

Lembit Lükk FIE
Pargi tn 13-6
Simuna alevik 46401
tel. 5212948
lembit.lykk@mail.ee

Töö nr: DP14-1

Asukoht: Lääne-Virumaa, Väike-Maarja vald,
Simuna alevik 46401

Uus tn 11

katastriüksuse 16101:002:0490 maa-ala detailplaneering

Huvitatud isik

Hillar Kasu
Uus tn 11
Simuna alevik 46401
Tel 5248658

Simuna 2014

Sisukord

A	TEKSTILINE OSA	lk
1.	Sissejuhatus	3
2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	3
2.1	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
2.2.	Alusplaan	3
3.	Olemasolev olukord planeeritava alal	4
3.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.2	Hooned ja rajatised	5
4.	Planeerimislahendus	5
4.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, lähiaadressid ja sihtotstarve	5
4.2	Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus	6
4.3	Liikluskorraldus ja parkimine	6
4.4	Haljastuse ja heakorra põhimõtted ja krundi piirded	6
4.5	Kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritava maa-alal	6
4.6	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
B	KOOSKÕLASTUSED	9
1	Kooskõlastuste kokkuvõte	9
C	LISAD	
1	Väike-Maarja Vallavolikogu 26.09.2013. otsus nr 27 “Detailplaneeringu koostamise algatamine”	
2	Väike-Maarja Vallavalitsuse 09.07.2014. korraldus nr 346 “Väike-Maarja vallas Simuna alevikus Uus tn 11 asuva katastriüksuse (katastritunnus 16101:002:0490) maa-alale koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad”.	
3	Väike-Maarja Vallavolikogu 28.08.2014 otsus nr 23 “Detailplaneeringu kehtestamine”	
D	JOONISED	
1	Situatsiooniskeem	
2	Põhijoonis	

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on valminud Väike-Maarja Vallavalitsuse tellimusel. Planeeringu koostas ja kaardimaterjali vormistas FIE, kõrgema haridusega insener-maakorraldaja Lembit Lükk. Detailplaneeringuga hõlmatav ala asub Lääne-Viru maakonnas, Väike-Maarja vallas, Simuna alevikus, Uus tn. 11 (katastritunnus 16101:002:0490) pindalaga 4,04 ha (kinnistus registriosa 453531/4535). Detailplaneering on koostatud lihtsustatud korras ja vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Käesolev detailplaneering on algatatud maa omaniku Hillar Kasu poolt esitatud avalduse alusel Väike-Maarja Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 27 "Detailplaneeringu koostamise algatamine". Detailplaneeringu lähtedokumendiks on Väike-Maarja Vallavalitsuse 09. juuli 2014.a. korraldusega nr 346 kinnitatud "Väike-Maarja vallas Simuna alevikus Uus tn 11 asuva katastriüksuse (katastritunnus 16101:002:0490) maa-alale koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad".

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Väike-Maarja valla üldplaneering;
- Väike-Maarja valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- Ruumiandmete seadus;
- Väike-Maarja valla heakorraeeskiri;
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditudliku ala kaitse-eeskiri;
- Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (teede- ja sideministri määrus);
- Elektriõhutusseadus;
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord;
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus);
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus;
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsioon kaitsevööndi ulatus (keskkonnaministri määrus)

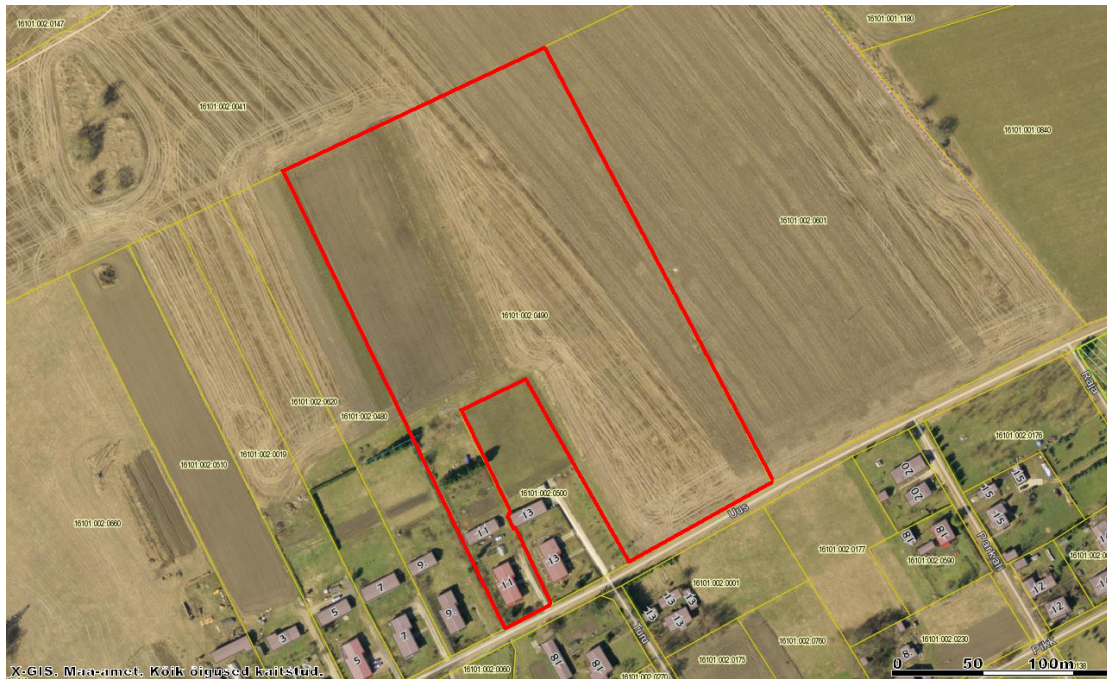
2.2. Alusplaan

Planeeritava maa-ala alusplaan on mõõdistatud L-Est 97 süsteemis septembris 2013. aastal.

Situatsiooniskeemi alusena on kasutatud väljavõtet Väike-Maarja valla üldplaneeringu Simuna aleviku kompaktses hoonestusega ala skeemist.

3. Olemasolev olukord planeeritava alal

3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus



Planeeringuala asub Simuna aleviku kompaktses asustusega maa-alal. Praeguseks maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa ja maakasutuse juhtfunktsioon Väike-Maarja valla üldplaneeringu järgi on elamumaa.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt Ilmarise maaüksuse (sihtotstarve maatulundusmaa) põllumaadega ja ida poolt Suurekivi maaüksuse (sihtotstarve maatulundusmaa) põllumaadega. Lõuna suunas on Uus tn 11 piiriks kahesuunalise liiklusega kruusakattega Uus tänav. Samuti jääb planeeringuala lõunapiirile Uus tn 13 maaüksus (sihtotstarve elamumaa). Lääne suunas planeeringualast asub Uus tänav 9 maaüksus (sihtotstarve elamumaa).

Planeeritav Uus tn 11 kinnistu on hoonestatud. Hooned paiknevad kompaktselt aiaga piiratud alal krundi edelapoolses otsas ja hõlmavad planeeringuala pinnast alla 1%.

Planeeritava ala hoonestatud osale juurdepääs on Uueltnänavalt mööda kruusakattega sissesõiduteed.

3.2 Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeritava maa-alal järgmised hooned ja rajatised:

Jrk nr	Ehitisregistri kood	Hoone nimetus	Ehitisealune pind m ²	Korruste arv	Hoone maht m ³
1	108000226	elamu	172	1	686
2	108000227	laut	76	1	193
3	108000228	kuur	36	1	96

Eelpool loetletud hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3 (tuldkartev ehitis - kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes). Hoonetevahelised tuleohutuskujad planeeringualal vastavad kehtestatud nõuetele (elamu ja majapidamishoone (laut-kuur)vaheline kaugus on 18,23 meetrit. Vähim kaugus hoonete ja krundi välispiiri vahel on 2,68 meetrit (laut-kuuri ja Uus tn 9 krundi piiri vaheline kaugus).

Laut-kuuri ja Uus tn 13 asuva majandushoone vaheline kaugus on 6,67 meetrit. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4. Planeerimislahendus

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, lähiaadressid ja sihtotstarve

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jaotamine kaheks eraldi maaüksuseks, millest üks on olemasolevate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa, teine koosneb ülejäänud põllumaast.

Kruntide suuruste määramisel on lähtutud Väike-Maarja valla üldplaneeringust, kus sätestatakse, et Simuna alevikus on minimaalne soovituslik väikeelamumaa krundi suurus on 1200 m².

Arvestades asjaolu, et planeeringu elluviimise käigus moodustatavatest maaüksustest ühel asub elamu ning mõlemad asuvad tiheasustusosalal ja detailplaneeringu kohustusega alal, on mõlemad unikaaladdressi nõudvad aadressobjektid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jätta hoonestatud krundi lähiaadressiks: **Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Simuna alevik, Uus tänav 11** ja selle üldpindalaks 14942 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa (krundi detailplaneeringuga määratav kasutamise sihtotstarve on EP -pereelamu maa). Krundi täisehituse protsent on 2%.

Põllumaana kasutatava krundi lähiaadressiks saab: **Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Simuna alevik, Uus tänav 15** ja selle üldpindalaks 25474 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

4.2 Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus

Maa omanikul ei ole plaanis olemasolevaid hooneid rekonstrueerida või lammutada. Samuti ei ole plaanis rajada detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooneid või rajatise. Sellest tulenevalt on ehitusala Uus tn 11 krundile paigutatud nii, et see hõlmab olemasolevaid hooneid ja rajatise.

Väljapoole detailplaneeringu põhikaardil esitatud ehitusala jäävat territooriumi tuleb käsitleda ehituskeelualana.

Arvestades asjaolu, et maaomaniku soov on Uus tn 15 krunt võõrandada, siis sellele ehitusala ei määrata. Krundi suurus võimaldab selle tulevikus soovi korral jagada kuni kaheksateistkümneks krundiks suurusega üle 1200 m² ja neid Uue tänavaga ühendavast tänavast. Sellele krundile ehitusala ja ehitusõiguse määramine sõltub uue omaniku soovidest ning see lahendatakse uue detailplaneeringuga.

4.3 Liikluskorraldus ja parkimine

Käesoleva detailplaneeringuga olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs planeeringuala hoonestatud osale (Uus tn 11 krundile) on Uuelt tänavalt mööda kruusakattega sissesõiduteed. Parkimine on lahendatud maaüksuse siseselt, õuealale.

Uus tn 15 krundile on võimalik rajada juurdepääs Uuelt tänavalt.

4.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted ning krundi piirde

Planeeritaval alal on olemas nii madal kui ka kõrghaljastus ja seda ei ole plaanis muuta. Samuti on hoonestatud maa-ala piiratud aiaga. Aed on kõrgusega 1,0 ja 1,5 meetrit. Osa sellest on võrkaed (Uus tn 9 ja Uus tn 13 poolne osa) ja osa puidust (Uue tänava poolne külg).

Planeeringuala omanik peab lähtuma oma tegevuses Väike-Maarja valla heakorraeskirjast ja sellest kinni pidama.

4.5 Kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal

Planeeritav ala asub täies ulatuses Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, kuid ei paikne kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Samuti ei ole planeeritaval maa-alal karstilehtreid ega allikaid.

Uus tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist 5 meetrit, vööndi laius nähakse ette käesoleva detailplaneeringuga.

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.

Tee kaitsevööndis oleva maa omanik või kasutaja võib kooskõlastamata teha oma majapidamise ja maakasutamise seotud töid (maa harimine, saagi koristamine jms), kui need tööd ei ole vastuolus teeseaduse ja käesolevate nõuete teiste sätetega. Teega vahetult külgnevat maad võib maa omanik või -kasutaja harida kuni teemaa piirini, seejuures kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit ja nende nõlvu. Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel või selle nõlvadel. Möödapääsmatu vajaduse korral tuleb sellised tööd kooskõlastada tee omanikuga.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised elektripaigaldised:

Uus tn 11 krundil asuvad 380V elektri õhuliin ja 10 kV elektri õhuliin;

Uus tn 15 krundil asuvad 380V elektri õhuliin ja 10 kV elektri õhuliin.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on:

- 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti.

Planeeritaval alal asuval elamul (Uus tn 11) on liitumine Simuna aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub 1 meetri kaugusel maaüksuse piirist Uue tänava maa-alal. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Liitumispunktist edasi kulgeb kinnistu veevärk. Kinnistu veevärk ja kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem kinnisasja veega varustamiseks ühisveevärgist ja reovee juhtimiseks ühiskanalisatsiooni. Kinnistu veevärk ja kanalisatsioon ei kuulu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni hulka.

Uus tn 15 krundil ei ole liitumist Simuna aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga ning seda ei ole ette nähtud ka käesoleva detailplaneeringuga, sest puudub vajadus. Krundi kasutatakse põllumaana. Juhul kui peale Uus tn 15 krundi võõrandamist selle uuel omanikul on soov krundi kasutust muuta, lahendatakse tekkivad küsimused uue detailplaneeringuga.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning

teha puurimis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

4.6 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

B KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

Käesoleva detailplaneeringu maa-ala omaniku Hillar Kasu kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.

Naaberkinnisasja Uus tn 9 (katastritunnus 16101:002:0480) omaniku Toivo Ojasaar kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.

Naaberkinnisasja Uus tn 13 (katastritunnus 16101:002:0500) omaniku Ants Sirgmets kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.

Naaberkinnisasja Ilmarise (katastritunnus 16101:002:0041) omaniku Ain Ahlberg kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.

Naaberkinnisasja Suurekivi (katastritunnus 16101:002:0601) omaniku Ain Ahlberg kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.

C LISAD

D JOONISED