

Töö nr. **07636-3**

Tellija:

Palupera Vallavalitsus

VALGAMAA, PALUPERA VALD
KULLIPESA 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 kaitserižiimi 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.2-1/06/75 05.04 2006 ja Lisa „Kullipesa 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

Piirneb kinnistutega Uue-Tüki (kt. 58202:002:1420), elamumaa
Kullipesa 14 (kt. 58202:002:0320), elamumaa
Miku (kt. 58202:002:0310), elamumaa

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 1364 m²) kuulus enne 16.06.1940 Tüki 38, suurusega 40,39 ha koosseisu, maaomanikuks Leopold Arike. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel jäeti 16,4101 ha tagastamata, sealhulgas ka planeeringuala - reovee pumbajaama teenindamiseks ja juurdepääsuks vajalik ala. Planeeringuala külgneb seega siis ühest küljest Miku kinnistuga nr. 399240, ühest küljest Kullipesa-14 kinnistuga nr. (395940) ja ühest küljest Uue-Tüki kinnistuga nr. (1996540). Juurdepääs on maa-alale nurgast, kus on kohalik maantee nr. 5820027 – Kullipesa ring. 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 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asub Palupera vallale kuuluv reovee ülepumpamise jaam, s.h. maaalune pumbakaev. Pumplast pumbatakse vesi keskasula puhastusseadmetesse. Planeeringualal paikneb 0,4kV madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m liini teljest ja reovee isevoolne ning survetrass. Planeeringuala serva läbib avaliku kasutusega Kullipesa tee, mis on elamukvartali sisene tänav. 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 jäätmehoidla 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 olemasolevalt Kullipesa teelt.

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 järvest, kaugus planeeringualast 20m.

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 moodustavale kinnistule, Kullipesa RPJ teeservituut avalikuks kasutuseks.

14 Riigikaitse otstarbega maa-ala

Planeeringuga ei kavandata riigikaitse maa-alasid.

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 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 , 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

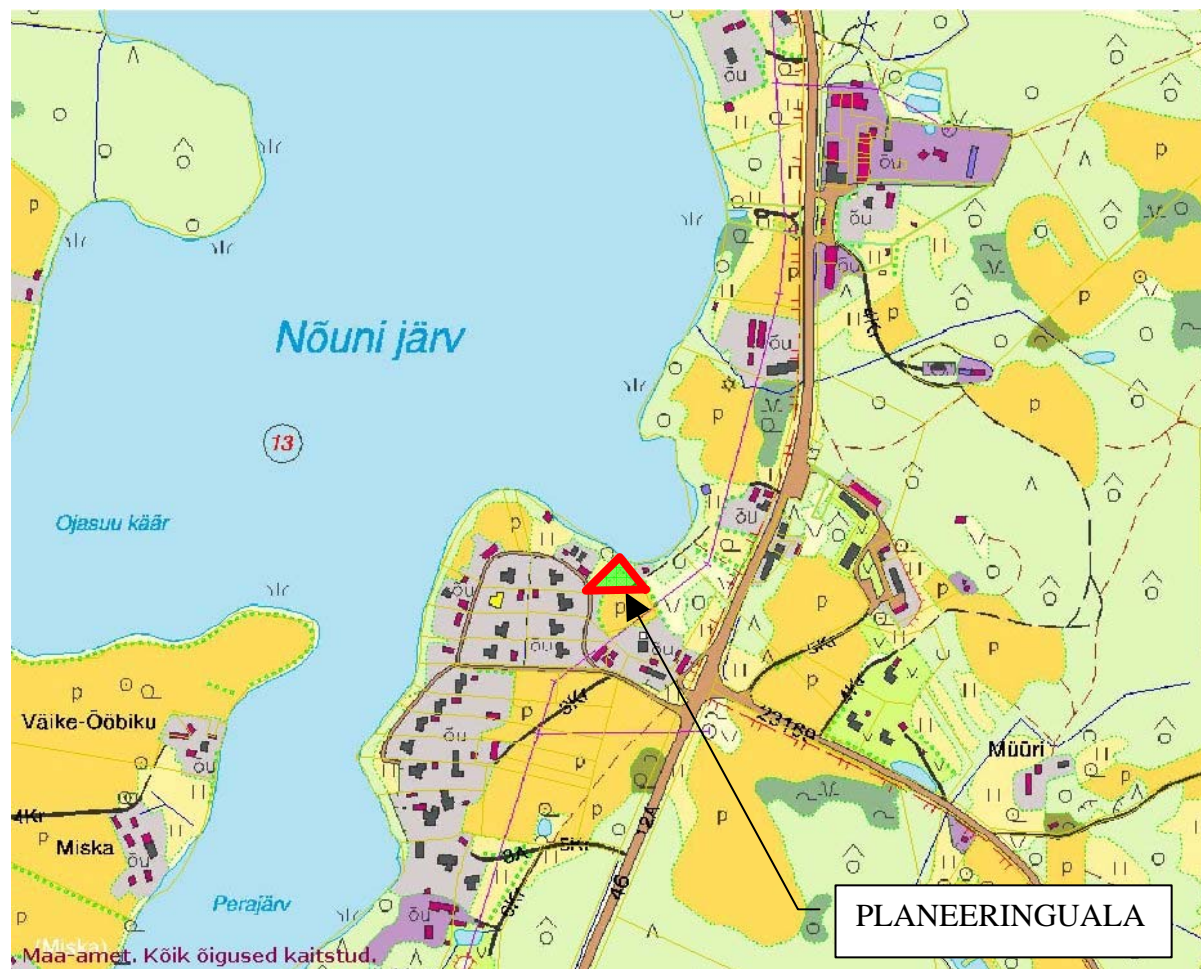
Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

18 Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi

GRAAFILINE OSA

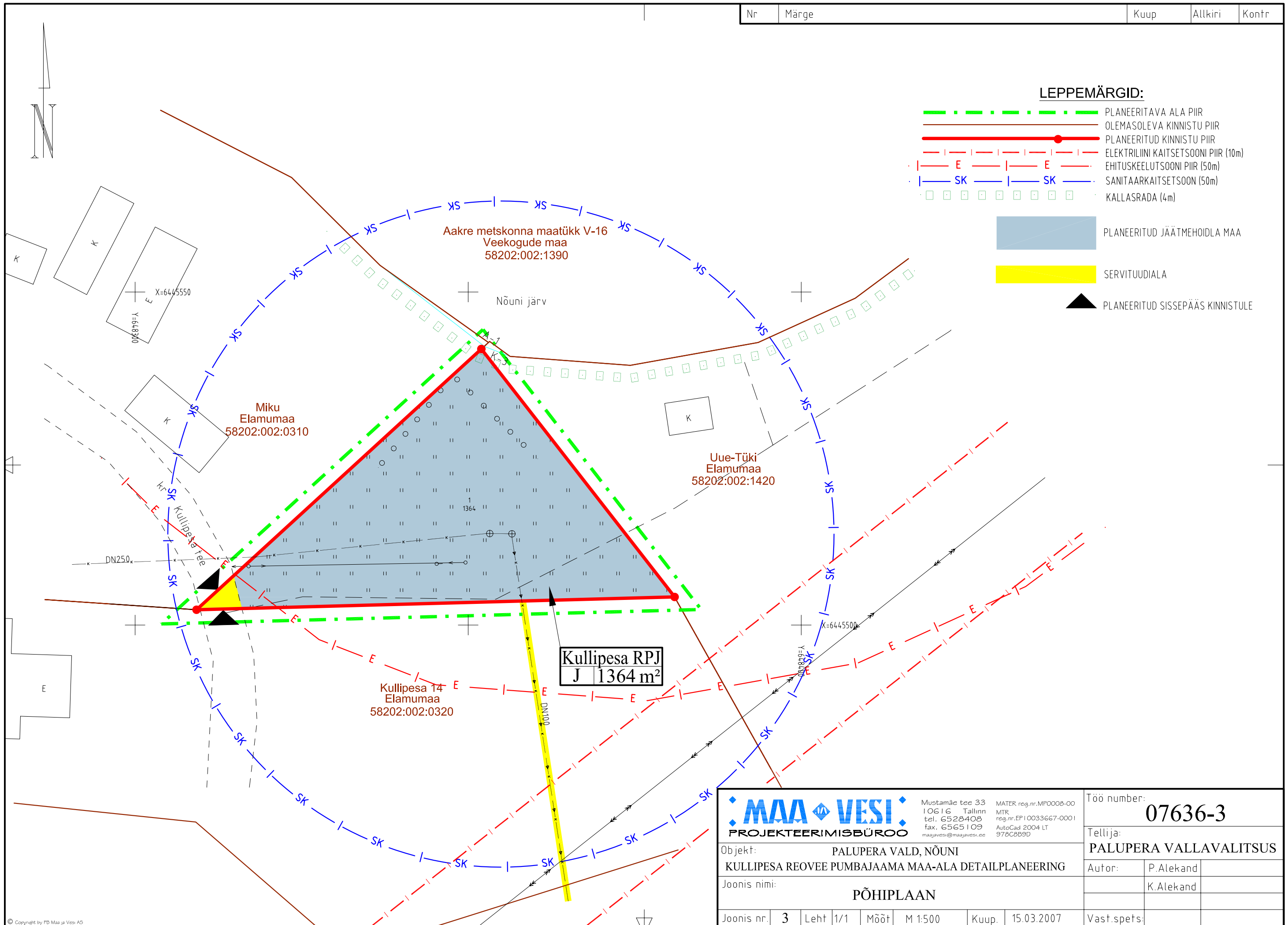
ASUKOHASKEEM



Joonis nr. 1

LEPPEMÄRGID:

- - - - - PLANEERITAVA ALA PIIR
 - OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
 - PLANEERITUD KINNISTU PIIR
 - - - - - ELEKTRILIINI KAITSETSOONI PIIR (10m)
 - E - E - EHITUSKEELUTSOONI PIIR (50m)
 - SK - SK - SANITAARKAITSETSOON (50m)
 - □ □ □ □ □ □ □ KALLASRADA (4m)
-
- PLANEERITUD JÄÄTMEHOIDLA MAA
 - SERVITUUDIALA
 - ▲ PLANEERITUD SISSEPÄÄS KINNISTULE



**Kullipesa RPJ
J 1364 m²**

 <p>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:	07636-3
		Tellijaja:	PALUPERA VALLAVALITSUS
Objekt:	PALUPERA VALD, NÕUNI KULLIPESA REOVEE PUMBAJAAMA MAA-ALA DETAILPLANEERING	Autor:	P.Alekand
Joonis nimi:	PÕHIPLAAN		K.Alekand
Joonis nr.	3	Leht	1/1
Mõõt	M 1:500	Kuup.	15.03.2007
Vast.spets:			

LISAD