

FIE Juta Jensen

*Peetri 7a-3
68206 Valga*

telefon 56690223



Tellija: Vladimir Kostjukov

Töö nr: DPP-0507-03

*Valga linnas J.Kuperjanovi 65
ja selle lähiümbruse
detailplaneering*

Koostajad: Juta Jensen

Mart Ojamäe

1. Sisukord

SELETUSKIRI

1. Sisukord	2
2. Planeeringu koostamise alused	3
3. Olemasolevad uurimis- ja projektmaterjalid.....	3
4. Planeeringu eesmärk ja määratlused.....	3
5. Planeeritava ala iseloomustus	3
6. Planeeritud lahendused	4
7. Ehitusõiguslikud nõuded.....	5
8. Tehnovõrgud	5
8.1. Vesi ja kanalisatsioon	5
8.2. Elektrivarustus	6
8.3. Telekommunikatsioonid	6
9. Liiklus	6
10. Tuleohutus.....	6
11. Heakord ja keskkonnahoid.....	6
12. Servituudid ja kitsendused	7

JOONISED

Asendiskeem.....	9
Situatsiooniskeem, trassidega.....	10
Põhijoonis.....	11

LISAD

Kooskõlastuste kokkuvõte.....	13
Valga Linnavalitsuse korraldus 07.04.2005 nr 160 DP algatamine.....	14
Lähteseisukohad.....	15
Katastriüksuse plaan.....	16

SELETUSKIRI

2. Planeeringu koostamise alused

Valga linnas asuva kinnistu J.Kuperjanovi 65 ja selle lähikümbruse maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Tellija Vladimir Kostjukovi avaldus 04.04.2005 detailplaneeringu algatamiseks,
2. Valga Linnavalitsuse korraldus 07.aprillist 2005 nr 160 detailplaneeringu algatamise kohta,
3. Planeerimisseadus koos kehtivate normdokumentidega.

3. Olemasolevad uurimis- ja projektmaterjalid

Kehtivaid projekte ja uurimistöid käsitletava maa-ala osas teada ei ole.

4. Planeeringu eesmärk ja määratlused

Käesoleva planeeringu eesmärkideks on:

- Krundi jagamine
- Uute piiride määramine
- Maa sihtotstarbe määramine

Planeerigus tuleb määratleda:

- Ehitusõigus krundile planeeritava elamu ehitamiseks
- Ühendused tehnotrassidega
- Juurdepääsud krundile.

5. Planeeritava ala iseloomustus

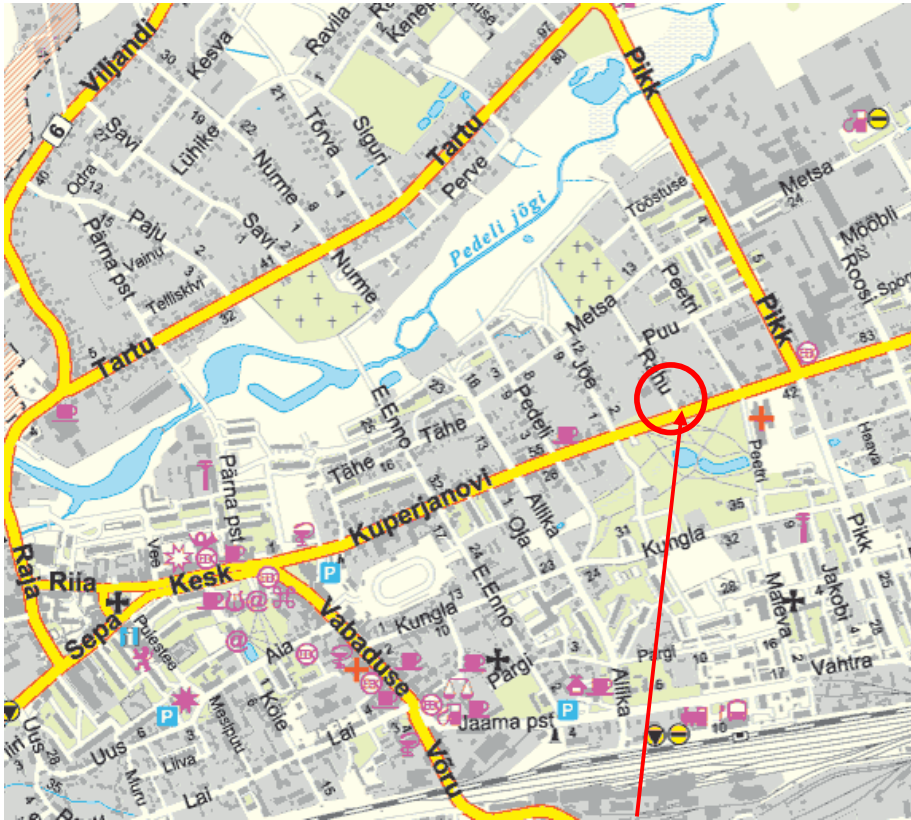
Planeeritav maa-ala asub Valga linnaparki läheduses aadressil J.Kuperjanovi tn 65 iseseisva kinnistuna, mille pindala on 1843 m², sellest ehitusalust pinda 420 m². Katastriüksuse number on 85401:003:2880 ja kinnistu registriosa number . Olemasolev sihtotstarve on elamumaa.

Krunt piirneb lõunast J.Kuperjanovi tänavaga, läänest Rahu tänavaga, idast J.Kuperjanovi tn 67 krundiga ja põhjast Rahu tn 2 krundiga.

Krundil asub praegu üks elamu. Samuti on krundil vana viljapuuaed, mille säilitamine pole vajalik.

Planeeritava krundi skemaatiline asukoht:

Valga linnas J.Kuperjanovi 65 ja selle lähiümbruse detailplaneering



Planeeritav kinnistu J.Kuperjanovi tn 65

Krunt asub madaltiheda hoonestusega ümbruskonnas, korruselisus kuni kaks.

Reljeefilt on planeeritav maa-ala tasane.

Planeeritaval alal ei leidu arhitektuuri-, kultuuri- ja muinsuskaitsealaseid objekte. Puuduvad sruvituudid ja olulised kitsendused.

6. Planeeritud lahendused

Käesolev detailplaneering on kujutatud kolmel graafilisel lehel:

1. Asendiskeem
2. Situatsiooniskeem trassidega
3. Põhijoonis.

Omanik soovib kinnistu jagada kaheks ehituskruundiks, et ehitada tekkivale kinnistule veel üks elamu. Selleks jagatakse katastriüksus pooleks, tekkivate katastriüksuste pindalad on orienteeruvalt 921 m² ja 922 m², täpsed pindalad selguvad katastrimöödistamise käigus.

Planeeritud sihtotstarve on mõlemal katastriüksusel 100% elamumaa.

Olemasoleva hoonega katastriüksuse aadressiks jääb J.Kuperjanovi tn 65, teise tekkiva katastriüksuse aadressiks on Rahu tn 2a.

7. Ehitusõiguslikud nõuded

- Projekteerimine ja ehitamine viia läbi vastavalt kehtivale seadusandlusele ja “Valga linna ehitusmäärusele”.
- Loodav kinnistu J.Kuperjanovi 65:
 - Lubatud hoonete arv krundil 2
 - Lubatud suurim ehitusalune pind 40 %
 - Lubatud hoonestusala pind 366 m²
 - +98 m² kokkuleppel naabriga
 - Ehitiste lubatud suurim kõrgus 10 m
 - Ehitistevaheline tuleohutuskuja 8 m
- Loodav kinnistu Rahu tn 2a:
 - Lubatud hoonete arv krundil 2
 - Lubatud suurim ehitusalune pind 40 %
 - Lubatud hoonestusala pind 489 m²
 - +98 m² kokkuleppel naabriga
 - Ehitiste lubatud suurim kõrgus 10 m
 - Ehitistevaheline tuleohutuskuja 8 m
- Ehitustööd ja materjalide ladustamine ei tohi kahjustada naabervaldusi ja nende omanike huve.
- J.Kuperjanovi tn 65 ja Rahu tn 2a kinnistute omavahelisel piiril on vähendatud ehituskeeluala 1 meetrini kummalgi kinnistul. Ehitamisel nimetatud piirkonda, kinnistu piirile lähemale kui 5 m, on kohustuslik sõlmida naaberkinnistu omanikuga kirjalik kokkulepe ja hoone piiripoolne sein rajada nõuetekohase tuletõkkeseinana.
- Nõuded ehitistele:
 - Hoonete maksimaalne korruselisus 2 + katusekorrus
 - Katuste materjal profiilplekk, ruberoid, kivi
 - Katuste kalle kuni 45 kraadi
 - Välisviimistlus krohv, laud, fassaaditellis
 - Piirdeaiad puitlipp, võrk, sepis
 - Tulepüsisivusklass TP2

8. Tehnovõrgud

8.1. Vesi ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord:

- Planeeringu koostamise ajal planeeringuala piiravatel J.Kuperjanovi ja Rahu tänavatel kanalisatsioonivõrk puudub.
- Veetrass on olemas J.Kuperjanovi tänaval.

Planeerimisettepanek:

- Veevarustus ja kanaliseerimistingimused krundil kooskõlastada projekteerimise käigus AS-ga Valga Vesi.
- Kanalisatsiooniga liitumise võimatuse korral ehitada reovete kogumiseks kogumiskaev.

8.2. Elektrivarustus

- Elektriseade projekteerida ja ehitada vastavalt liitumistingimustele.
- Peakaitse suurus vastavalt liitumistingimustele ja ehitatava hoone elektriprojektile.
- Liitumisleping elektrienergiaga varustamiseks sõlmida AS-ga Eesti Energia.

8.3. Telekommunikatsioonid

- Lepingud võimalike telekommunikatsioonidega liitumiseks sõlmida vastavate teenusepakkujatega.
- Vajalikud võrgud projekteerida ja ehitada vastavalt liitumistingimustele.

9. Liiklus

Olemasoleva kinnistu juurdepääs on J.Kuperjanovi tänavalt. Loodavale kinnistule tuleb juurdepääs Rahu tänavalt. Liiklustihedus Rahu tänaval ei sea piiranguid kinnistult väljasõidule mõlemas sõidusuunas.

10. Tuleohutus

Hoone tulepüsivusaste TP-2.

Piksekaitse ja maandus lahendada elektripaigalduste projektis.

Tulekustutusvee saamiseks on ette nähtud tuletõrje veevõtt J.Kuperjanovi tänava ääres paiknevast hüdrantist.

11. Heakord ja keskkonnahoid

Territooriumi valdaja on kohustatud sõlmima jäätmekäitluslepingu jäätmeloa alusel tegutseva jäätmekäitluse ettevõttega. Prügikonteinerid paigaldada võimalikult varjatutena, kuid teenindavatele sõidukitele ligipääsetavatena.

Kanaliseerimisega liitumise võimatuse korral ehitada reovete kogumiseks kogumiskaev, mis peab:

- olema projekteeritud ja ehitatud vettpidavaks,
- asuma hoone juurde kuuluval kinnistul,
- võimaldama perspektiivset ühendamist linna trassidega,

Valga linnas J.Kuperjanovi 65 ja selle lähiümbruse detailplaneering

- olema tühjendamismasinale hästi ligipääsetavas kohas,
- mahutama vähemalt kahe nädala arvestusliku reovee koguse.

12. Servituudid ja kitsendused

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Kohtuotsuse või tehinguga seatud kitsendusi kinnisomandi kasutamisel ei ole.

Koostas: Juta Jensen

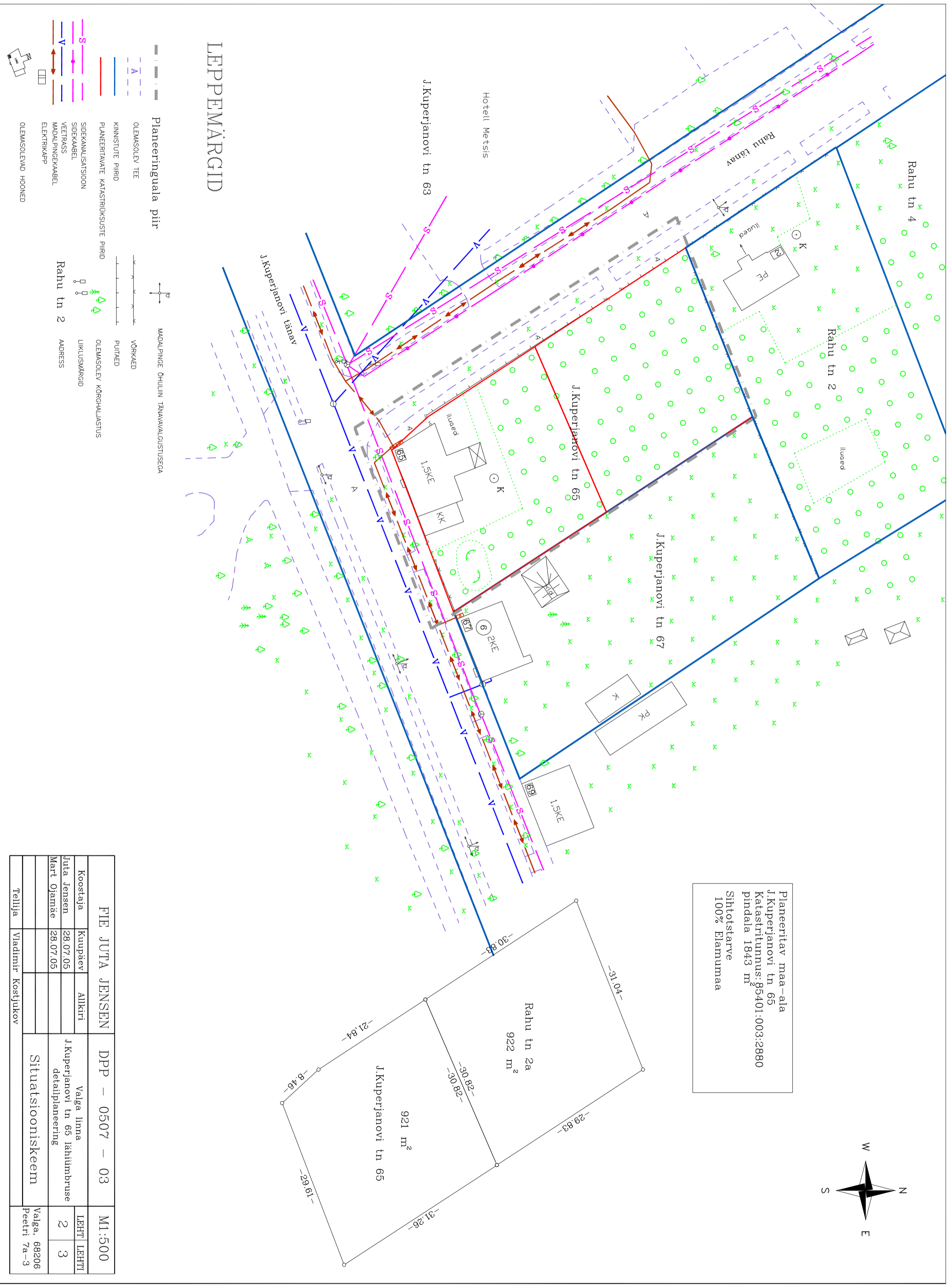
Aseendiskeem		Möötkava	1:2000
Maakond	Valgamaa	Aluskaardi nr	405621;405622;406621;406622
Omavalitsus	Valga linn	Katastritunnus	85401:003:2680
Linnosaal/Küla			
Katastritunnuse nimi/aadress	J.Kupejanovi tn 65		
Töö nimetus	J.Kupejanovi tn 65 lähikümbruse detailplaneering		
Katastritunnuse sihtistav e	Elamumaa-100%	Möödistamise aeg	
Planeeringu koostaja	Juta Jensen	Katastritunnuse liik	kaard ja plaani alusel
Aseendiskeemi tegemise aeg	25.07.2005		

planeeritav kinnistu
naaberkinnistud
(möödistatud, kaardi alusel)



85401:003:2680
katastritunnus

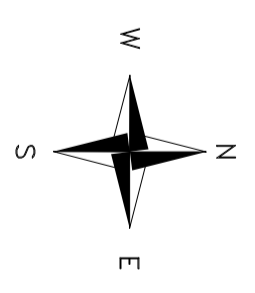




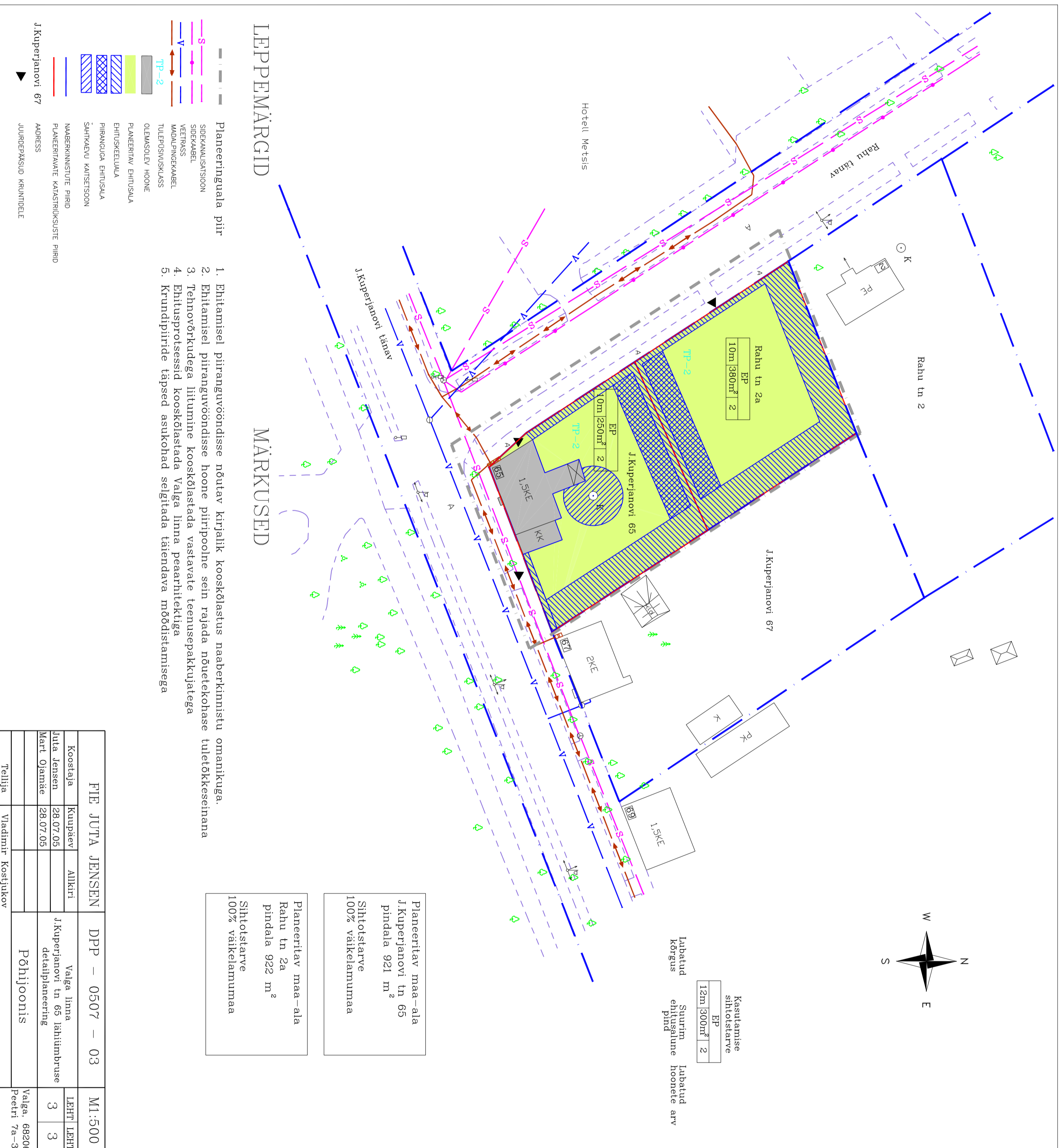
LEPPEMÄRGID

	Planeeringuala piir		MADALPÄRNE OHUULIN TÄNAMAVÄLUSUSTISEGA
	OLEMASOLEV TEE		VÕRKAED
	KINNISTUTE PIIRID		PUIFÄED
	PLANEERINGUVALE KATASTRILIKSUSTE PIIRID		OLEMASOLEV KORGHÄLJASTUS
	SIDEKABUJAUTSIOON		LIKULISMÄRGID
	SIDEKABU		ADDRESS
	VEETRASS		ADDRESS
	MADALPÄRNEKABU		ADDRESS
	ELEKTRIKABU		ADDRESS
	OLEMASOLEVAID HOONEID		

Planeeritav maa-ala
 J.Kuperjanovi tn 65
 Katastrilunnumus: 95401:003:2880
 pindala 1843 m²
 Sihtotstarve
 100% Elamumaa



FIE JUUA JENSEN			DPP - 0507 - 03	M1:500
Koostaja	Kaupäev	Allkiri	Valga linna J.Kuperjanovi tn 65 lühimbruse detailplaneering	LEHT 1 LEHT 2 LEHT 3
Juuta Jensen	28.07.05			
Mari Ojamae	28.07.05			
Situatsiooniskeem			Valga, 68206	
Tellijä	Viadimir Kostjukov			Peetri 7a-3



LEPPEMÄRGID

MÄRKUSED

1. Ehitamisel püüranguvõõndisse nõutav kirjalik kooskõlastus naaberkinnistu omanikuga.
2. Ehitamisel püüranguvõõndisse hoone piiripoolne sein rajada nõuetekohase tuletõkkeseinana
3. Tehnoõõndkudega liitumine kooskõlastada vastavate teenusepakkujatega
4. Ehitusprotsessid kooskõlastada Valga linna peaarhitektiga
5. Krundipiiride täpsed asukohad selgitada täiendava mõõdistamisega

- Planeeeringuala piir
- SIDEKAANALISATSIOON
- SIDEKAABEL
- VEETRASS
- MADALPINGEKABEL
- TULEPOSIVISKLAAS
- TP-2
- OLEMASOLEV HOONE
- PLANEERITAV EHTUSALA
- EHTUSKEELUALA
- PIIRANGUIGA EHTUSALA
- SAHTKAEVU KAITSETOON
- NAABERKINNISTUTE PIIRID
- PLANEERITAVATE KAITSETRÜKUSTE PIIRID
- ADRESS
- JUUREPÄÄKSUD KRUNITUDELE

J. Kuperjanovi 67

FIE JUTA JENSEN		DPP - 0507 - 03	M1:500
Koostaja	Kuupäev	Allkiri	LEHT LEHTI
Jutta Jensen	28.07.05		3
Mart Ojamae	28.07.05		3
Põhijoonis			Valga, 68206
Teelija			Peetri 7a-3

Planeeritav maa-ala
J. Kuperjanovi tn 65
pindala 921 m²

Sihtotstarve
100% väikelammumaa

Planeeritav maa-ala
Rahu tn 2a
pindala 922 m²

Sihtotstarve
100% väikelammumaa

Kaevutamise
sihtotstarve
EP
12m 300m² 2

Luubatud
kõrgus

Suurim
ehitusala
hoonele
pind

Luubatud
hoonele
arv