

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

Töö nr: DP13-1

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

Raja tn 21

katastriüksuse 16101:002:1120 maa-ala detailplaneering

Insener-maakorraldaja

/Lembit Lükki/

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 planeeritaval alal	4
3.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.2	Hooned ja rajatised	4
3.3	Lähiaadress	5
4.	Planeerimislahendus	5
4.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, lähiaadressid ja sihtotstarve	5
4.2	Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus	5
4.3	Liikluskorraldus ja parkimine	6
4.4	Haljastuse ja heakorra põhimõtted ja krundi piirde	6
4.5	Kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal	6
4.6	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
B	KOOSKÕLASTUSED	8
1	Kooskõlastuste kokkuvõte	8
C	LISAD	
1	Väike-Maarja Vallavolikogu 26.09.2013. otsus nr 26 "Detailplaneeringu koostamise algatamine"	
2	Väike-Maarja Vallavalitsuse 13.11.2013. korraldus nr 552 "Väike-Maarja vallas Simuna alevikus Raja tn 21 asuva katastriüksuse (katastritunnus 16101:002:1120) maa-alale koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad".	
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, Raja tn. 21 (katastritunnus 16101:002:1120) pindalaga 10103 m² (kinnistus registriosa 2445531/24455). 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 Halmet Allase poolt esitatud avalduse alusel Väike-Maarja Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 26 "Detailplaneeringu koostamise algatamine". Detailplaneeringu lähtedokumendiks on Väike-Maarja Vallavalitsuse 13. novemberi 2013.a. korraldusega nr 552 kinnitatud "Väike-Maarja vallas Simuna alevikus Raja tn 21 asuva katastriüksuse (katastritunnus 16101:002:1120) 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 kompaktsusega ala skeemist.

3. Olemasolev olukord planeeritaval alal

3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Simuna aleviku kompaktse asustusega maa-alal, Simuna aleviku ja Avanduse küla piiril. Praeguseks maakasutuse sihtotstarbeks on 100% elamumaa.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt kruusakattega sõiduteedega (Uus tänav) ja selle taga asuvate Sarapiku (sihtotstarve maatulundusmaa) ja Suurekivi (sihtotstarve maatulundusmaa) maaüksuste põllumaadega. Lääne suunas on Raja tn 21 piiriks Raja tänav ja sellest omakorda lääne poole ilma hoonestuseta krunt (Uus tänav 16). Mõlemad eelmainitud tänavad on kahe-suunalise liiklusega. Ida ja lõuna suunas planeeringualast asuvad Raja tänav 9 maaüksuse (sihtotstarve maatulundusmaa) põllumaa, maa-ala, mida kasutatakse tehnika hoiuplatsina ning väiksemõõtmeline krossirada. Raja tn 9 maaüksuse omanik on rajanud planeeringuala piirile umbes 2 meetri kõrguse mullavalli (osaliselt asub see ka Raja tn 21 katastriüksusel).

Planeeritav Raja tn 21 kinnistu on hoonestatud. Hooned paiknevad kompaktselt aiaga piiratud alal krundi läänepoolses otsas ja hõlmavad planeeringuala pinnast umbes ühe kolmandiku.

Jalgsi juurdepääs planeeritava ala hoonestatud osale on läbi Raja tänavale avaneva jalgvärava ja sellest edasi mööda viljapuu- ning marjaaeda kulgevat kõnniteed. Lisaks sellele on sõidukiga juurdepääs Uelt tänavalt mööda kruuskattega sissesõiduteed.

3.2 Hooned ja rajatised

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

Jrk nr	Ehitisregistri kood	Hoone nimetus	Ehitisealune pind m ²	Korruste arv	Hoone maht m ³
1	108026494	elamu	69	2	279
2	108026496	saun	12	1	26
3	108026498	majandushoone	135	1	347
4	220518254	kaev			
5	220518255	kaev			

Eelpool loetletud hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3 (tuldkartev ehitis - kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes). Hoonetevahelised tuleohutuskujad vastavad kehtestatud nõuetele (elamu ja majapidamishoone vaheline kaugus on 8,19 meetrit; elamu ja sauna vaheline kaugus on 12,89 meetrit ning sauna ja majandushoone vaheline kaugus on 13,20 meetrit). Vähim kaugus hoonete ja krundi välispiiri vahel on 6,43 meetrit (sauna ja Uue tänava ääre vaheline kaugus).

3.3 Lähiaadress

Planeeritava maaüksuse lähiaadressiks on: Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Simuna alevik, Raja tänav 21. Praegune maja number on ebaloogiline, sest Raja tänava ida poolse ääre majanumbritena on kasutusel 3, 5, 7, 9 ja 21. Raja tänav 9 ja Raja tänav 21 asuvad kõrvuti – nende vahele ei jää adesseeritavaid krunte.

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 tiheasustusel ja detailplaneeringu kohustusega alal, on mõlemad unikaalaadressi nõudvad aadressobjektid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata hoonestatud krundi lähiaadressiks: **Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Simuna alevik, Raja tänav 11** ja selle üldpindalaks 2973 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi täisehituse protsent on 7,5%.

Põllumaana kasutatava krundi lähiaadressiks saab: **Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Simuna alevik, Uus tänav 20** ja selle üldpindalaks 7128 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

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 rajatisi. Sellest tulenevalt on ehitusala Raja tn 11 krundile paigutatud nii, et see hõlmab olemasolevaid hooneid ja rajatisi.

Väljapoole detailplaneeringu põhikaardil esitatud ehitusala jäävat territooriumi tuleb käsitleda ehituskeelualana.

Arvestades asjaolu, et maaomaniku soov on Uus tn 20 krunt võõrandada, siis sellele ehitusala ei määrata. Krundi suurus võimaldab selle tulevikus soovi korral jagada kuni viieks krundiks suurusega üle 1200 m². 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. Jalgsi juurdepääs planeeringuala hoonestatud osale (Raja tn 11 krundile) on nii Raja tänavalt (läbi jalgvärava ja mööda krundisisest kõnniteed) kui ka Uuelt tänavalt mööda kruusakattega sissesõiduteed. Autoga pääseb hoonestatud alale ainult Uuelt tänavalt. Parkimine on lahendatud maaüksuse siseselt, õuealale.

Arvestades asjaolu et Uus tn 20 krundi piiriks on põhja pool Uus tänav ja lääne pool Raja tänav, siis on võimalik rajada sellele krundile juurdepääs kas Raja tänavalt või ka Uuelt tänavalt (põhijoonisel näidatud mõlemad variandid). Krundile juurdepääsu asukoht täpsustatakse krundi uue omaniku poolt tellitava detailplaneeringuga.

4.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted ning krundi piirded

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 1,2 kuni 1,5 meetrit. Osa sellest on võrkaed (Uue ja Raja tänava poolne osa) ja osa puidust (põllu 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 nitraaditudlikul alal, kuid ei paikne kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Samuti ei ole planeeritaval maa-alal karstilehtreid ega allikaid.

Tänavate (Raja tn ja Uus tn) 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:

Raja tn 11 krundil asub 380V elektri õhuliin;

Uus tn 20 krundil asub 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 (Raja tn 11) on liitumine Simuna aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub 1 meetri kaugusel maaüksuse piirist Raja 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 20 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 20 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 lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, 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 Halmet Allas`e kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.

Naaberkinnisasja Raja tn 9 omaniku Väino Haiba kooskõlastus asub detailplaneeringu põhijoonisel.