

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Sõmeru vallas Sõmeru alevikus Kaare tn 2 (katastritunnus 77003:001:2031, kinnistu registriosa nr 1026431) asuva katastriüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on Maie Lade taotlus detailplaneeringu algatamiseks ning Sõmeru Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 27. veebruar 2012 nr 80.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- maaüksuse jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
- ehitusõiguse määramine ja ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- liikluskorralduse ja tehnovõrkude paigutuse lahendamine;
- servituutide ja muude seadusest tulenevate kitsenduste määramine.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 0,94 hektarit. Planeeritav maa-ala asub tiheasustusega alal.

KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering, mille Sõmeru Vallavolikogu kehtestas 20.07.2006 määrusega nr 21.

Maasika kinnistu koosneb neljast maatükist, millest detailplaneering koostatakse Sõmeru alevikus Kaare tn 2 asuvale maatükile. Katastriüksuse asukohaga Kaare tn 2 pindala on 0,85 hektarit ja maa sihtotstarve on 100% elamumaa. Detailplaneeringualune maa asub eraomandis.

LÄHTEOLUKORD

Katastriüksus asub Sõmeru valla Sõmeru aleviku läänepoolses osas. Krunt on hoonestatud. Õuealal asuvad elamu ja kaks kõrvalhoonet. Õu on piiratud võrk- ja puitaiaga. Kõrghaljastuse moodustavad peamiselt kuused, õuel kasvavad ilupõõsad ja viljapuud. Krundi piiridele on istutatud hekke. Krundi läänepoolsel küljel paikneb aiamaa. Planeeringuga käsitletav maa-ala on heakorrastatud.

Katastriüksus piirneb põhja ja ida pool tänavamaaga, mis algab riigimaanteelt 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru. Krunt asub väljaspool maantee kaitsevööndit (laius 50m tee teljest), kuid sanitaarkaitsevööndis (laius 300m sõidutee servast). Kaare tänav asub krundist põhja pool. Kaare tänaval paiknev kruusakatendiga tee on 4,7 meetri laiune ja tänav on madala liiklusintensiivsusega. Kõnniteed ja tänavavalgustus planeeringualal puuduvad.

Lõuna pool, aadressil Kooli tn 4, asub koolimaja. Kooli tn 4 katastriüksuse (katastritunnus 77003:001:0094) maa sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Krundist lääne pool asub Kooliotsa katastriüksus (katastritunnus 77003:001:0209), maa sihtotstarve on üldkasutatav maa. Tegemist on Sõmeru alevikus pereelamute rajamiseks perspektiivse ja populaarse alaga.

Planeeringualal ning selle lähiümbruses paiknevad madalpinge õhuliinid, sidekaabel, gaasitrass ja veetrass.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Käesolev detailplaneering määrab kruntidele ehitusõiguse, määratleb hoonestusalad ja seab olulisemad arhitektuurinõuded. Samuti määrab detailplaneering kitsenduste ning servituutide vajaduse.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada katastriüksus asukohaga Kaare 2 kaheks katastriüksuseks:

krunt nr 1- planeeritav pindala 5052m², maa sihtotstarve - 100% pere-elamu maa;

krunt nr 2- planeeritav pindala 3420m², maa sihtotstarve - 100% pere-elamu maa.

Ehitusõigus

Joonisel "Detailplaan" on näidatud planeeringualal asuvate kruntide ehitusalad, mis on märgitud lilla ruudustikuga. Samal joonisel esitatud ehitusõiguse koondtabelis on toodud ka kruntide ehitusõiguse muud olulised näitajad.

Hoonete ehitusalune pindala krundil nr 1 on käesoleval ajal kokku 387m². Krundile nr 1 võib lisaks olemasolevale elamule ja kahele kõrvalhoonele ehitada vajadusel juurde veel kaks kõrvalhoonet. Elamu krundil nr 1 on kahekorruseline. Kõrvalhooned võivad olla ühekorruselised. Maksimaalne krundi täisehitusprotsent on 12%.

Krundile nr 2 võib ehitada kahekorruselise elamu maksimaalse kõrgusega 8m ja kuni kaks ühekordset kõrvalhoonet maksimaalse kõrgusega 7m. Maksimaalne krundi ehitusalune pindala on 600m² ja täisehitusprotsent on 18%.

Lähinaabruses paiknevad elamud on enamasti puit- või kivivoodriga kuni kahekorruselised hooned. Rajatavad hooned peavad sobima nii plaanilahenduselt, välisviimistluselt kui mahult naabruses paiknevate hoonetega.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt ühe krundi piires samas arhitektuurses võtmes ja stiilis katustega. Krundile nr 1 rajatavate hoonete katuste kalded peavad sobituma olemasolevate hoonete katuste kalletega. Krundile nr 2 võib ehitada hooneid katusekaldega 0°-45°.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit, betoon (vundament) või kivi ning hoonete värvimisel tuleb kasutada ümbruskonda sulanduvaid värvitoone.

Hoonete viimistlemisel ei tohi kasutada plastikut. Vältida tuleks freespalki. Hooned ehitatakse arvestades Sõmeru valla üldplaneeringuga kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid (vt. Sõmeru valla üldplaneeringu punkt 6 ja selle alajaotused), Ehitusseadust ja Sõmeru valla ehitusmäärust.

Piirdeaiad lahendada arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima hoonestusega. Piirded võib rajada kruntide välispiiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.50m. Planeeritavate kruntide vahel kasutada vajadusel võimalikult vähemärgatavat piiret, parem oleks seal piirdest üldse loobuda. Eraldatuse võib saavutada haljastusega (hekid, puuderead, püsikutega peenrad).

LIIKLUSKORRALDUS

Kaare tänav on kahesuunaline kruusakatendiga tänav, mis algab riigimaanteelt 5 Pärnu-Sõmeru-Rakvere ja jõuab välja Kooli tänavale. Liiklusintensiivsus tänaval on madal.

Krundile nr 2 rajatakse juurdepääs Kaare tänavalt.

Parkimine korraldatakse kruntidesiseselt. Igale elamumaa sihtotstarbega krundile planeeritakse vähemalt 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

KITSENDUSED, KAITSEVÖÖNDID

Kitsendused

Planeeritava territooriumi all, maa sees, asub keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel üleriigilise tähtsusega Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja (registrikaardil nr 33) passiivne reservvaru. Planeeringu koostaja arvab, et planeeringualal kavandatav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

Planeeringuala ja selle ümbrus paiknevad Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Kruntide kasutamist kitsendavad madalpingeõhuliin, gaasitrass ja sidekaabel. Välisvõrkude kitsendusosalad on näidatud detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" lilla katkendjoonega.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

-alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;

-õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit.

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

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

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 meetrit.

Alus: Elektriohutusseaduse (RT I 2002, 49, 310, §12 lõige 7) alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" 20. juuli 2007 nr 482.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Veevõtukooha hooldusnõuded

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.4. Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alus: keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine"

Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.001.a välja antud määruse nr 82 "Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Gaasitorustiku kaitsevöönd ja kaugus rajatistest

Alus: Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (RT I 1999, 8, 123)

Maa alla paigutatud gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemale poole gaasitoru telge rõhu korral alla 5 baari sõltumata gaasitoru läbimõõdust on vähemalt 1m. Viie kuni 16 baarise rõhu korral on samadel tingimustel kaitsevööndi ulatus 5m.

Alus: EPN 17

Alla 5 baarise survega gaasitoru kaugus hoone või rajatise vundamendist peab olema vähemalt 2 meetrit, kõrghaljastuse rajamisel peab olema puutüve kaugus trassist 1,5 meetrit.

KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõjude hindamine vajalik.

Krundid asuvad põllu servas, looduslik metsatukk jääb kruntidest lääne poole. Planeeringuala reljeef on tasane. Krundid ja olemasolev hoonestus on heas korras. Krundi nr 2 piirile on istutud mändidest hekk.

Uute ehitiste püstitamisel või olemasolevatele juurde ehitamisel tuleb arvestada, et nende juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühikesed ning ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Uute taimede istutamisel kruntidele tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmeäritlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile nr 2 planeeritakse koht prügikastile, krundil nr 1 on koht olemas. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja

sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kinnistutele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

TULEOHUTUS

Käesolevale detailplaneeringualale projekteeritavad hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tulenevast liigitusest lähtuvalt I kasutusviisi alla.

Sissesõidud kruntidele planeeritakse vähemalt 4 meetri laiused. Planeeringuala sisene reljeef ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist kruntidel ja tänavamaal.

Lähim hüdrant asub krundist nr 1 loode pool ca 8,6 meetri kaugusel.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus tagatakse 0,4kV elektrimaakaablitega, Eesti Energia AS Osühing Jaotusvõrk Virumaa regioon väljastas 21. märtsil 2012 a. tehnilised tingimused nr 199204 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel kruntidele.

Krundil nr 1 on olemas elektrivarustus. Krundile nr 2 paigaldatakse elektrikaabel algusega krundil nr 1 olevast 0,4kV elektriõhuliini postist. Liitumis- ja jaotuskilbid võib paigaldada elektrikposti külge või selle vahetusse lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Selle kohta tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk Osühingule esitada kirjalik taotlus.

Veevarustus

Krundil nr 1 on olemas veekaev, mis asub kõrvalhoones. Krunt nr 2 varustatakse veega Kaare tänaval paiknevast veetrassist. Planeeritava krundi nr 2 piirist kuni 1 m väljapoole avalikus kasutuses olevale maale paigaldatakse kinnistu peakraan, mis jääb ühisveevärgiga liitumise punktiks. Veevarustuse torustiku minimaalne paigaldamissügavus on 180cm ja läbimõõt 32mm. Krunt nr 1 võib soovi korral liituda ühisveevärgiga.

Kanalisatsioon

Krundil nr 1 on kanalisatsioon käesoleval ajal lahendatud väljaveoga. Krundilt nr 2 reovee kogumine lahendatakse kogumiskaevuga kuni ühiskanalisatsioonitrasside rajamiseni.

Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt 110 mm.

Sõmeru alevik on Sõmeru valla arengukava kohaselt arvatud ühiskanalisatsiooni arendamise piirkonnaks. Ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel tekib kruntide omanikel kohustus liituda kanalisatsioonitrassiga.

Sademevete kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljas- ja kattega aladelt pinnasesse.

Küte

Krundil nr 1 kasutatakse elumaja kütmiseks pelleteid. Küttesüsteemid krundile nr 2 planeeritavatele hoonetele rajatakse lokaalsetena ja kasutades keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid.

Sidevarustus

Krundil nr 1 on olemas sidevarustus, krundil nr 2 on see võimalik lahendada väljavõtte tegemisega olemasolevast sidekaablist.

Gaasivarustus

Krunti nr 1 läbib maa-alune B-kategooria maagaasi jaotustorustik. AS EG Võrguteenus väljastas tehnilised tingimused nr PJ-154/12 16.03.2012. aastal. Kuna planeeringu tellija ei soovi gaasi tarbida, siis liitumist gaasitrassiga planeeringus ette ei nähta.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamupiirkonnad. Kuritegevuse riske elamupiirkonnas saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega. Sõmeru alevikus on olemas püsielanikkond, nendele inimestele on võimalik tekitada töökohti seoses suureneva ja tiheneva asustusega ning ettevõtluse arendamisega.
- hea nähtavuse, valgustuse ning elava keskkonna loomisega piirkonnas. atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri ja keskkonda sobiva inimlikus mõõtkavas ehitamisega;
- elanikes oma küla tunde säilitamisega või tekitamisega;
- kinnistutele selgelt eristatavate juurdepääsude loomise ja nende arvu piiramisega ühe krundi kohta;
- planeeritava ala korrashoiu ja prügi kiire eemaldamisega;
- sisenemisruumide lukustamisega, tugevate uste ja akende kasutamisega;
- vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelvalve.
- kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Oluline on tagada elanike turvalisus planeeringualal, selleks tuleb üldkasutatavad teed valgustada.
- krundi hoonestajal tuleb hoonete projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel eelpool tooduga arvestada.

Koostas:

Külli Õisma

27. märts 2012.a.