2015.a.
8	Maa-amet		Urmas Männamaa, Peadirektori asetäitja /nimi, allkiri/	DP orig. kaust *	Täpsustus kogujatee kohta 01.09.2015.a.

Koostas:
/ Mirkko Moppel /