



TÖÖ NR: 167-2016D

ASUKOHT: Valgamaa Karula vald Raavitsa küla

OMANIK: MAREK PLOOMI

TULBI 11 KINNISTU DETAILPLANEERING

TELLIJA: MAREK PLOOMI

PROJEKTEERIJA: E- SERVICE PROJEKT OÜ
JUHATAJA: Heidi C. Õunap

ARHITEKT: Vilja Alumets
kontakttelefon 53436670

2017
TALLINN

E-Service Projekt OÜ
Pärnu mnt 388 /Salve 2a
11612 Tallinn
info@esprojekt.ee

telefon 5518761
Swedbank
EE162200221033405011
www.esprojekt.ee

Reg. nr. 11307776
SEB Pank
EE601010220062038013
EE101122751

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
 - 1.1. Olemasolev olukord
 - 1.2. Kontaktvööndi analüüs
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA
3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED
 - 3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve
 - 3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil
 - 3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala
 - 3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED
6. EHTISTEVAHELISED KUJAD
 - 6.1. Hoonete tulepüsivusklassid
 - 6.2. Tuletõrje välisveevarustus
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS
 - 7.1. Elektrivarustus
 - 7.2. Veevarustus
 - 7.3. Kanalisatsioon
 - 7.4. Küte
 - 7.5. Side
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD
9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE
10. SERVITUUTIDEVAJADUS
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

II JOONISED

Joonis 1 Asukohaskeem.	M
Joonis 2 Tugiplaan.....	M 1: 500
Joonis 3 Põhijoonis.....	M 1: 500

III KOOSKÕLASTUSED

1. kooskõlastused (koondtabel).

IV DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping
2. Karula Vallavolikogu otsus 16.11.2016 nr 20 Tulbi 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Seletuskirja koostas: Vilja Alumets

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Karula valla Raavitsa küla Tulbi 11 maaüksuse detailplaneering on valminud Hr. Marek Ploomi tellimusel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale suvila krundile üksikelmu krundi ehitusõiguse määramine ja tehnovarustuse lahendamine. Detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 1 724m² asub Valga maakonnas Karula vallas Raavitsa külas Tulbi 11 kinnistu. Katastriüksuse number 28901:005:1120, sihtotstarve on 100% elamumaa.

Maaüksuse plaan on koostatud 05.2016, töö nr. 16066G OÜ AABENEST.

Karula vallas on kehtiv üldplaneering. Detailplaneering ei muuda üldplaneeringut. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks elamumaa.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Karula Vallavolikogu otsusest nr.20, 16.11.2016, Karula valla üldplaneeringust 2008, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

1.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Asukoht

Tulbi 11 kinnistu asub Raavitsa külas, Karula vallas Vlga maakonnas.

Planeeritava maa- alaga külgnevad:

- Tulbi elamumaa kinnistu,
- idast reformimata riigimaaga Tulbi tn,
- lõunast Tulbi 9 kinnistu
- läänest reformimata riigimaaga Kesk tn,

Looduslik keskkond

Reljeef kinnistul on tasane, abs. kõrgusmärgid jäävad vahemikku +67,89 kuni +68,29.

Planeeritav ala on 1 724m², s.h. ehitiste alune maa 106m², õuemaa 1208m², looduslik rohumaa 464m² ja 52m² muu maa.

Juurdepääs

Juurdepääs toimub Kesk ja Tulbi tänavatelt. Liiklus neil tänavtel on kahe-suunaline, mõlemad on kruusakattega.

Planeeritav kinnistu, katastriüksuse sihtotstarve

- Tulbi 11- elamumaa 100%, 28901:005:1120, pindala 1 724m².

Kitsendused ja kujad

Puuduvad

Hoonestus

EHR andmetel asub kinnistul suvila ehitusaluse pinnaga 82m² ja ehitatv saun ehitisealuse pinnaga 48m². Lisaks on kinnistul kuur j kasvahoone.

Olemasolevad tehnoõrgud

Elektriühendus on krundi piiril puuduvad.

Veesivarustus on lahenatud kinnistul asuvast kevust ja kanlisatsioon kogumismahutiga.

Seletuskirja koostas: Vilja Alumets

1.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringuga määratud tiheasustusosalal, perspektiivsed elamumaad.

Juurdepääs kinnistule on hea. Planeeritava kinnistu naaberkinnistute hoonestus on valdavalt kuni kahekorruselised suvilad.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Käesolev detailplaneering ei näe ette kinnistu jagamist.

Ehitusala kuju on antud lähtuvalt looduslikest piiridest ja ehituskeeldu tekitavatest aladest.

Hoonestusala suurused on ära näidatud põhijoonisel.

3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED

Krunt nr. 1 on planeeritud hoonestada ning sellele on määratud hoonestusala ning antud ehitusõigus. Soovituslikule hoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad, asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Põhijoonisel.

Hoonete ja ehitusalale jäävate teede, platside ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeritud krundikasutamise sihtotstarbeks on planeeritud:

Elamumaa E = 100 %

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 2abihoonet

3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind: 340 m²

3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Maksimaalne lubatud kõrgus eramul kuni 9 meetrit, abihoonel kuni 4,5 meetrit. Maksimaalne lubatud korruselisus- elamu 2 korrust, abihoone 1 korrus.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevate teede kaudu läänest Kesk tn ja idast Tulbi tn.

Liikumine toimub eramaal vastavalt asjaõigusseadusele. Parkimine maa- alal lahendatakse igal krundil eraldi vastavalt krundi iseloomule ja reaalsele parkimiskohtade vajadusele ehitusprojektide koostamise käigus.

Seletuskirja koostas: Vilja Alumets

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Haljastuse rajamisel uue hoone juurde soovitame kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega. Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, põõsaste istutamisel vähemalt 1,5 m.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” vastu võetud 02.06.2015.

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel:

· elamukrunt- TP3

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Lähim tuletõrjeveevõtukoht asub...

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7. 1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal on elektrivarustus lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ liitumislepingule.

Liitumine 3x20A

Kruntidesisene elektri välisvõrk rajatakse kaabelliiniga.

Seletuskirja koostas: Vilja Alumets

7. 2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks. Planeeritaval maa- alal asub kaev.

7. 3. Kanalisatsioon

Kuna piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub, lahendatakse heitvete kanaliseerimine lokaalselt, paigaldatakse elamukrundile hoonestusest 5m kaugusele nõuetekohane plastist septik.

7. 4. Küte

Hooneid köetakse lokaalselt. Võimalik on kasutada puidukütet, elektrikütet, päikesepaneele, maakütet soojuspuuraukudena ja/või energiapuurkaevudena kõrghaljastuseta krundi osal või õhksoojuspumpa. Kütteliigi valimisel on soovitatav juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ja-kütustest ning taastuenergia lahendustest.

7. 5. Side

Sidelahendustena kasutatakse mobiilside süsteemide lahendusi.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Keskkonnakaitse abinõud planeeritava elamukrundi maa-alal on:

- vähene uusehitiste arv ja suur krunt toovad kaasa mitteolulisi keskkonna muutusi;
- arvestamine seadusejärgsete kaitsevöönditega;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- jäätmete käitlemine vastavalt Karula valla jäätmehoolduseeskirjale, kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;
- oleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

Krundile ei ole kavandatud keskkonda saastavaid objekte.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

Elamuehitus.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal 3
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslikke materjale
- Hoonestusviis on lahtine
- Eramu maksimaalne kõrgus elamul 9 m, abihoonel 4,5 meetrit
- Hoonete katusekalded 10° - 50°
- Katuse harja suund vaba
- Arhitektuurses lahenduses arvestada piirkonna olemasolevaid ehitusmahtusid ja välisviimistlusmaterjale

Seletuskirja koostas: Vilja Alumets

·Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Lattaed, roigasaed või võrkpiire kõrgusega kuni 1,5m, paekivimüüritis kuni 1,2m.

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus puudub.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS 809-1:2002 nõuetega.

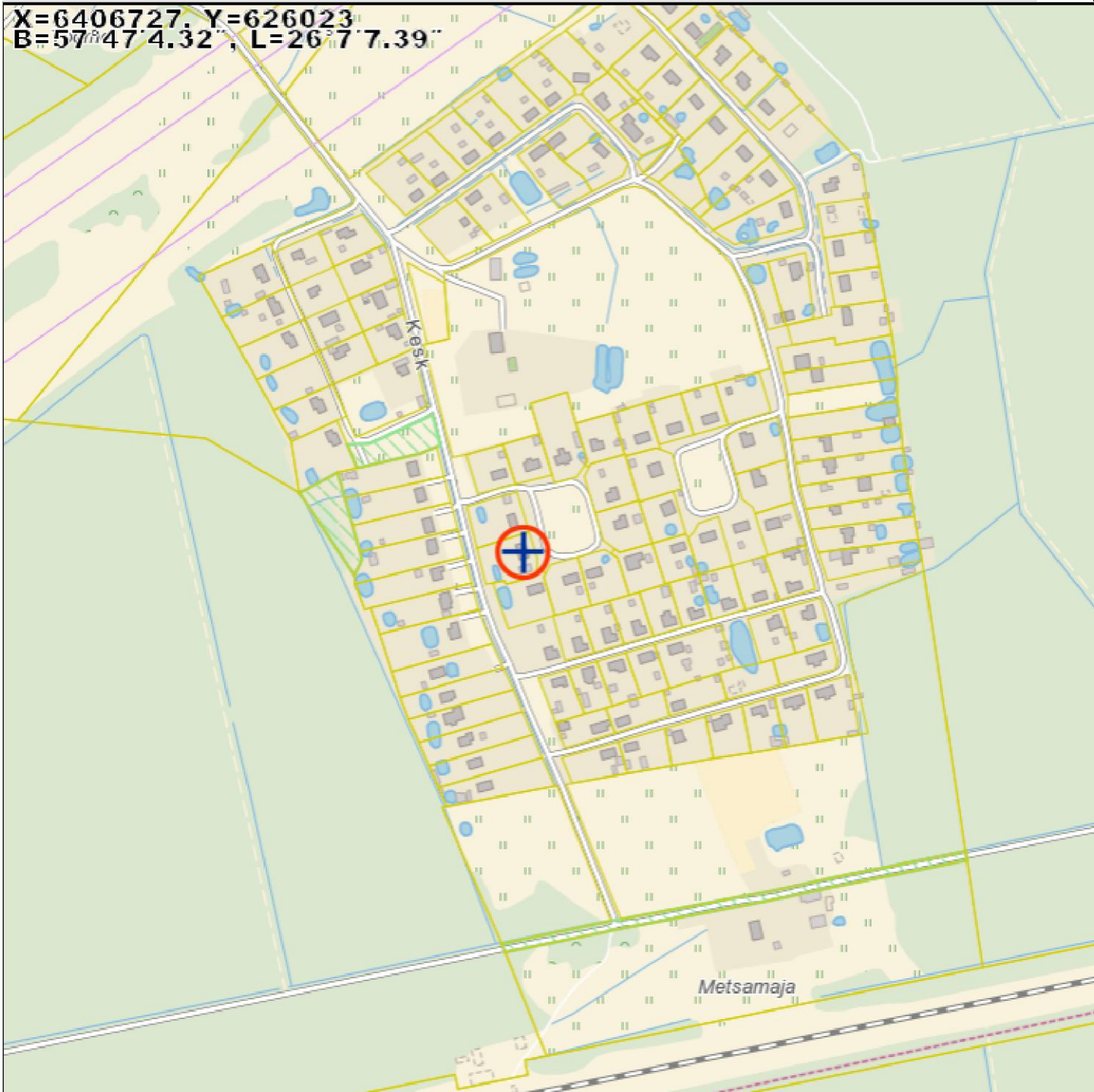
Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirded, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.


Koostas:

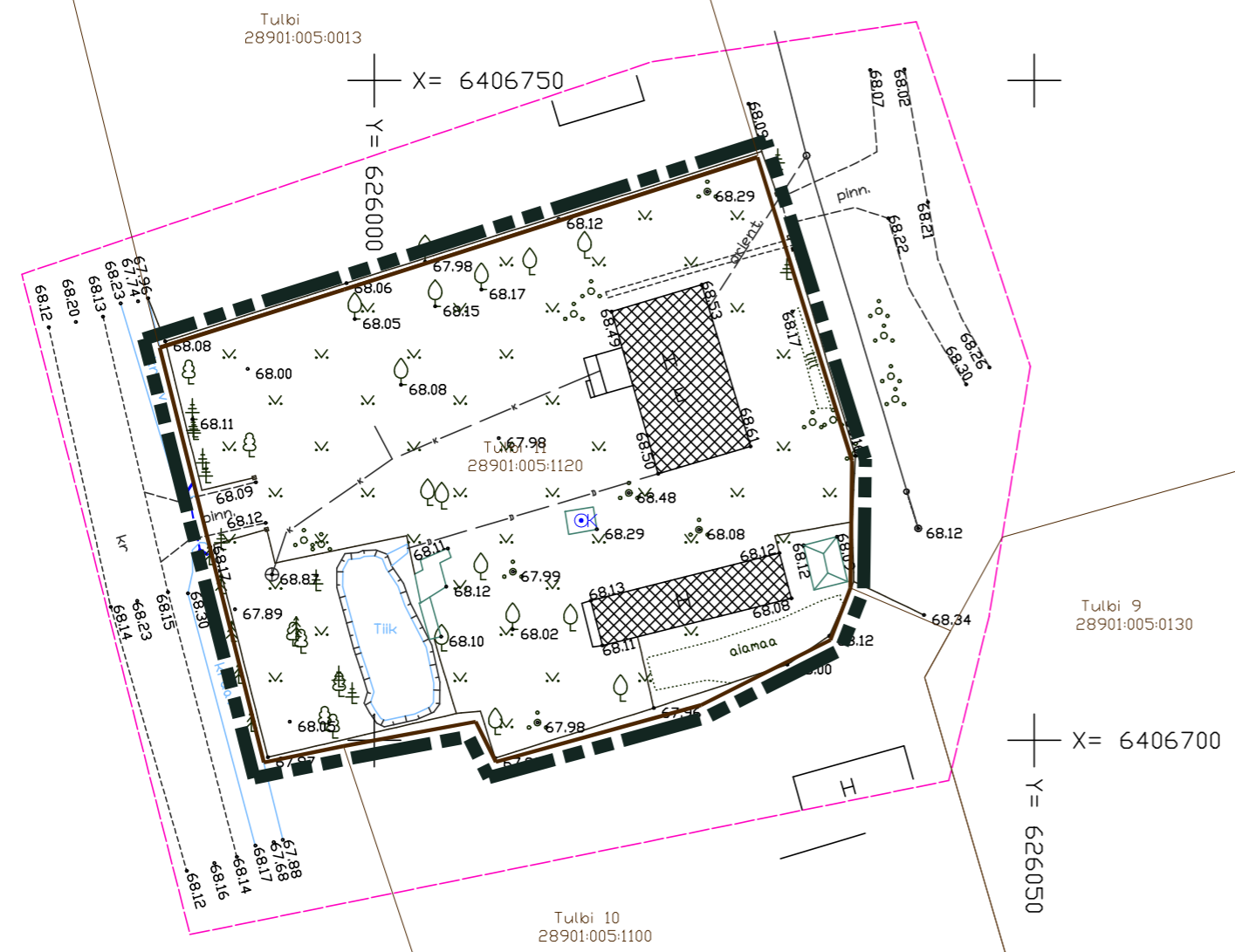
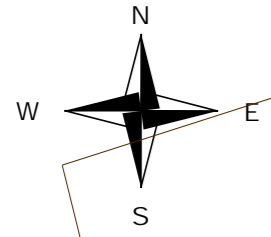
Vilja Alumets

Seletuskirja koostas: Vilja Alumets













X=6406727, Y=626023
 B=57°47'4.32", L=26°7'7.39"




 <p>MTR reg.nr. EEP000943 reg.nr.11307776</p> <p>E-SERVICE PROJEKT</p> <p>Pärnu mnt 388/Salve 2A Tallinn 11612 tel 5518761</p>	OBJEKT: VALGAMAA, KARULA VALD, RAAVITSA KÜLA TULBI TN 11 KINNISTU DETAILPLANEERING			PR.NR:167-2016D
	PROJ.JUHT	H.C.ÕUNAP		JONIS: SITUATSIOONISKEEM
ARHITEKT	V.ALUMETS		TELLIJA: MAREK PLOOMI	1




TINGMÄRGID

-  PLANEERITAV ALA
-  KINNISOMANDI PIIRID
-  OLEMASOLEV TEE
-  OLEMASOLEV HOONE
-  OL.OLEV VÖRKPIIRE
-  OL.OLEV 0,4kV ÖHULIIN
-  OL.OLEV 0.4kV ELEKRTRILIIN
-  OL.OLEV KAEV
-  OL.OLEV VEETORU
-  OL.OLEV KANALISATSIOONITORU JA KANALISATSIOONIKAEV
-  OL.OLEV PUU
-  OL.OLEV TIIK

		Valga mnt. 62-4 68607 Tõrva Valgamaa Tlf.: 55 650 767; 76 79799 E-MAIL: kunnar@aabenest.ee	
AABENEST OÜ		Litsents: 579 MA MTR nr: EEG000084	
www.aabenest.ee			
AMET	NIMI	ALLKIRI	KUUPÄEV
Mõõdistas	K.Kivioja		05.05.2016
Koostas	K.Kasepuu		09.05.2016
Pr. juht	K.Kasepuu		09.05.2016

TÖÖ NR.	16066G	TELLIJA:	Katrin Villiko		
OBJEKT:	Tulbi 11 katastriüksuse alusplaan				
ADDRESS:	Raavitsa küla, Karula vald, Valgamaa				
	LEHT	LEHTI	MÕÖT		
	1	1	1:500		
JOONIS:	maa-ala plaan				

MTR reg.nr. EEP000943
reg.nr.11307776

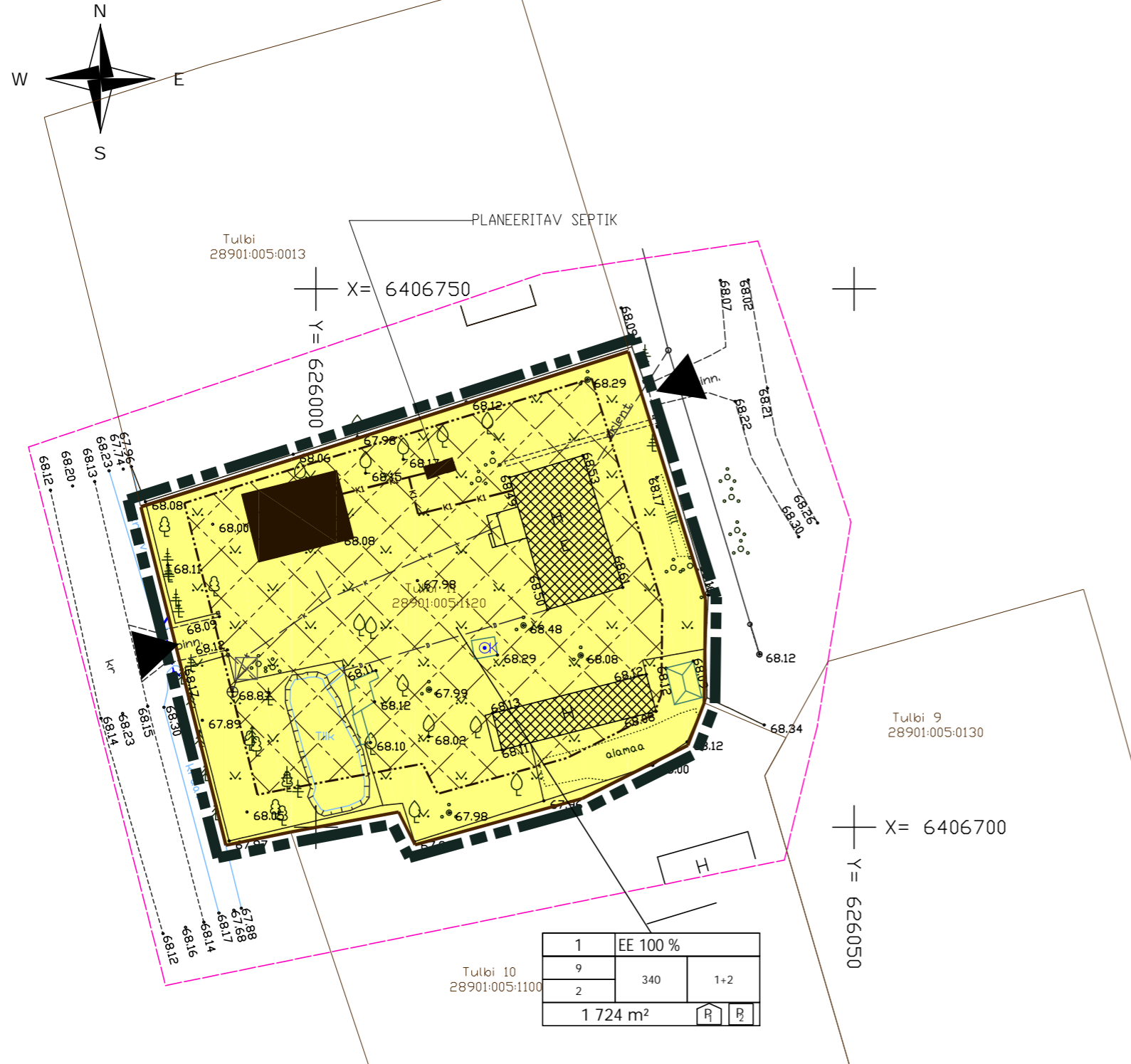


Pämu mnt 388/Salve 2A
Tallinn 11612
tel 5518761

OBJEKT:			PR.NR:167-2016D
VALGAMAA, KARULA VALD, RAAVITSA KÜLA TULBI TN 11 KINNISTU DETAILPLANEERING			KUUP: 17.07.2017
PROJ.JUHT	H.C.ÕUNAP	JOONIS:	1:500
ARHITEKT	V.ALUMETS	TUGIPLAAN	
		TELLIJA:	2
		MAREK PLOOMI	

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

POS. NR.	KRUNDI ADDRESS	Krundi planeerit. suurus m ²	Hoonete alune pind m ² eluh./abih.	Korru-selisuus (MAX.) eluh./abih.	Hoonete arv krundil eluh./abih.	Sihtotstarve ja osakaal % (vast.DP liigile)	Sihtotstarve ja osakaal % (vast.KÜ liigile)	Sulet.brutopind sihtotstarvete kaupa (vast.KÜ liigile)	Kitsendused ja servituudid	Min. TP-klass
1	TULBI TN 11	1724	340	2/1	1/2	EE	E 100	E 600		TP-3



MOODUSTATAVA KRUNDI EHITUSÕIGUS

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES

KÕRGUS MEETRIDES SUURIM KORRUSELISUS	HOONE-ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
KRUNDI SUURUS	R ₁	R ₂

PLANEERITAV PARKIMISKOHTADE ARV ÕUES
PLANEERITAV PARKIMISKOHTADE ARV HOONES

TINGMÄRGID

- PLANEERITAV ALA
- KINNISOMANDI PIIRID
- OLEMASOLEV TEE
- OLEMASOLEV HOONE
- OL.OLEV VÕRKPIIRE
- OL.OLEV 0,4KV ÕHULIIN
- OL.OLEV 0.4KV ELEKTRILIIN
- OL.OLEV KAEV
- OL.OLEV VEETORU
- OL.OLEV KANALISATSIOONITORU JA KANALISATSIOONIKAEV
- PLANEERITAV ELAMUMAA
- PLANEERITAV HOONESTUSALA
- PLANEERITAV SAUN
- OL.OLEV KRUNDILE JUURDEPÄÄS
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT KRUNDIL
- OL.OLEV PUU
- OL.OLEV TIIK

		Valga mnt. 62-4 68607 Tõrva Valgamaa Tlf.: 55 650 767; 76 79799 E-MAIL: kunnar@aabenest.ee	
AABENEST OÜ		Litsents: 579 MA MTR nr: EEG000084	
www.aabenest.ee			
AMET	NIMI	ALLKIRI	KUUPÄEV
Mõõdistas	K.Kivioja		05.05.2016
Koostas	K.Kasepuu		09.05.2016
Pr. juht	K.Kasepuu		09.05.2016

TÖÖ NR.	16066G	TELLIJA:	Katrin Villiko
OBJEKT:	Tulbi 11 katastriüksuse alusplaan		
ADDRESS:	Raavitsa küla, Karula vald, Valgamaa	LEHT	LEHTI
		1	1
		MÕÖT	1:500
JONIS:	maa-ala plaan		

MTR reg.nr. EEP000943
reg.nr.11307776

Pämu mnt 388/Salve 2A
Tallinn 11612
tel 5518761

OBJEKT:	VALGAMAA, KARULA VALD, RAAVITSA KÜLA TULBI TN 11 KINNISTU DETAILPLANEERING		PR.NR:167-2016D KUUP: 17.07.2017
PROJ.JUHT	H.C.ÕUNAP	JONIS:	1:500
ARHITEKT	V.ALUMETS	PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	
		TELLIJA:	3
		MAREK PLOOMI	

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL, VALGA MAAKOND VALGA VALD RAAVITSA KÜLA TULBI TN 11 KINNISTU DETAILPLANEERING

jrk.nr.	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritava alal paikneva vara omanik	kooskõlastuse nr.ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	PÄASTEAMETI PÕHJA PÄASTEKESKUS MATI UMBLEJA	10.07.2018 K-MU/10		digikonteiner	
2	TULBI KINNISTU OMANIK VICTOR POZDEJEV	28.09.2016			
3	ELEKTRILEVI TATJANA BORSEVITSKAJA	04.06.2018		digikonteiner	
4					

MÄRKUS: Kooskõlastuste originaalid asuvad kaustas nr. 1
 KOOSTAS: V.ALUMETS 22.07.2018 a.