

1. SELETUSKIRI

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering koostatakse Tudulinna alevikus asuvale Linnamäe maaüksusele.

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine metsamaast sotsiaalmaaks, metsaala muutmine korrastatud haljas-ja puhkealaks, teenindavatele hoonetele hoonestusala määramine, krundi piiride määramine ning puhkealale juurdepääsu määramine.

Eesmärk on detailplaneeringu maa-ala võtta aktiivselt kasutusele Tudulinna valla kooskäämiskohana – luues võimalused erinevate ürituste läbiviimiseks (laulupeod, külapäevad, jaaniõhtud).

Lähtematerjalid:

Tudulinna Vallavolikogu 21. septembri 2005 otsus nr 30 detailplaneeringu algatamine laululava ja pargi piiride määratlemiseks.

Osaühingu GEOTAR poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan M1: 1000

Tudulinna valla üldplaneering. Asulate ja puhkeala tsoneerimine M 1 : 10000

Planeerimisseadus

Ehitusseadus

Maa munitsipaalomandisse andmise kord (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006 määrusega nr 133)

Eesti Projekteerimismid

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
(Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155).

1.2 Olemasolev olukord

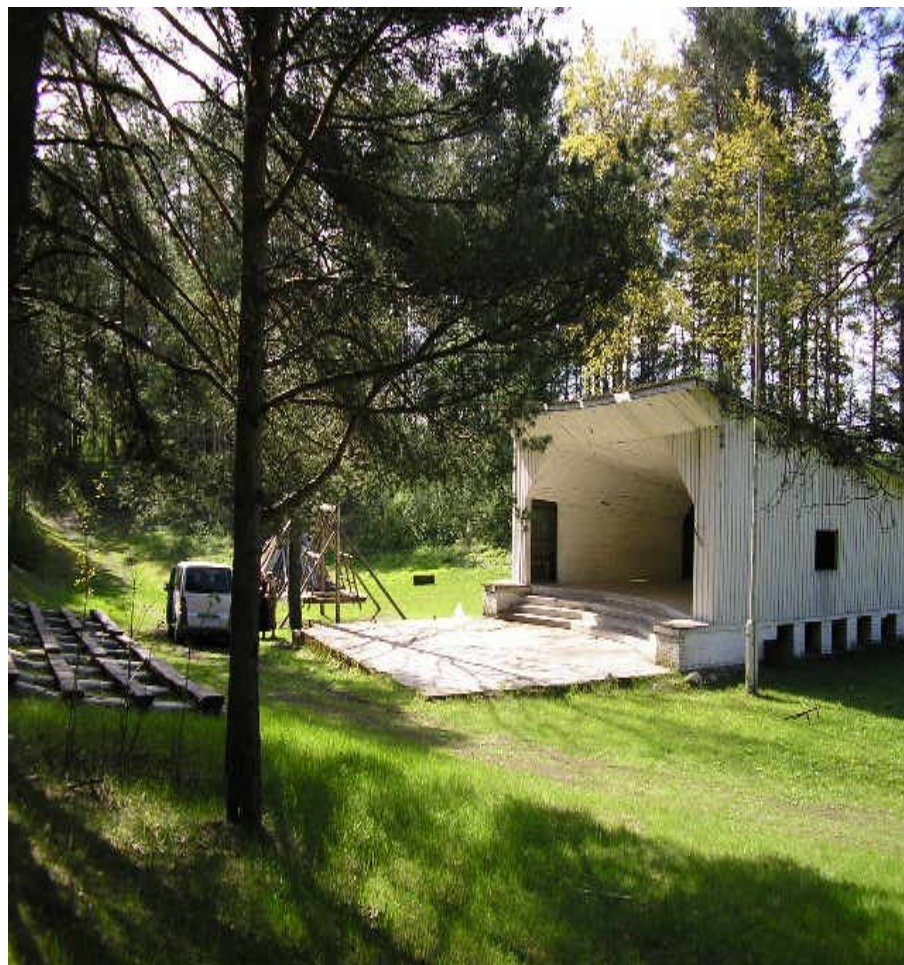
Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Tudulinna valla üldplaneering. Planeeringuala asub jätkuvalt riigi omandis oleval maakatastrisse kandmata maal. Detailplaneeringu alusel toimub moodustatavate kruntide munitsipaalomandisse taotlemine. Tudulinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala sihtotstarve üldmaa ja maatulundusmaa.

Idast piirneb detailplaneeringu maa-ala Tamme (81501:005:0980), Masti (81501:005:0970) .Põhjast piirneb detailplaneeringu maa-ala Tudulinna-Sahargu tee. Läänest piirneb detailplaneeringu maa-ala Lubjaahju (81501:005:0910), Rebaseuru (81501.005:0900). Lõunast piirneb detailplaneeringu maa-ala Vana-Köstre (81501:005:0771).

Põhjast piirneb detailplaneeringu maa-ala riigimaanteega 13183 Tudulinna-Sahangu.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Tudulinna aleviku lääneosas, haja asustusega alal.

Detailplaneeringu maa-ala on osaliselt heakorrastatud ja haljastatud. Maa-ala on välja kujunenud Tudulinna vallarahva kogunemiskohaks. Laulupidude ja jaanipäevade läbiviimise tarbeks on ehitatud laulukaar ja-lava, istepingid, suur külakiik, lõkkekoht. On olemas lipumast. Planeeringu alal paikneb palju nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Maapinna kõrgus on 49 ja 67 m piirides. Juurdepääs planeeringualale toimub Tudulinna-Sahargu teelt.



1.3 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Tudulinna aleviku lääneosas. Tudulinna valla keskuseks on Tudulinna alevik, mis jääb planeeritavast alast ca 800 m kaugusele. Planeeringu naabruses olevad krundid on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Detailplaneeringu põhieesmärk on metsaala muutmine korrastatud haljas- ja puhkealaks. Planeeritava ala suurus on ca 3,2 ha.



1.4 Arhitektuur-planeerimislahendus

Krundijaotuse ettepanek ja kavandatavad sihtotstarbed:

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab riigi omandis olevat maakatastrisse kandmata maad. Jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse kokku kolm krunti.

POS 1 – moodustatakse Tudulinna-Sahargu tee äärde planeeritava parkimisala tarbeks.

Detailplaneeringu sihtotstarve maakasutuse osas on 100% LP- parkimisala. Krundi pindala on 2172 m². Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L).

POS 2 – moodustatakse planeeritava haljasala tarbeks.

Detailplaneeringu sihtotstarve maakasutuse osas on 100% HP- haljasala. Krundi pindala on 28167 m². Katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm).

POS 3 – moodustatakse olemasoleva laululava ja selle teenindamiseks vajaliku maa tarbeks.

Detailplaneeringu sihtotstarve maakasutuse osas on 100% AK- kultuuri-ja kogunemisasutuse maa. Krundi pindala on 1113 m². Katastri sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh).



EHITUSÕIGUSE KOONDTABEL

Positsiooni number	POS 1	POS 2	POS 3
Krundi sihtstarve	LP	HP	AK
Sihtotstarvete % jaotus	100	100	100
Katastri sihtotstarve	L	Üm	Üh
Krundi pindala m ²	2172	28167	1113
Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind m ²	0	0	180
Täisehituse %	0	0	16
Lubatud hoonete arv	0	0	1
Hoonete lubatud kõrgus m	0	0	10
Hoonete korruselisus	0	0	1
Maa omanik	maakatastrisse kandmata riigi maa	maakatastrisse kandmata riigi maa	maakatastrisse kandmata riigi maa

AK – kultuuri- ja kogunemisasutuse maa

HP – haljasala maa

LP - parkimisrajatise maa

1.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek maakasutuse sihtotstarbe osas. Üldplaneeringuga määratud maatulundusmaa soovitakse muuta POS 1, POS 2 ja POS 3 kruntide osas transpordi- ja sotsiaalmaaks.

Kuna POS 1, POS 2 ja POS 3 krundid on kasutuses Tudulinna valla elanike poolt rahvapeo kohana, siis on igati põhjendatud nende kruntide sihtotstarvete muutmine.



1.6 Ehitusõigus

POS 1 asuvale krundile antakse ehitusõigus parkimisala rajamiseks. Parkla rajatakse killustikkattega. Parklale parkimiskohti ei märgita. Krundi parkimisrajatise täisehitusprotsent on 100%. Ehitusõigust hoonete püstitamiseks ette nähtud ei ole.

POS 2 asuvale krundile ehitusõigust ei anta.

POS 3 asuvale krundile antakse ehitusõigus olemasoleva lavahoone rekonstrueerimiseks. Lubatud hoonete arv on kuni 1, lubatud ehitusalune pindala 180 m², hoone kõrgus kuni 10 m. Krundi täisehitusprotsent on 16%.

1.7 Arhitektuurinõuded

POS 3 krundile on lubatud rekonstrueerida olemas olev lavahoone. Ehitise rekonstrueerimisel *Linnamäe detailplaneering. Seletuskiri. Leht 6*

kasutada esinduslikku värvi- ja materjalilahendusi. Profiilpleki ja selle analoogide ning imiteerivate materjalide kasutamine fassaadide põhiviimistlusmaterjalina ei ole soovitatav.

1.8 Liikluskorralduse põhimõtted

Mahasõit Tudulinna-Sahargu teelt on ette nähtud planeeringuala põhjaosas POS 1 krundile planeeritavasse parklasse. Parklasse võib paigutada sõidua autod ja bussid, mida kasutatakse külastajate transportimiseks.

Riigimaantee 13183 Tudulinna-Sahangu kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50 meetrit. POS 3 krundil paiknevad olemasolevad pinnaseteed ja täiendavaid kõnniteid ei kavandata.

1.9 Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on kõrghaljastatud. Planeeringuala keskosa on heakorrastatud ja seda niidetakse regulaarselt. POS 2 krundil idapoolses osas kasvav mets tuleb puhastada võsast ja kuivanud puudest.

Planeeringuala krunte piiretega ei piirata.

1.10 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Seetõttu ei ole detailplaneeringule ka keskkonnamõjude strateegilist hindamist algatatud.

Rahvapitude organiseerimisega ei tohi kahjustada olemasolevat puistut.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigaldatakse parkla krundile rahvapitude korraldajate poolt ürituste ajaks.

Detailplaneeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

1.11 Tuleohutus

Tuletõrjetechnika juurdepääs planeeringuala kruntidele on tagatud Tudulinna-Sahargu teelt.

Kuna Päästeameti Ida Päästkeskuse andmetel töötavad tuletõrjehüdrandid Tudulinna alevikus puuduvad, on lähim veevõtukoht Tagajõgi, mis asub detailplaneeringu alast 1,2 km kaugusel.

Tudulinna-Sahangu teelt kuni laululavani (200 m) on olemas päästeautode juurdepääs mööda olemasolevat 3,2 m laiust pinnasekattega teed. Laululava ja lõkkeplatsi vaheline kuja on 17 m.

Rahvapitude ürituste ajaks on korraldajatel soovitatav laululava lähedusse varuda pulberkustutid.

1.12 Kuritegevuse riskide ennetamine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal tuleb:

- * tagada hea vaade ühiskasutatavatele aladele
- * selgitavad/suunavad viidad
- * maa-ala korrashoid
- * atraktiivne maastikukujundus.

1.13 Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid

Elektriõhuliini kaitsevöönd on alla 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit ja kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit.

Riigimaantee 13183 Tudulinna-Sahangu kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50 meetrit.

1.14 Tehnovõrgud

Elektrivarustus on olemasolev.

Lavahoonele veevarustust ja soovarustust ei kavandata.

Rahvapidude korraldamisel kasutatakse ajutisi biokäimlaid.

Sidevarustus toimub mobiilside baasil.

Seletuskirja koostas:

Gennadi Tšerpuhhin