

*Töö nr. 583
Tellija: Külliki Reim*

VALGAMAA, PALUPERA VALD, MAKITA KÜLA

**KOOLIMÄE KINNISTU
DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI, JOONISED, LISAD

Koostas: Marek Merilo

Otepää 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA	3
2.	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS	3
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	4
5.	HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	5
6.	EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEABINÕUD	5
7.	ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	5
8.	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
9.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	6
10.	TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	6
	Elektrivarustus	6
	Soojavarustus	6
	Veevarustus	7
	Kanalisatsioon	7
	Sidevarustus	7
11.	KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED	7
12.	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	7
13.	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS	8
14.	KINNISOMANDI KITSENDUSED	8
15.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	8
16.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVA VÕIMALIKU KAHJU HÜVITAJA	8
17.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9

KOOSKÕLASTUSED 10-11

JOONISED

Leht 1.	SITUATSIOONISKEEM	12
Leht 2.	OLEMASOLEV OLUKORD	13
Leht 3.	PLANEERINGU PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	14

LISAD 15

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov määrata võimalik hoonestusala, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Palupera vallas kehtivale üldplaneeringule ning ei sisalda üldplaneeringu muutmissetpanekut.

Planeeringu koostamise alused:

1. Palupera Vallavalitsuse 14.05.2008 a korraldus nr 2-1/106 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Palupera Vallavalitsuse 12.06.2008 a korraldus nr 2-1/135 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
3. Palupera Vallavalitsuse 14.05.2008 a korraldus nr 2-1/105 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta ja lisatud lähteseisukohad;
4. Olemasolevad materjalid ja kehtivad planeeringud;
5. Palupera valla üldplaneering (Entec 1998);
6. Tugiplaanina on kasutatud Merilo Grupp OÜ poolt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning planeeringuala naabruses asuvate katastriüksuste plaanide koopiaid.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koolimäe maaüksusel võimaliku hoonestusala, ehitusõiguse ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringuala hõlmab ainult Koolimäe katastriüksuse territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Planeeritava Koolimäe maaüksuse katastritunnus on 58202:003:0854. Planeeringueelne ja ka järgne katastriüksuse suurus on 18435 m² ning maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringu kehtestamisega ei muudeta katastriüksuse suurust ega olemasolevat sihtotstarvet. Lähtudes eelnevast ei ole Koolimäe kinnistu detailplaneering kehtivat Palupera valla üldplaneeringut muutev.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Makita külas, Otepää linnast umbes 12 kilomeetri kaugusel, mis on piirkonna tõmbekeskuseks. Planeeringuala piirneb põhjast riigiteega 23238 Raiga-Räbi-Nõuni-Lutike, idast riigiteega idast riigiteega 23168 Neeruti-Makita, kagust ja lõunast Mäeotsa katastriüksusega ning läänest Kooli katastriüksusega.

Planeeringuala läbib 10 kilovoldine elektriliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit liini teljest. Alal on ka madalpingeõhuliin kaitsevööndiga 2 meetrit liini teljest.

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud. Kõrgeim koht jääb krundi keskossa, loodusliku rohumaa keskele, mille kõrguseks on Balti süsteemis üle 115 meetri. Reljeef langeb suunaga krundi piiridele. Kõrguste erinevus jääb 7-8 meetri vahele. Kõlvikuliselt jaguneb katastriüksus looduslikuks rohumaaaks ja soiseks alaks mis on valdavalt võsastunud. Krundil on ka väike metsatukk.

Palupera valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav maa-ala hajaasustusega alale mille sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala ei asu Otepää looduspargis.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Katastriüksust täiendavalt kruntideks ei jagata. Krundile moodustatakse üks uus hoonetusala. Krundi ehitusõigusest annab ülevaate tabel 1.

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi pindala m ² , sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m ²	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalde vahemik
Pos 1 Koolimäe	18435 M 100%	1 üksikelamu 3 abihoonet	250 200	1,5 1	15-45°

5. HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala on määratud krundiomaniku soove, tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ja piiranguvööndeid, juurdepääsuteid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned krundil ei ole määratud, kuna olemasolev hoonestus ala lähiümbruses paikneb küllaltki kaootiliselt. Arvestatud on ka miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Hooneid võib ehitada ainult planeeringu joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt lubatud suurimale ehitusalusele pinnale (vt tabel 1). Väljaspoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEABINÕUD

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Lähtuvalt nimetatud määrusest on planeeritud põhihoone kasutusviis üksikelamu. Planeeritud naaberkruntide hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus on hoonestusala paigutamisel antud nõudega arvestatud. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. On lubatud ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Tuletõrjevesi saadakse planeeringualale kaevatavast tiigist. Veevõtukoht rajatakse vastavalt siseministri 08.09.2000 määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuded“ sätestatud tingimustele.

7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeritud hoonetele on seatud järgmised arhitektuurinõuded:

- Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning välisviimistlusmaterjalid kvaliteetsed.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, looduslik kivi, tehiskivi.
- Keelatud on plastik- ja plekkvooder.
- Lubatud on viilkatused, kelp- ja poolkelpkatused.
- Lubatud katusekattematerjalid: ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvates toonides katusekivi, katuseplekk, bituumen- puitsindel.

8. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringu alale on tagatud juurdepääs riigiteelt 23238 Raiga-Räbi-Nõuni-Lutike mööda rajatavat erateed.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal. Krundile on kavandatud 2 parkimiskohta sõiduautodele. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga, killustikuga või sillutatakse kivisillutisega.

9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb kogu hoonestusala pind heakorrastada ja haljastada. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Õuealade äärde või krundi piiridele võib istutada hekke ning üksikuid leht- ja okaspuid. Täpsem haljastuse- ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega. Õueala välispiiri võib piirata kuni 1,2 meetri kõrguse piirdeaiaga. PiirDED peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud krundil asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetechnika liikumiseks.

10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude graafiline lahendus on toodud põhijoonisel. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse „Asjaõigusseaduse“ § 158 ja 164 sätteid.

Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4 kV elektriõhuliini baasil. Uus liitumiskilp paigaldatakse õhuliini mastile, mille asukoht on näidatud põhijoonisel. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti koosseisus.

Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrguga.

Soojavarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid ning lahendada küte elektri- või ahjukütte baasil. Küttemetod tuleb näidata hoone projekteerimisel.

Veevarustus

Veevarustus tagatakse rajatava puurkaevu või sahtkaevu baasil. Joonisel on kaevu asukoht näidatud soovituslikuna. Kaevu lõplik asukoht selgub hoonete projekteerimise käigus.

Kanaliseerimine

Lubatud on rajada reovee kogumismahuti, imb- või filtersüsteem või analoogne omapuhasti. Reovee käitlemise moodus tuleb näidata hoone projekteerimisel. Puhastist väljuv vesi peab vastama seadusandlikes aktides toodud nõuetele (Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“). Sadevete kanaliseerimist ja drenaazisüsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

11. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Palupera valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud viisil.

Detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine, kuna planeeringuga kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

12. ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

13. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse § 151, 152, 153, 154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnistusraamatus. Servituutide vajadusest annab ülevaate tabel 2.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 2

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/institutsioon
Pos 1	Liiniservituut 10 kV	Elektriliini haldaja
Pos 1	Liiniservituut 0,4 kV	Elektriliini haldaja

14. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Tabel 3

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Elektriõhuliin 10 kV	10 meetrit teljest
Elektriõhuliin 0,4 kV	2 meetrit teljest
Riigimaantee kaitsevöönd	50 meetrit äärmise sõiduraja teljest

15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kinnistute õuealad piiratakse hoonetega või piirdeaiaga, ööseks aiaväravad suletakse. Erineva kasutusotstarbega alad tsoneeritakse. Kinnistute õuealadele ehitatakse välja välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse hoonete valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse hoonetes häiresignalisatsioon. Võimalusel lepatakse naabrite vahel kokku naabrivalve tingimustes.

16. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVA VÕIMALIKU KAHJU HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei

ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algselt uus detailplaneering.

17. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Vastavalt krundi omanike huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomanike vahendite ja võimaluste piires. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele. Käesolev detailplaneering on planeeringualal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks.

Koostas:

Marek Merilo

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

PALUPERA VALLAVALITSUS

.....
.....
.....

.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....
Kuupäev

OÜ JAOTUSVÕRK

.....
.....
.....

.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....
Kuupäev

LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS

.....
.....
.....

.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....
Kuupäev

KAGU TEEDEVALITSUS

.....
.....
.....

.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....
Kuupäev

KOOLI, KOOLIMÄE KINNISTU OMANIK

.....
.....

.....
Kooskõlastaja nimi

.....
Kuupäev

.....

MÄEOTSA KINNISTU OMANIK

.....
.....

.....
Kooskõlastaja nimi

.....
Kuupäev

.....