

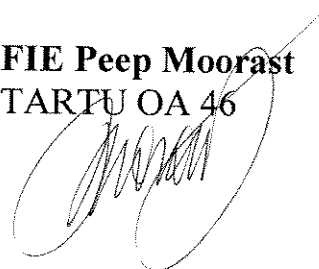
TÖÖ NR 3.05

Trellina II mü detailplaneering

SELETUSKIRI JA JOONISED

KINNISTU OMANIK: **OÜ** **Kauksi**
Kinnisvara

PROJEKTI KOOSTAJA: **FIE Peep Moorast**
TARTU OA 46



TARTU 2006

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Iisaku Vallavalitsuse korraldus nr. 207 17.nov. 2005 Trellina II kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta ning lähteülesanne töö nr. DP LÜ-2-2005.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava maa-ala pindala on 9,86ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, sihtotstarbe muutmine ja moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala krundi omanikud ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve: Trellina II kinnistu omanik: Toomas Kullam i.k. 36811012256, Koidu 13 Jõhvi, Viktoria Poršeneva i.k. 47009232211; Koidu 13 Jõhvi; pindala: 9,86 ha; maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Iisaku Vallavolikogu 20.01.2000.a. määrusega nr. 33 kehtestatud Iisaku valla üldplaneering.

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Trellina maaüksuse, Kauksi küla, Iisaku vald, Ida-Virumaa mõõdistus (Ida-Viru GEO, Side 14, Jõhvi 41533, Ida-Virumaa) alusplaan. M 1:500.

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Toomas Kullam
Koidu 13
Jõhvi

1.7. Planeeringu koostaja andmed

FIE Peep Moorast
Tartu OA 46
7 423 239/56 451 982

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Iisaku vallas, Kauksi külas ja hõlmab kogu Trellina II maaüksuse. Krundi lõunapiiri piirab olemasolev Kauksi – Vasknarva riigimaantee.

Trellina maaüksus on kaetud kuuse enamusega metsaga. Kinnistut läbi Ida-Lääne suunaline kõrgepingeliin. Elektriühule määratakse servituut AS Eesti Energia kasuks. Kinnistul on kraavitus. Tasase maapinnatõttu on kraavid vett täis. Ala vertikaalsus langeb lõuna suunas.

Maaüksus asub maa-alal, mis on kunagi olnud Peipsi järve põhi. Ala on liivane ja kaetud metsaga. Alast ca 700 meetri kaugusele lõunasse jääb Peipsi järv.

3.Krundi ehitusõigus

Planeeringuga jagatakse Trellina maaüksus 42 kinnistuks.

Tabel 1 Maakasutus

Krundi aadress		pindala		sihtotstarve	
praegune	Soovituslik aadress/ (planeeringu järgne aadress)	praegune m ²	planeeritud m ²	praegune	planeeritud
Trellina mü	pos 1	9,86ha	2441	100% M	100% EE
	pos 2		3124		100% EE
	pos 3		2520		100% EE
	pos 4		2530		100% EE
	pos 5		3049		100% EE
	pos 6		2046		100% EE
	pos 7		2007		100% EE
	pos 8		535		100% L
	pos 9		2006		100% EE
	pos 10		2006		100% EE
	pos 11		2005		100% EE
	pos 12		2057		100% EE
	pos 13		2010		100% EE
	pos 14		1946		100% EE
	pos 15		2009		100% EE
	pos 16		2012		100% EE
	pos 17		2010		100% EE
	pos 18		2016		100% EE
	pos 19		2022		100% EE
	pos 20		2002		100% EE
	pos 21		1992		100% EE
	pos 22		2056		100% EE
	pos 23		2023		100% EE
	pos 24		2032		100% EE
	pos 25		2010		100% EE
	pos 26		469		100% L
	pos 27		2037		100% EE
	pos 28		2010		100% EE
	pos 29		144		100% TH
	pos 30		2252		100% EE
	pos 31		2039		100% EE
	pos 32		2073		100% EE

pos 33	2065	100% EE
pos 34	2057	100% EE
pos 35	2050	100% EE
pos 36	2034	100% EE
pos 37	2002	100% EE
pos 38	2034	100% EE
pos 39	2027	100% EE
pos 40	2099	100% EE
pos 41	2368	100% EE
pos 42	9702	100% L
pos 43	426	100% L
pos 44	287	100% L
pos 45	2004	100% EE
pos 46	2004	100% EE
pos 47	2003	100% EE

- Elamute suurim kõrgus on 7m, tootmishoonetel 4m
- Elamute korruselisus on 2 korrust, tootmishoonetel 1 korrus.
- Suurim lubatud ehitusalune pind väikeelamumaal on 200m²
- Väikeelamumaale on lubatud ehitada 2 hoonet millest elamu ehitusalune pind on 150m² ja kõrvalhoone ehitusalune pind 50m². Tootmismaale on lubatud ehitada 1 hoone ehitusaluse pinnaga 40m².
- Hoonete katusehari peab olema teega paralleelne

4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Juurdepääsu teed on valdavalt planeeritud positsioon 42-le. Juurdepääsud naaberkinnistutele jäävad kinnistutele 8, 26, 42 ja 43. Teekoridori laius on 10 m ja tee laius on planeeritud 4 meetrit. Kinnistutele 45 ja 46 on juurdepääs 6 m lai. Planeeritud tee katend ja konstruktsioon täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritaval alal on otstarbekas eelistada pinnaskattega teed. Sadekanalisatsiooni alale ei rajata. Sadevesi immutada tee ääres nõvades ja kraavides. Eraldi kõnniteid planeeringuga ei ole kavandatud. Juurdepääsu teed on määratud servituudialaks. Maaomandi küsimused positsiooni 42-le lahendatakse maakorralduse käigus. Transpordimaa kinnistutele on antud servituudid Järve, Kajaka, Jaani, Kivisilla, Palmi ja Mihkli kinnistutele.

Maa-ala lõunaosas kulgeb Kauksi-Vasknarva maantee. Maantee kaitsetsoon on 50 meetrit. Maantee teljest 15m kaugusel on vaja likvideerida kõrghaljastus. Ristumine

Kauksi - Vasknarva maanteega positsioonil 42 on vaja asfalteerida 15m ulatuses alates maantee äärest.

Rajatavad truubid on põhijoonisel eraldi määratud. Tänavate projekt kooskõlastada täiendavalt Virumaa Teedevalitsusega.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Positsioonidele 30-41 on määratud ehitusjoon arvestusega 10 m teest. Ülejäänud kinnistutel ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud. Üldine hoonestuse kaugus teineteisest vastab kehtivatele tuleohutusnormatiividele. Täpsem hoonestuse paiknemine hoonestusala sees lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Hoonestuse harjajoon on põhijoonisele eraldi välja toodud.

6. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Põhja ja lõuna osas katab planeeritavat ala kuuse enamusega mets.

Arvestades Maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on planeeritav ala roheline võrgustiku tuumalal. Seoses sellega on planeeringus määratud säilitatavad kõrghaljastusalad. Projekteerimisega tuleb määrata puistute liigiline koostis. Liikidest eelistada kasvukohale sobivaid liike. Käesolev planeering ei too kaasa maastiku üldilme muutust. Planeeringu ehitustingimuste seadmisel on arvestatud tervikliku Kauksi küla tekkimisega. Kruntimisel on arvestatud maksimaalse kõrghaljastuse säilitamisega. Kinnistute vahele ei ole lubatud piirete rajamine. Kinnistute suuruseks on 2000m² ning suurim ehitusalune pind 10% kinnistust, mis tagab piisavalt hea ala metsasuse säilimise

Planeeritaval alal on lubatud likvideerida olemasolevat kõrghaljastust seoses uue juurdepääsuteede rajamise ning hoonestusala laienemisega. Säilitatav kõrghaljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringus ei ole lubatud kinnistute vahele rajada piirdeid.

Istutatav haljastus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus. Kasutada alal varjataluvaid liike. Täiendavalt istutada põõsaste istutusi.

7. Ehitistevahelised kujud

Hooned peavad paiknema kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusel ja teistest naaber hoonetest 8 m kaugusel. Hoonete tulepüsivus klass on planeeringuga määratud alates TP-III.

8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Kinnistut läbib olemasolev õhuelektriliin, mis säilib antud asukohas. Elektriõhuliinile on planeeringuga määratud servituut ja kaitsetsoon ulatusega 10 meetrit mõlemale poole liinist.

8.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon

Sadevesi lahendatakse kraavidega. Sadevesi immutatakse kruntidel. Eraldi sadekanalisatsiooni ei ole planeeritud. Rajatavad truubid on tähistatud põhijoonisel.

Planeeringu koostamise käigus on kaalutud tsentraalsete võrkude väljaehitamise kohustust nii veevarustusele kui ka kanalisatsioonile. Arvestades vallavalitsuse ja maavalitsuse seisukohti on planeeringulahendust korrigeeritud selles osas enne planeeringu kehtestamist ja on loobunud tsentraalsete trasside väljaehitamisest, sest puudub tsentraalne puhasti kuhu juhtida kanalisatsioon.

Alal võib kasutada lokaalseid kogumiskaeve. Kogumiskaevud purgitakse liisaku või Kohtla-Järve puhastusseadmesse. Tsentraalse võrgu väljaehitamise korral on kinnistuomanikel kohustus liituda tsentraalse kanalisatsioonisüsteemiga.

Seoses keskmiselt kaitstud põhjaveega ei tohi kinnistutele rajada immutusseadmeid.

8.2. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Planeeringu koostamise käigus on kaalutud tsentraalsete võrkude väljaehitamise kohustust nii veevarustusele kui ka kanalisatsioonile. Arvestades vallavalitsuse ja maavalitsuse seisukohti on planeeringulahendust korrigeeritud selles osas enne planeeringu kehtestamist ja on loobunud tsentraalsete trasside väljaehitamisest, sest puudub tsentraalne puhasti kuhu juhtida kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse kinnistutel asuvate joogivee salvkaevude baasil. Kaevude asukohad lahendatakse projekteerimisega. Salvkaevud ei tohi olla lähemal kui 10m kanalisatsiooni kogumiskaevudele. Joogivee puhastusseadmed tuleb lahendada iga hoone siseselt eraldi projekti käigus.

Planeeritud alale on näidatud tuletõrjevõõtu tiik minimaalse kubatuuriga 1000m³. Projektiga tuleb tiik varustada aastaringselt kasutatava veevõtukohaga. Veevõtukoht peab jääma transpordimaale.

8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.

Elektritrassi planeerimisel on aluseks võetud OÜ Jaotusvõrgu Virumaa piirkond Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 80443.

Liitumiskilpide asukohad on määratud kinnistupiiridele ja on tähistatud tehnovõrkude joonisel. Planeeringus on määratud kinnistu alajaamale, mille toide on planeeritud Alajõe 10 kv (F-1015) õhuliinist.

Eramute liitumine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taodelda täiendavad tehnilised tingimused võrguettevõtelt. Planeeritud elektriõhuliinid ja elektri kaablid on näidatud tehnovõrkude joonisel.

8.4. Soojavarustus ja gaasivarustus

Lahendatakse lokaalkütte baasil. Kütteallikana eelistada elektrit ja/või puukütet.

8.5. Sidevarustus

Sidevõrku ei rajata. Sidevarustus lahendatakse raadio ja/või mobiilside kaudu.

9. Keskkonnamõju hindamine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringuga kavandatavatele ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist või riskianalüüsi.

Jäätmeäritluse korraldamise aluseks on Iisaku valla jäätmehoolduseeskiri (Iisaku Vallavolikogu 16.detssember 2004. a määrus nr. 29). Jäätmekogumiskohtade asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus antud nõuete käsitlemiseks.

11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kruntide kitsendused ning arhitektuursed nõuded

Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

- **Välisviimistlusmaterjalid** Fassaadil puitlaudis
- **Keelatud välisviimistlusmaterjalid** plast- ja imiteerivad materjalid
- **Fassaad** Hooned peavad olema võrdselt vaadeldavad igast küljest.
alates TP-III.
- **Hoonete tulepüsivusklass** 35-45 kraadi, kalletega katus, lõplikult täpsustatakse projekteerimise käigus. Katuse hari on risti teega määratud põhijoonisel.
- **Katusekalle, katusetüüp** elamutel maksimaalselt 2 korrust, maksimaalne kõrgus 7 m.
- **Korruselisus** piirded on keelatud
- **Piirded** Hoonestuse soklijoon on maksimaalselt 1,0 m olemasolevast maapinnast
- **Soklijoon**

12. Servituutide määramise vajadus

Käesolevas planeeringus määratud servituutid on toodud välja tabelis 3.

Tabel 3.

Objekt	servituut	pikkus	subjekt
Pos 11, 13, 14, 15, 16, 37, 36, 18, 19, 20, 42	elektriõhuliin	300 m	OÜ Jaotusvõrgu Virumaa piirkond
Pos 42	Läbipääsuservituut	Terves ulatuses	Kajaka mü, Jaani mü, Palmi mü, Mihkli mü, Kivisilla mü, Järve mü

Pos 8	Läbipääsuservituut	Terves ulatuses	Jaani mü
Pos 26	Läbipääsuservituut	Terves ulatuses	Kajaka mü
Pos 43	Läbipääsuservituut	Terves ulatuses	Järve mü
Pos 3	Kanaliseatsioonitrass	35m	kanaliseatsiooniettevõte
Pos 4	Kanaliseatsioonitrass	35m	kanaliseatsiooniettevõte

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja inimlikus mõõtkavas ehitamine, selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine; planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine; lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest kitsendusi ei planeeritavale alale ei määrata.

15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab igakordne krundi omanik.

16. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks

Käesoleva planeeringuga on vajalik muuta Iisaku valla üldplaneeringut. Maa-ala olemasolev maakasutus sihtotstarve on sotsiaal- ja ärimaa, mis on vajalik muuta elamumaaks.

17. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 4

Jrk nr.	Kooskõlastaja/ kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja/nimi, kuupäev, /asukoht
1.	OÜ Jaotusvõrk Virumaa Piirkond/ Planeerida alajaama asukoht 10Kv liini juurde	Juhan Linnas, 31.05.2006.a., kooskõlastuslehel
2.	Ida-Eesti Päästkeskus nr. 7-8/322/ Kooskõlastatud	Valeri Pešin, 31.05.2006.a., kooskõlastuslehel ja eraldi lehel
3.	Virumaa Tervisekaitsetalitus Ida-Virumaa osakond/ Läbi vaadatud Arvamus: Enne planeeritavale elamukvartalile joogiveevarustuseks puurkaevu puurimist tuleb läbi viia põhjavee kvaliteedi uuring vastavalt sotsiaalministri 02.01.2003.a. määruse nr. 1 „Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded” §5 lg 1,2,3 (parandus ja nõue sisse viidud seletuskirja)	Olga Smolina, 02.06.2006 nr. 5/11-1/470, eraldi lehel
4.	Keskonnaministeerium Ida-Virumaa Keskonnateenistus/ Kooskõlastatud järgmiste tingimustega: <ul style="list-style-type: none"> • Ehitusala ei planeerita olemasolevatele kraavidele • Planeeringu põhijoonisel tuleb teha parandused ning näidata positsioonidel 23,27 ning 28 ehitusala väljaspool kraave • Jäätmekäitlus teostada vastavalt Iisaku VV jäätmehoolduseeskirjale (parandus ja nõue sisse viidud seletuskirja)	Agu Värimäe, 20.10.2006.a. nr. 32-6-1/2582, eraldi lehel
5.	Viru Teedevalitsus/ kooskõlastatud	Rainer Kuldmaa, 19.10.2006.a.