

SISUKORD

Seletuskiri

1. Sissejuhatus	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	3
3.1. Olemasolev olukord	3
3.2. Planeeritava ala ehituslikud nõuded.....	3
3.3. Kruntide ehitusõigus.....	4
3.4. Kujad.....	5
3.5. Tee maa-alad ja liikluskorraldus.....	5
3.6. Haljastus ja heakord.....	6
3.7. Tehnovõrgud.....	6
3.7.1 Üldosa	6
3.7.2 Veevarustus	6
3.7.3 Reoveekanaliseerimine	6
3.7.4 Sadeveed	6
3.7.5 Soojavarustus.....	7
3.7.6 Elektrivõrk.....	7
3.7.7 Telefoniseühendus	7
3.7.8 Tuleohutuse tagamine.....	7
3.8. Keskkonnakaitse abinõud	8
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	8
3.10. Servituudid, kinnisomandi kitsendused	8

Joonised

DP-1 Asendiplaan
DP-2 Tugijoonis
DP-3 Põhijoonis

Kooskõlastused

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ Kivitehas. Detailplaneeringu alal hõlmab Järvamaal Koigi vallas Koigi külas Luha kinnistut ja selle lähiümbrust. Detailplaneeringu põhieesmärgiks on määrata planeeritavale krundile ehitusõigus, muuta krundi maakasutuse sihtotstarvet ning lahenda krundi tehnovõrkudega varustamine. Lisaks eeltoodule veel ehitistevahelise kujade määramine, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine, servituutide vajaduse selgitamine ning kuritegevuse riske vähendavate meetmete kasutamine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Koigi Vallavolikogu 08. aprilli 2004.a. otsus nr 65 (detailplaneeringu algatamine) ja 9. oktoobri 2006.a. korraldus nr 175 (detailplaneeringu lähteseisukohad). Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Planeeringu koostamisel on arvestatud Koigi valla üldplaneeringu eskiislahendusega. Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Aarens Projekt poolt novembris 2006.a koostatud geodeetilist alusplaani M 1: 500.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala piirneb idast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja põhja- ning läänesuunas Koigi-Laimetsa-Käsukonna riigimaanteedega. Lõunast külgneb planeeritav krunt Neeva kanaliga. Koigi asula jääb planeeringualast ca 500m kaugusele teisel pool Tallinn-Tartu maanteed.

Olemasolev ligipääs kinnistule toimub Koigi-Laimetsa-Käsukonna maanteelt.

Planeeritaval maa-alal asub looduslik rohumaa. Maa-ala reljeef on põhja-lõuna suunalise kaldega, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 63,50 – 68,80m.

3.2 Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Käesolev detailplaneering lahendab ala planeeringu muutes võimalikuks maa-ala ja sellega piirnevate alade edasise funktsioneerimise ning planeeritava ala kasutuselevõtu soovitud eesmärkidel.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale,

tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

Krundi kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarve, millel on lubatud krundi kasutada. Krundil, kus on määratud ehitusõigus, on lubatud hoonete ehitamine vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Krundil on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parkla ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Sõiduteed ja platsid projekteerida tolmuvaba kattega. Krunt piirata kuni 2 meetri kõrguse piirdega ning rajada haljastus. Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavaid hooneid peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele.

Krundi positsiooni nr	1	2
Krundi pindala (m ²)	81 364	56
Krundi kasutamise sihtotstarve	10% BT / 60% TH / 30% HL	OE
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	5000	-
Hoonete suurim lubatud arv krundil	8	-
Hoonete lubatud korruselisus	2	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	14*	-
Hoonete katusekalle kraadides	0-30	-
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3	-

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

* märkus – segutorni suurim lubatud kõrgus on 30m

BT – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

TH – tootmishoone maa

HL – looduslik haljasmaa

OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

3.4 Kujad

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse hooneid, mis nõuavad täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

3.5 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee perspektiivse teemaa laiusega 45m (möödetud olemasoleva maantee teljest). Samuti on arvestatud kohaliku liikluse tarbeks vajaliku perspektiivse riste rajamisega Koigi-Laimetsa-Käsukonna maanteele Tallinn-Tartu mnt ületamiseks. Külgnähtavuse tagamiseks pole planeeritud hoonestusala riigimaanteede kaitsevöönditesse.

Planeeritavale alale toimub ligipääs Koigi-Laimetsa-Käsukonna maanteelt kinnistu lääne- ja põhjapoolselt küljelt. Perspektiivsete ligipääsuteede laiuseks on ette nähtud vähemalt 7 meetrit. Liiklus on ette nähtud mõlemasuunalisena. Parkimine on lahendatud krundi siseselt, teedele parkimine on keelatud. Teed ja platsid katta tolmuvaba kattega.

Parkimiskohtade arvutusel on võetud aluseks maksimaalse täisehituse suletud brutopind.

Krundi pos nr	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Parkimis-normatiiv	Parkimiskohtade arv parkimisnormatiivi järgi	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv
1	5000	1/150	33	33
2	-	-	-	-

Tabel 2 – parkimiskohtade tabel

3.6 Haljastus ja heakord

Kinnistu omanik on kohustatud korras hoidma oma kinnistu piirdeaeda, õigeaegselt kärpima puude ja põõsaste oksid, kui need ulatuvad elektri- või sideliinidesse, tegema vajadusel umbrohutõrjet ning hoidma korras konteinerite hoiukohad ja juurdepääsu nendele. Samuti peab kinnistu omanik rakendama meetmeid kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks ning tagama kinnistul asuvate tuletõrje veevõtukohtade ja veehoidlate korrasoleku ja juurdepääsu nendeni.

3.7 Tehnovõrgud

3.7.1 Üldosa

Planeeringualal olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Planeeringuala läbib kaks kõrgepingeõhuliini (10 ja 110kV).

Perspektiivsete tehnovõrkude paiknemine on ära toodud käesolevas planeeringus (põhijoonis DP-3).

3.7.2 Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on vajalik rajada puurkaev, mille ligikaudne asukoht on näidatud põhijoonisel. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on 50 m. Puurkaevu rajamiseks on vajalik taotleda tehnilised tingimused Koigi Vallavalitsuselt ja Järvamaa Keskkonnateenistusest ning koostada puurkaevu projekt. Hoonete veega varustamiseks rajatakse veetrassid. Veetrasside täpne asukoht maaüksusel määratakse tehnilise projekti käigus.

3.7.3 Reoveekanaliseerimine

Esimeses etapis lahendatakse reovete kogumine kogumismahutiga. Kogumismahuti tühendamiseks sõlmida leping vastavat jäätmeluba omava ettevõttega. Hilisema arengu käigus tuleb kogumismahuti asendada imbväljaku või väikepuhastiga. Täpsem lahendus antakse tehnilise projekti käigus.

3.7.4 Sadeveed

Soovitav on eraldi kokku koguda katustelt ja autotranspordita platsidelt kogunevad sadeveed ja juhtida otse Neeva kanalisse. Teistel autoliiklusega teedel ja platsidel

kogunev sadevesi tuleb kokku koguda ning juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri Neeva kanalisse. Vajadusel tuleb sadevete Neeva kanalisse juhtimiseks taotleda vee erikasutusluba. Sadevete juhtimine naabermaaüksustele on keelatud.

3.7.5 Soojavarustus

Planeeringualal kaugküttevõrk puudub. Soojavarustus tuleb lahendada lokaalse katlamaja baasil. Vajadusel tuleb taotleda välisõhu saasteluba. Detailne tehniline lahendus antakse tehnilise projekti käigus.

3.7.6 Elektrivõrk

Planeeritavat krunti läbiv 10kV õhuliin asendatakse maakaabliga. Krundi põhjaserva rajatakse uus alajaam, millele moodustatakse eraldi kinnistu (Pos 2).

Alajaama ja tarbija ühendamiseks on põhijoonisel näidatud maakaablite ligikaudne asukoht elektrivõrgu tarbeks. Alajaama täpne võimsus selgub projekteerimise käigus. Liitumistingimused taotleda AS-st Eesti Energia.

3.7.7 Telekommunikatsiooni ühendus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr 5507959 planeeritakse kaablitross planeeritud hoonestuse juurest Koigi külla Koigi ATJ juures asuvasse kaablikanaliseerimise kaevu SK-2. Täpsemad sidevõrkude lahendused tuua tehnilises projektis.

3.7.8 Tuleohutuse tagamine

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3. Tuletõrjetechnika ligipääsuks rajada sissepääsud kruntidele minimaalselt 3,5 meetri laiused.

Tulekustutusvee jaoks paigaldatakse krundi sissesõidutee äärde tulekustutusmahutid. Täpne mahutite suurus määratakse hoonete ruumilisel projekteerimisel.

3.8 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Jäätmeveo korraldamiseks sõlmida lepingud jäätmeluba omava firmaga. Soovitav on rakendada jäätmete sorteerimist.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiritlemine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;

Projekteerimisel ja hilisemal ehitamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valduse sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.10 Servituudid, kinnisomandi kitsendused

Planeeritav maaüksus asub T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja T-15167 Koigi-Laimetsa-Käsukonna maantee ääres. Planeeringus on arvestatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Koigi-Laimetsa-Käsukonna riigimaanteede perspektiivsete laiendustega ning nende kaitsevöönditega.

Planeeringus on arvestatud 10 ja 110kV õhuliini kaitsevööndiga (10kv-10m ja 110kV-25m liinist). Samuti on arvestatud maakaabli kaitsevööndiga 1m kaablist ning alajaama ümber 2

meetri kaugusele ulatava kaitsevööndiga. Planeeritava sidekaabli kaitsevöönd on 2m kaablist.

Samuti on planeeringus arvestatud Neeva kanali (valgala 159 km²) 50 m ehituskeeluvööndiga. Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Neeva kanalil veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on 10 m.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laius kõrgkaldal arvestatakse 4m kaldanõlva ülemisest servast, lugedes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Planeeritavat kinnistut läbivate elektri õhu- ja maakaabelliinide alusele maale tuleb elektrivõrgu valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida liiniservituudi leping.

Ligipääsu tagamiseks planeeritud alajaamale on vajalik sõlmida alajaama valdaja ja planeeritud krundi omaniku vahel ligipääsuservituudi leping.

Koostas: Evelyn Kaldäär

Aarens Projekt OÜ

18. jaanuar 2007.a.