

Töö nr. **07636-2**

Tellija:

**Palupera Vallavalitsus**

**VALGAMAA, PALUPERA VALD**  
**KAASIKU REOVEE PUMBAJAAMA MAA-ALA**  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja

Tõnu Mugra

Koostas

Priit Alekand

Tallinn 2007

**SISUKORD**

SELETUSKIRI .....	3
1 Sissejuhatus.....	3
1.1 Planeeringu koostamise alus .....	3
1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta .....	3
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	3
1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud .....	3
1.5 Kirjavahetus .....	3
1.6 Planeeringu tellija andmed.....	3
1.7 Planeeringu koostaja andmed .....	3
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	4
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus .....	4
5 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	4
6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	4
7 Ehitistevahelised kujad .....	4
8 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	4
9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.....	5
10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	5
10.1 Sademetevesi ja kanalisatsioon.....	5
10.2 Veevarustus.....	5
10.3 Tuletõrje veevarustus .....	5
10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	5
10.5 Soojavarustus .....	5
10.6 Sidevarustus .....	5
11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	5
12 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	5
13 Servituutide määramise vajadus .....	5
14 Riigikaitse otstarbega maa-alad.....	6
15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	6
17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	6
18 Kooskõlastuste kokkuvõte .....	7
GRAAFILINE OSA.....	8
Joonis nr.1. Asukohaskeem .....	9
Joonis nr.2. Tugiplaan M 1:500.....	10
Joonis nr.3. Põhiplaan M 1:500.....	11
LISAD.....	12

## SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavalitsuse korraldus nr.2-1/06/74 05.04 2006 ja Lisa „Kaasiku reovee pumbajaama maa-ala detailplaneeringu Lähteseisukohad”

#### 1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks moodustada reoveepumplale katastriüksus ja määrata selle sihtotstarve. Heakorrastuse ja liikluskorralduse lahendamine.

*Planeeringuga hõlmatava kinnistu info:*

Riigimaa

Asub kinnistul Tükipoe (kt. 58202:002:0891), maatulundusmaa territooriumil

#### 1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Palupera valla üldplaneering;
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- Planeeringualal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud planeerimistingimused.
- Planeeritaval alal paiknevate objektide projekteerimise käigus tehtud ehitusgeoloogilised uurimistööd;
- Olemasoleva piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid.

#### 1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Maa-ala mõõdistus, (FIE Tõnu Riivik, litsents: 402 MA-k, 03.09.1997 a.);
- Palupera valla üldplaneering;

#### 1.5 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

#### 1.6 Planeeringu tellija andmed

Palupera Vallavalitsus  
Hellenurme sjk 67514, Valgamaa  
Tel. 7679502

#### 1.7 Planeeringu koostaja andmed

Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS  
Mustamäe tee 33, 10616 TALLINN  
Tel: 6528408; Fax: 6565109

## 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Palupera valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala sihtotstarve sotsiaalmaa (005). Detailplaneeringuala (orienteeruvalt 145 m<sup>2</sup>) kuulus enne 16.06.1940 Tükipoe nr.141, suurusega 13,582 ha koosseisu, maaomanikuks Elisabet Urm. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel jäeti 2,772 ha tagastamata, sealhulgas ka planeeringuala - reovee pumbajaama teenindamiseks vajalik ala. Planeeringuala külgneb kõigist külgedest Tükipoe kinnistuga nr. (1244740). Juurdepääs on maa-alale üle Kaasiku kinnistu, kus asub ka ehitis, mida pumbajaam teenindab. Külakeskkonnas asub planeeringuala küla keskuses, see on ka loomulik, et Reovee pumbajaam rajati omal ajal ikka tihedalt asustatud tarbijaskonnale võimalikult lähemale (elamud). Pumbajaamast, mis renoveeriti 2002 aastal, pumbatakse reovesi Nõuni keskasula reovee biopuhastisse, mis asub Palupera valla samanimelisel munitsipaalomandis oleval maal.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asub Palupera vallale kuuluv reovee ülepumpamise jaam, s.h. maaalune pumbakaev ja juhtimiskilp. Pumplast pumbatakse vesi keskasula puhastusseadmetesse Planeeringuala külgneb kinnistuga . Tükipoe (kt. 58202:002:0891), maatulundusmaa. Planeeringu maa-ala läbib 10kV keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m liini teljest ja reovee isevoolne ning survetrass. Planeeringualani ulatub avaliku kasutusega Nõuni järv (kood 210130), mille ehituskeeluvöönd on 50 m, kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m ja kaldakaitsevöönd 200 m järve kaldast.

## 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Olemasolevale reoveepumplale planeeritakse moodustada eraldi katastriüksus sihtotstarbega jäätmeoidla maa (008 J), kuhu ehitusala ei planeerita.

## 5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala ei planeerita.

## 6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud katastriüksusele pääs on planeeritud Tatra-Otepää-Sangaste maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu läbi kahe kinnistu:

Tükipoe (kt. 58202:002:0891) maatulundusmaa,

Kaasiku (kt. 58202:002:0920) elamumaa.

Juurdepääs kinnistule on vajalik reoveepumpla hooldusmasinale ja statsionaarset parkimiskohtasid moodustavale katastriüksusele ei planeerita.

## 7 Ehitistevahelised kujad

Ehitisi ei planeerita.

## 8 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestust ei planeerita.

## **9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord**

Väärtuslikku säilitamist vajavat kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Territooriumil tuleb teha korralisi hooldustöid (koristada praht, niita heina jne.).

## **10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Ei muudeta.

### **10.1 Sademetevesi ja kanalisatsioon**

Ei rajata.

### **10.2 Veevarustus.**

Ei rajata.

### **10.3 Tuletõrje veevarustus**

Lähim tuletõrje veevõtu võimalus on „Nõuni Veevõtukoht” , kaugus planeeringualast 217m.

### **10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus**

On olemas toimiv võrk, muudatusi ei planeerita.

### **10.5 Soojavarustus**

Ei planeerita.

### **10.6 Sidevarustus**

Ei planeerita.

## **11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeringuga kavandatavatele ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist. Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Palupera valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

## **12 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Käesolevas planeeringus puudub vajadus erinõuete käsitlemiseks.

## **13 Servituutide määramise vajadus**

Planeeringuga tehakse ettepanek seada kinnistutele, Tükipoe (kt. 58202:002:0891) ja Kaasiku (kt. 58202:002:0920) elumumaa teeservituut (2,5 m laiune) planeeritud katastriüksuse igakordse valdaja kasuks. Kinnistule Kaasiku täiendavalt veejuhtimisservituut 1,0m kummalegi poole veejuheta.

#### **14 Riigikaitse otstarbega maa-ala**

Planeeringuga ei kavandata riigikaitse otstarbega maa-ala.

#### **15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- eravalduse selge eristamise ja piiramisega;
- eravaldusele selgelt eristatav juurdepääs, sissepääsude arvu piiramine;

#### **16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

1) reovee pumbajaama sanitaarkaitsetsoon – reoveehaardele raadiuses ümber pumbajaama 50 m. Sanitaarkaitsetsoonis on keelatud majandustegevus, välja arvatud reoveehaarderaajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja reoveeseire. Reoveehaarde omanik või valdaja võivad keelata haarderaajatiste teenindamisega mitteseotud isikute viibimise reoveehaarderaajatise seadmetel. Pumbajaama omanik ja naaberkiinnistute omanikud sõlmivad vajadusel servituutlepingu, et tagada KOKS § 6 lg 1- 4 sätestatud ülesannete täitmine.

2) avaliku kasutusega Nõuni järv (kood 210130) – kaldakaitsevöönd 200 m, ehituskeeluvöönd 50 m, kallasrada 4m jõe kaldast

3) Otepää maastikukaitseala – planeeringuala asub maastikukaitsealal, kus tegevused tuleb kooskõlastada Otepää Loodusupargiga.

#### **17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

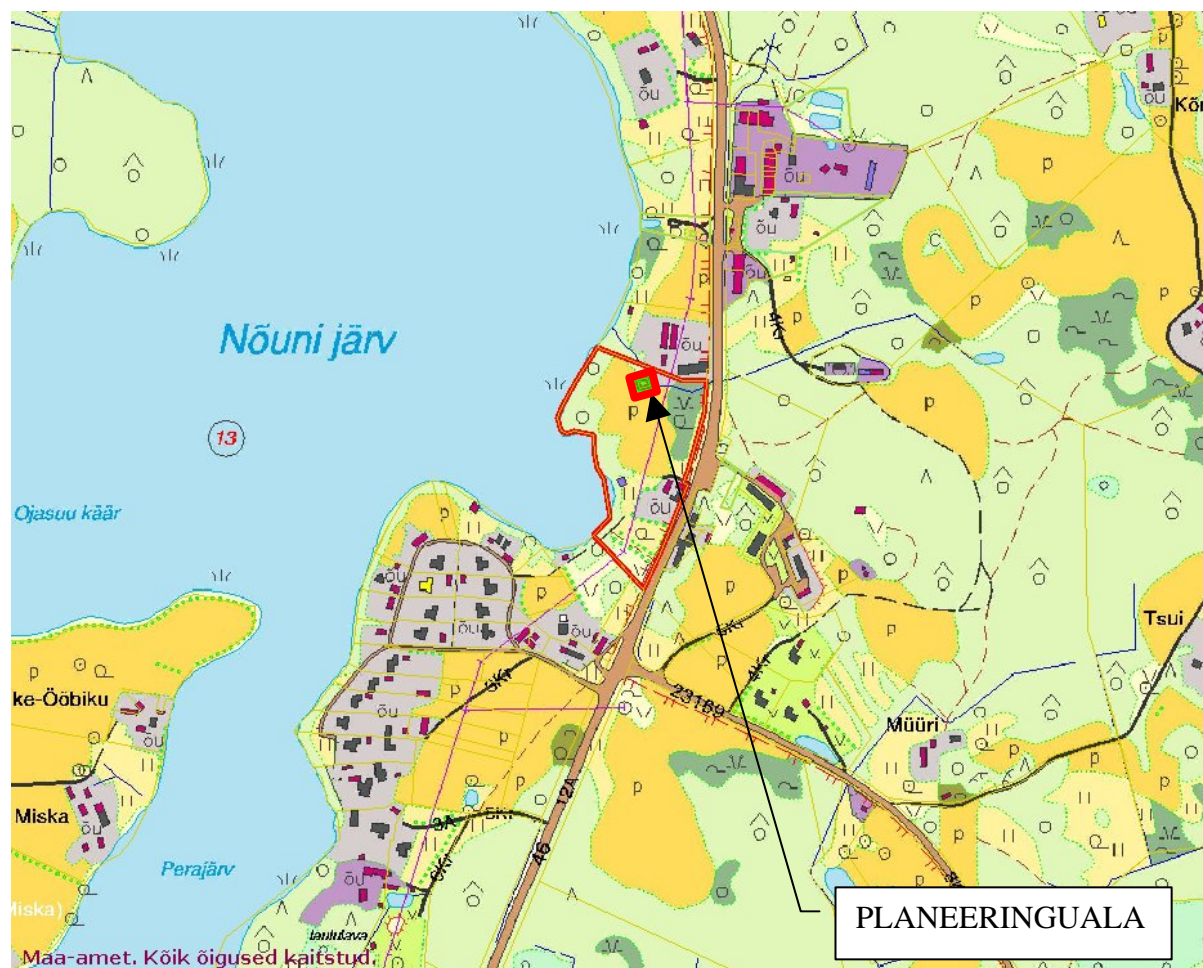
Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

**18 Kooskõlastuste kokkuvõte**

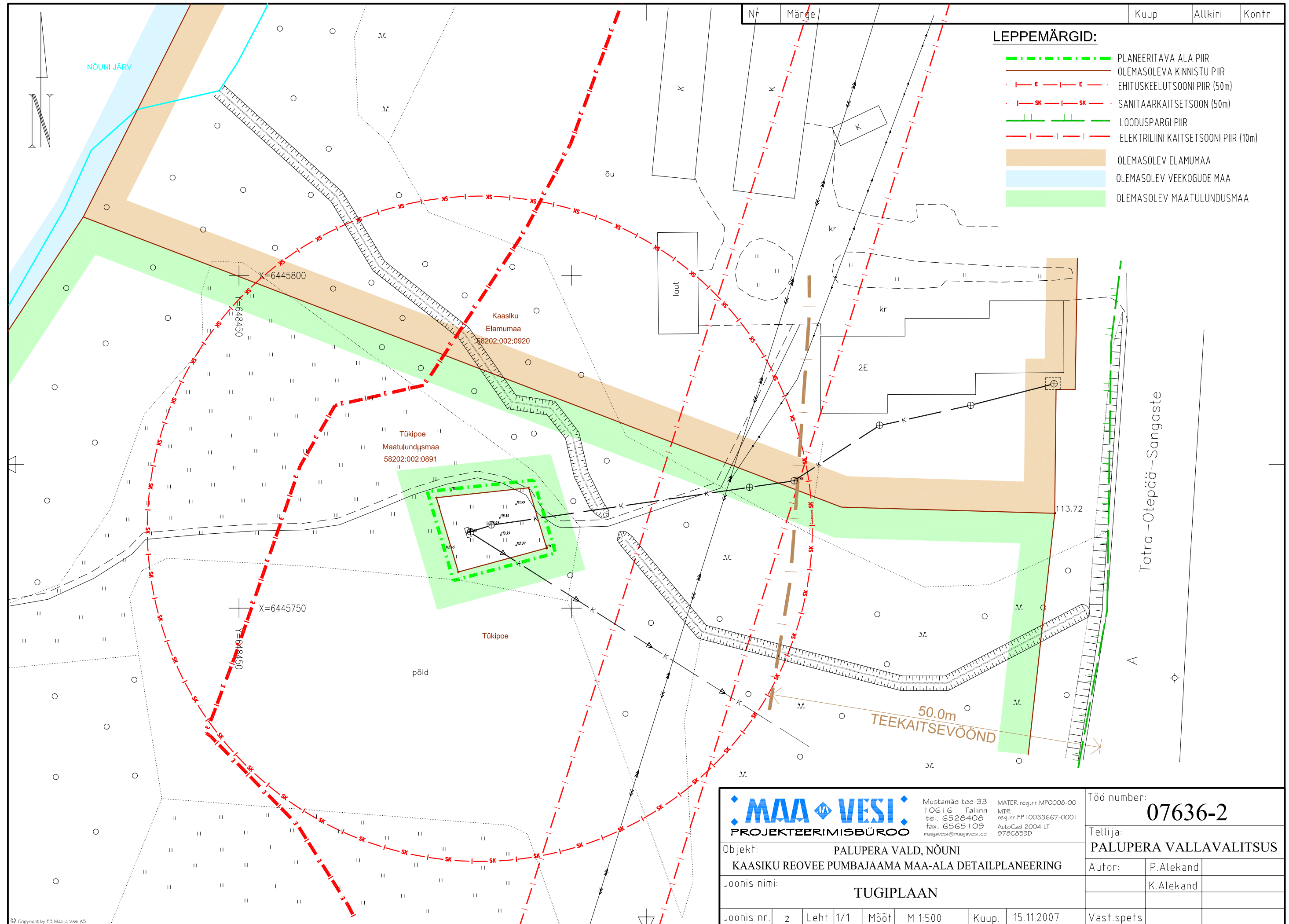
<b>Kooskõlastuse kuupäev</b>	<b>Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus</b>	<b>Kooskõlastuse tingimused</b>	<b>Kooskõlastaja nimi</b>

## **GRAAFILINE OSA**

## ASUKOHASKEEM



Joonis nr. 1

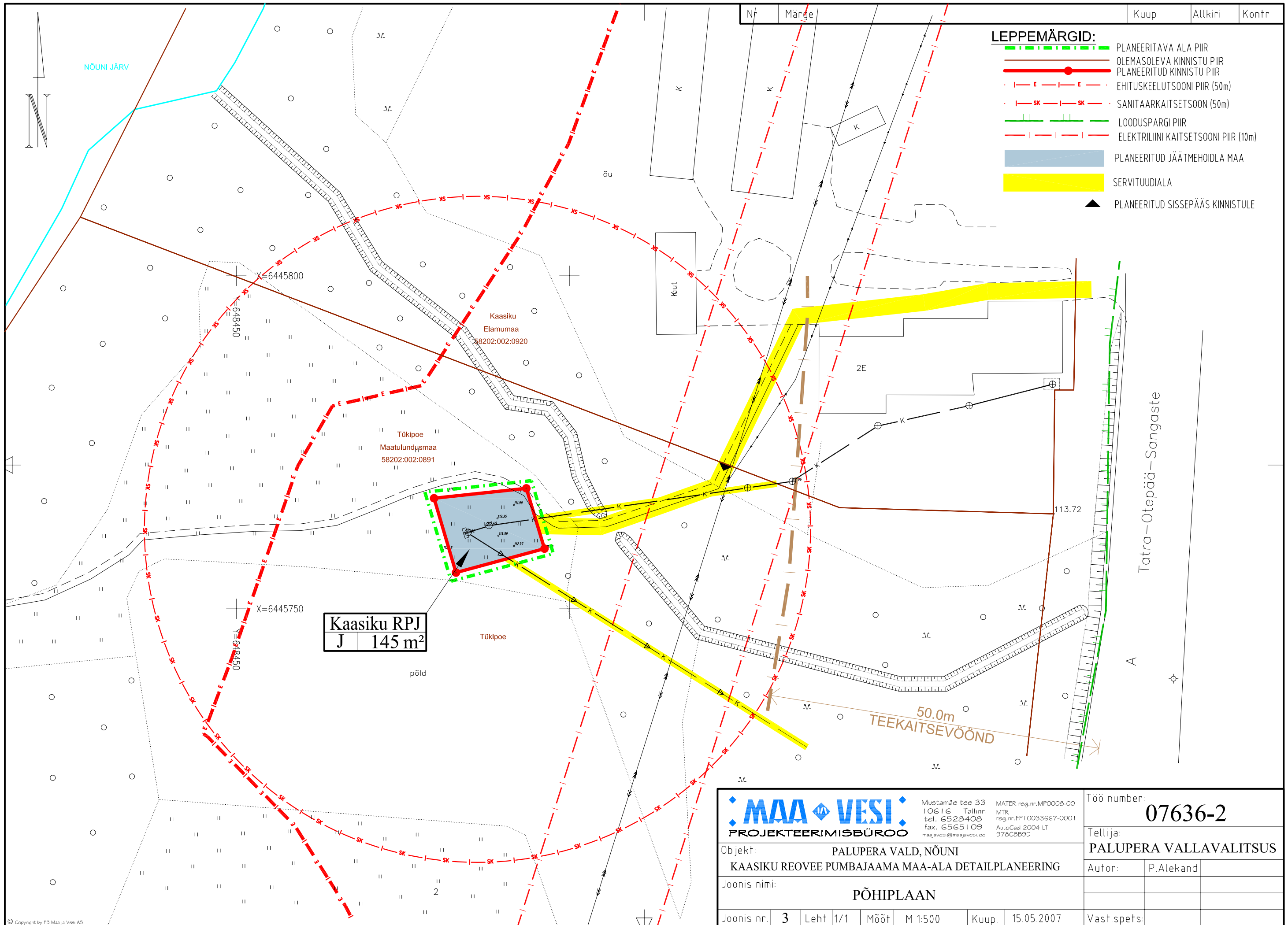


- LEPPEMÄRGID:**
- - - - - PLANEERITAVA ALA PIIR
  - OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
  - E - E - EHITUSKEELUTSOONI PIIR (50m)
  - SK - SK - SANITAARKAITSETSOON (50m)
  - - - - - LOODUSPARGI PIIR
  - - - - - ELEKTRILIINI KAITSETSOONI PIIR (10m)
  - OLEMASOLEV ELAMUMAA
  - OLEMASOLEV VEEKOGUDE MAA
  - OLEMASOLEV MAATULUNDUSMAA

Tatra-Otepää-Sangaste

<p><b>MAA VESI</b> PROJEKTEERIMISBÜROO</p> <p>Mustamäe tee 33 10616 Tallinn tel. 6528408 fax. 6565109 maajavesi@maajavesi.ee</p> <p>MATER reg.nr.MP0008-00 MTR reg.nr.EP10033667-0001 AutoCad 2004 LT 978C8B9D</p>	Töö number: <b>07636-2</b>
	Tellija: <b>PALUPERA VALLAVALITSUS</b>
Objekt: <b>PALUPERA VALD, NÕUNI KAASIKU REOVEE PUMBAJAAMA MAA-ALA DETAILPLANEERING</b>	Autor: P.Alekand
Joonis nimi: <b>TUGIPLAAN</b>	K.Alekand
Joonis nr. 2 Leht 1/1 Mõõt M 1:500 Kuup. 15.11.2007	Vast.spets:

- LEPPEMÄRGID:**
- PLANEERITAVA ALA PIIR
  - OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
  - PLANEERITUD KINNISTU PIIR
  - EHITUSKEELTUSOONI PIIR (50m)
  - SANITAARKAITSETSOON (50m)
  - LOODUSPARGI PIIR
  - ELEKTRILIINI KAITSETSOONI PIIR (10m)
  - PLANEERITUD JÄÄTMEHOIDLA MAA
  - SERVITUUDIALA
  - PLANEERITUD SISSEPÄÄS KINNISTULE



**Kaasiku RPJ**  
J 145 m<sup>2</sup>

<p><b>PROJEKTEERIMISBÜROO</b></p> <p>Mustamäe tee 33 10616 Tallinn tel. 6528408 fax. 6565109 maajavesi@maajavesi.ee</p>	<p>MATER reg.nr.MP0008-00 MTR reg.nr.EP10033667-0001 AutoCad 2004 LT 978C8B9D</p>	Töö number:	<b>07636-2</b>
		Tellij:	<b>PALUPERA VALLAVALITSUS</b>
Objekt:	<b>PALUPERA VALD, NÕUNI KAASIKU REOVEE PUMBAJAAMA MAA-ALA DETAILPLANEERING</b>	Autor:	P.Alekand
Joonis nimi:	<b>PÕHIPLAAN</b>		
Joonis nr.	<b>3</b>	Leht	1/1
Mõõt	M 1:500	Kuup.	15.05.2007
Vast.spets:			

## LISAD

## PALUPERA VALD

Kaasiku reovee pumbajaama  
maa-ala detailplaneeringu  
**Lähteseisukohad**

### 1. DP algatamise hetkel kehtiv maakasutus ja omand:

Kaasiku reovee pumbajaama planeeringuala on Valgamaal Palupera vallas Nõuni külas asuv maa-ala, mis on siiani riigi omandis. Maa-ala asub Palupera valla üldplaneeringuga (ÜP) kehtestatud (KO 1999, 12, 177) detailplaneeringu (DP) kohustusega alal hajaasutuses. Detailplaneeringu ala suurus on orienteeruvalt 145 m<sup>2</sup>. Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu (KO 1999, 12, 177) järgselt on planeeringuala sihtotstarve Sotsiaalmaa (005; Ü).

### 2.Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend külakeskkonnas

Detailplaneeringuala (orienteeruvalt 145 m<sup>2</sup>) kuulus enne 16.06.1940 Tükipoe nr.141, suurusega 13,582 ha koosseisu, maaomanikuks Elisabet Urm. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel jäeti 2,772 ha tagastamata, sealhulgas ka planeeringuala - reovee pumbajaama teenindamiseks vajalik ala. Planeeringuala külgnab kõigist külgedest Tükipoe kinnistuga nr. (1244740). Juurdepääs on maa-alale üle Kaasiku kinnistu, kus asub ka ehitis, mida pumbajaam teenindab. Külakeskkonnas asub planeeringuala küla keskses, see on ka loomulik, et Reovee pumbajaam rajati omal ajal ikka tihedalt asustatud tarbijaskonnale võimalikult lähemale (elamud). Pumbajaamast, mis renoveeriti 2002 aastal, pumbatakse reovesi Nõuni keskasula reovee biopuhastisse, mis asub Palupera valla samanimelisel munitsipaalomandis oleval maal.

### 3.Kehtivast üldplaneeringust tulenevad nõuded:

1999 aastast kehtiv Palupera valla üldplaneering määratleb planeeringualale sihtotstarbeks: Sotsiaalmaa (005, Ü). Planeeringualal on DP menetluse käigus vaja määratleda sihtotstarbe muutmise, ehitusõiguse ulatus ja servituutide vajadus. Kehtivast seadusandlusest ja üldplaneeringust tulenevatest nõuetest veel:

3.1.detailplaneeringu koostamisel ja planeeringualal asuvate objektide haldamisel tuleb juhinduda Ehitusseadusest, Looduskaitseadusest, Teeseadusest, Jäätmeseadusest ja Veeseadusest.

3.2.lähteseisukoht detailplaneeringu algatamiseks saadi vajadusest Kaasiku reovee pumbajaama maa-ala munitsipaliseerida, kuid kehtiva üldplaneeringu kohaselt on nimetatud maatüki sihtotstarve 005 Sotsiaalmaa, mis on väär.

4. Nimetatud planeeringualal ja selle lähipiirkonnas algatatud detailplaneeringud: lähiumbruses algatatud planeeringuid pole ja seega teiste planeeringute mõju planeeringualale puudub.

5. Tehnovõrkude paiknemine ja arendamine: Kaasiku reovee pumbajaama maa-ala läbiv elektriõhuliin on vaid  $\leq 0,4$  kV. Küll tuleks aga planeeringualal ära tuua reoveetrassi kulgemine, mis juhib reovee Nõuni keskasula reovee biopuhastisse.

6. Avalikest huvidest lähtuvad lähteseisukohad:

Planeeringualal asub Palupera vallale kuuluv Nõuni keskasula kanalisatsioon, s.h. ülepumpamisjaam. Juurdepääs ülepumpamisjaama teenindamiseks kulgeb Kaasiku kinnistu kaudu mööda planeeringuala.

7.DP koostamisel kaasamisele kuuluvad isikud:

kohalik omavalitsus kaasab DP koostamise avalikkuse. Sel eesmärgil korraldatakse vähemalt üks eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Teise avaliku arutelu vajaduse otsustamisel kasutab KOV kaalutusõigust. Kaasiku reovee ülepumpamisjaama maa-ala DP tuleb kooskõlastada Keskkonnaministeeriumiga, Valgamaa Keskkonnateenistusega ja Otepää Looduspargiga. Valga maavanem võib määrata ka lisakooskõlastuste vajaduse.

8.Kaasiku reovee pumbajaama DP lähteseisukohtadeks on DP algatava kohaliku omavalitsuse taotlusest lähtuvalt:

8.1.planeeritava ala sihtotstarbe muutmine. DP menetlemise käigus tuleks krundi uueks sihtotstarbeks määrata 100% Jäätmehooldamaa (J, 008).

Olemasolevad servituudid, mis jäävad alles ka detailplaneeringu kehtestamise järgselt sõnas oleksid:

- 1)reovee pumbajaama sanitaarkaitsetsoon – reoveehaardele raadiuses ümber pumbajaama 50 m. Sanitaarkaitsetsoonis on keelatud majandustegevus, välja arvatud reoveehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja reoveeseire. Reoveehaarde omanik või valdaja võivad keelata haarderajatiste teenindamisega mitteseotud isikute viibimise reoveehaarderajatise seadmetel. Pumbajaama omanik ja naaberkiinnistute omanikud sõlmivad vajadusel servituutlepingu, et tagada KOKS § 6 lg 1- 4 sätestatud ülesannete täitmine.
- 2)avaliku kasutusega Nõuni järv (kood 210130) – kaldakaitsevöönd 200 m, ehituskeelu- ja veekaitsevöönd 50 m jõe kaldast
- 3)Otepää maastikukaitseala – planeeringuala asub maastikukaitsealal, kus tegutsemine tuleb kooskõlastada Otepää Looduspargiga.

8.2.planeeritava ala ehitusõiguse määratlemine (ehitiste lubatav arv, ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind, ehitiste lubatud kõrgus, ehitistevahelised kujad jms.). Planeeringualal pole arhitektuuri- ega kultuurimälestisi, mis sätestaksid maakasutusele ja ehitamisele erinõudeid. Üldnõuded tulenevad kehtivast üldplaneeringust (KO 1999, 12, 177).

8.3.planeeringualal servituutide vajaduse määramine.

Kaasiku pumbajaama maa-ala DP annab raamtingimused ehitusõigusele ning paigutab ehitised, rajatised asendiplaanile kooskõlastuse taotlemiseks kohalikust omavalitsusest. Täpsemate tingimuste seadmise vajadust kohalik omavalitsus DP-s

ette ei näe, kuna järgnev kooskõlastamine vastavate ametkondade poolt likvideerib negatiivselt mõjutavad tingimused. Küll aga tuleks arvestada sellega, et ehitiste rajamine, mis eeldavad Ehitusseadusest tulenevalt ehitusloa väljastamist, planeeringualale on keelatud.

Kohalik omavalitsus annab DP koostamise õiguse lepinguga üle planeerimisalase ettevalmistusega spetsialistile. Lepinguga kuuluvad üleandmisele vaid planeeringu materjalide koostamine 5 eksemplaris (s.h. planeeringu esitamine digitaalsel kujul), kooskõlastamise käigus tekkinud võimalike ja vajalike korrektuuride tegemine ja nende toimingutega seotud kulude katmine. Avalikkuse seadusejärgset kaasamist korraldab kohalik omavalitsus, kes tagab informatsiooni ja materjalide kättesaadavuse ja sellega seotud kulutuste katmise (ajalehekuulutused, avalik väljapanek, arutelude koht jm). DP-le kooskõlastuste hankimise jätab KOV samuti enda kanda. Avalikkuse kaasamine toimub koostöös DP koostajaga.

Koostas Palupera vallavanem  
Terje Korss