

Tellija: **PALUPERA VALLAVALITSUS**

**VALGAMAA, PALUPERA VALD, NÕUNI KÜLA  
NÕUNI MAAKULTUURIMAJA JA TOIDUTARE  
KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING**

Juhataja

Tõnu Mugra

Koostas

Priit Alekand

Vastutav spetsialist

Kalev Raadla

Tallinn 2008

**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 .....	4
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	4
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus .....	5
5 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
6 Ehitistevahelised kujad .....	5
7 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.....	6
10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	6
10.1 Sademetevesi, drenaaž ja kanalisatsioon .....	7
10.2 Veevarustus.....	7
10.3 Tuletõrje veevarustus .....	7
10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	7
10.5 Soojavarustus .....	7
10.6 Sidevarustus .....	7
11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	8
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.....	8
13 Servituutide määramise vajadus .....	8
14 Riigikaitse otstarbega maa-alad.....	8
15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	9
17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	9
18 Kooskõlastuste kokkuvõte .....	10
GRAAFILINE OSA.....	11
Joonis nr.1. Tugiplaan .....	12
Joonis nr.2. Tsoneering .....	13
Joonis nr.3. Põhijoonis .....	14
LISAD.....	15

## SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavalitsuse korraldus 08.2008 nr 2-1 ja Toidutare kinnistu nr. 317640, katastritunnus 58202:002:0260 ja Nõuni maakultuurimaja kinnistu nr. 1713440, katastritunnus 58202:002:1210 detailplaneeringu Lähteseisukohad.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda:

- planeeringuala sihtotstarve;
- planeeringuala ehitusõigis;
- planeeringuala servituudid, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtte;
- keskkonnakaitse abinõud;
- tehnovõrkude lahendus;
- olulisemad arhitektuurinõuded võimalikele rajatistele.

Planeeringuga hõlmatava maa-ala kinnistu info:

- Nõuni maakultuurimaja kinnistu nr. 1713440, katastritunnus 58202:002:1210, maakasutuse sihtotstarve: Sotsiaalmaa (Ü)(005); pindala 1675 m<sup>2</sup>.
- Toidutare kinnistu nr. 317640 katastritunnus 58202:002:0260, maakasutuse sihtotstarve: Ärimaa (Ä)(002), pindala 359 m<sup>2</sup>

#### 1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Palupera valla üldplaneering (KO 1999, 12, 177);
- Palupera valla arengukava;
- Olemasoleva piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid;
- Tükipoe kinnistu nr. 1244740 katastriüksuse nr. 58202:002:0891 algatatud detailplaneering

#### 1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Valga maakond, Nõuni küla, Maa-ala mõõdistus. FIE Alser Kubja;
- 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  
e-postiaadress: [palupera@palupera.ee](mailto:palupera@palupera.ee)  
telefon 767 9502

## 1.7 Planeeringu koostaja andmed

Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS  
Reg. kood 10033667  
Mustamäe tee 33, 10616 Tallinn  
e-mail: [maajavesi@maajavesi.ee](mailto:maajavesi@maajavesi.ee)  
telefon 6528408, fax 6565109

## 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Nõuni küla asub Lõuna-Eestis, Valgamaal, nii maakonna kui ka Palupera valla kirdepoolsel äärel. Külal on ühispiir ka Tartu maakonnaga. Kaugus maakonnakeskusest Valgast on 58 km, vallakeskusest Hellenurmest 14 km, Otepäält 8 km ja Tartust 32 km. Küla läbib Tatra-Otepää-Sangaste maantee.

Nõuni küla seltsimaja ehk praegune Nõuni maakultuurimaja ehitati aastal 1905. Selle ehitas oma kulu ja kirjadega Tüki tallu koduväiks tulnud Hendrik Aarik. Sellepärast anti Tüki seltsimaja nimetus talu järgi. Siin peeti kõnekoosolekuid, pidusid, perekonnaõhtuid ja käidi laulupidudel. Samuti peeti Päidla Laulu- ja Mänguseltsi näidendi-, laulukoori- ja segaorkestri proove.

Planeeringuala külgneb 18-ndal kilomeetril riigimaanteega, T-46 Tatra-Otepää-Sangaste, mille kaitsevöönd on 50 m. Maantee on ettenähtud renoveerida, mille käigus rajatakse kergliiklustee, kõnniteed ja paigaldatakse valgustus.

Nõuni külas on aktiivne ühistegevus igale vanusegrupile, mis baseerub külakeskuse ja rahvamaja aktiivsele kasutusele. Mille eesmärgiks on renoveeritud Nõuni rahvamaja, kus toimuvad küla- ja piirkonna ühisüritused, tegutsevad isetegevusringid professionaalsete juhendajate eestvedamisel. Koos raamatukogu ja avaliku internetipunkti moodustub külakeskne kooskäimise koht.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb ühelt poolt Tatra-Otepää-Sangaste maanteega ja teiselt poolt Tükipoe kinnistuga. Põhjapoolses otsas asub Elva Tarbijateühistu kauplus. Planeeritaval alal asub kaksikhoone (kultuurimaja ja toidutare) 555m<sup>2</sup>, kaks puukuuri kokku 60m<sup>2</sup> ja maa-alune kelder 15m<sup>2</sup>. Hooned on puitlaudisest kattega ja puidust akendega.

Infrastruktuuri poolt on olemas elektrivarustus, alla 1 kV õhuliini näol, veevarustus Nõuni tsentraalsest veevõrgust ja reoveekanaliseerimine on lahendatud kogumiskaevu abil. Kinnistul asuv õhuliini tugijalaga post risustab vaadet hoonele ja takistab parkimiskorraldust.

Hoone juurdepääs on maanteelt kruuskattega, korralikud parkimiskohad puuduvad.

Haljastusest on hoone siseõuel üksikud leht ja okaspuud, valdavalt kask ja mänd. Maanteepoolisel küljel on osaliselt madal hekk.

#### 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Planeeringualal asuvate kinnistute piire ei planeerita muuta, kuid muudetakse kinnistu sihtotstarvet.

**Tabel 1** Planeeringueelne krundijaotus

Nõuni maakultuurimaja	1675 m <sup>2</sup>	Sotsiaalmaa (Ü)(005)
Toidutare	359 m <sup>2</sup>	Ärimaa (Ä)(002)

**Tabel 2** Planeeringujärgne krundijaotus

Nõuni maakultuurimaja	1675 m <sup>2</sup>	Sotsiaalmaa (Ü)(005)
Toidutare	359 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike hoonete maa (Üh)(0050)

#### 5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud põhihoone (pos. 1) kontuurid on määratletud olemasoleva hoone välismõõtudest. Abihoone (pos. 3) ehitusala on kinnistu kagupoolse piiriga paralleelne ja 1,0 meetri kaugusel. Viimane on tingitud tehnovõrkude ja parkimisala paigutusest. Renoveeritava hoone (pos. 2) piire ei ole muudetud.

#### 6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsus määrusele „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” § 19, lõige 1 ja 2 olema hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8m. Tingimus on täidetud.

Hoonete tuleohutusklass peab olema järgmine:

- Raamatukogu (pos. 1) – TP2
- Kultuurimaja (pos. 2) – TP2
- Abihoone (pos.3) – TP3

Tulemüürid on ettenähtud:

- Kultuurimaja (pos.2) ja raamatukogu (pos.1) vahele
- Abihoone (pos.3) ja kinnistu piiri poolsel küljel, viimaste vahekaugus 1,0m.

Tarindite nõutava tulepüsivuse tagamisel on lähtuda Eesti projekteerimismnormi EPN 10.1 (ET-1 0109-0235) ja EPN10.1 EPN 10.1/AM-1 (ET-2 0109-0306) nõuetest.

#### 7 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale lubatud ehitada kaks hoonet põhihoone (pos. 1) toidutare asemele ja abihoone (pos. 3) krundi kagupiirile. Olemasolev kultuurimaja (pos. 2) on lubatud renoveerida mahtu muutmata.

##### Pos.1:

Projekteeritav raamatukogu ehitatakse lammutatava toidutare kohale, kultuurimaja hoonest põhjapoole. Hoone esisein jääb lammutatava hoonega samale joonele. Raamatukogu I korruse põranda kõrgusmärgi ±0.00=117.35 abs. määramisel lähtuti olemasoleva kultuurimaja fuajee põranda kõrgusmärgist 117.34 abs. Raamatukogu hoone katuseharja kõrgus peab kokku langema maanteega risti asetseva kultuurimaja katuse harja kõrgusega.

Pos.2:

Renoveeritaval hoonel vahetatakse katusekate ja välisvooder. Uuendatakse kütte, vee ja kanalisatsioonisüsteeme.

Pos.2:

Kõrvalhoone on ühepoolse katusekaldega silbetplokkidest ja osaliselt puitkarkassiga hoone. Silbetplokkidest osas paiknevad küttepetrooli mahutid (omaette tuletõkkeseksioon) ja majahoidja koristusvahendid. Puitkarkassiga osa on ette nähtud majandusruumiks. Kõrvalhoone tagasein on tulemüür.

## Üldparameetrid:

**Tabel 3** Ühised arhitektuurinõuded

Nr	Pos. 1	Pos. 2	Pos. 3
Max korruselisus	2	2	1
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP2	TP2	TP3
Kohustuslik ehitusjoon	Olemasoleva hoone maanteepoolne sein	Ei muudeta	Hoone paigutada ehitusalasse
Katuse kalle	30-40°	Ei muudeta	30-40°
Katuse materjalid	profiilplekk	Ei muudeta	profiilplekk
Välisviimistluse materjalid	Laudvooder	Laudvooder	Laudvooder
±0,00 sidumine	117,35	Ei muudeta	117,60

**8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Krundi sissepääs planeerimisel on arvestatud Tatra-Otepää-Sangaste mnt. kergliiklustee projektiga. Juurdesõidutee krundile on laiusega 5,0m, ääristatakse sõidutee äärekividega ja kaetakse asfaltbetoonkattega.

Raamatukogu hoone ja kõrvalhoonevahelisele alale on planeeritud asfaltbetoonkattega parkla kuni kümnele sõiduautole. Invaauto parkimiskoht on ettenähtud hoone sissekäigu juurde.

**9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord**

Ehitatava hoone ja keldri vahel ja ümbruses on paar poolkuivanud kaske ja mõned männid, mis on ette nähtud maha võtta.

Hoone ümbruse ning teede ja platside vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada Tatra-Otepää-Sangaste mnt. kergliiklustee projektis esitatud kõrgustega.

**10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud hoonete paigutuse, olemasolevate trasside paigutusega ja kergliiklustee projektiga.

### 10.1 Sademetevesi, dreanaž ja kanalisatsioon

Planeeritava ala sademetevesi on ettenähtud juhtida sissesõidutee ja maanteeäärse kergliiklustee äärde, kuhu kergliiklustee projekti järgion ettenähtud restkaev. Dreanaži rajamise vajadus puudub.

Kanalisatsiooni osas on ettenähtud likvideerida olemasolev kogumiskaev. Uue trassiga liidetakse raamatukogu, rahvamaja ja kaupluse reoveed aleviku tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku. Tsentraalsesse võrku liitmiseks on ettenähtud reoveepumpla ja survetrass, viimase suubumisega korrusmajade juures olevasse torustikku.

### 10.2 Veevarustus.

Raamatukoguhuone olemasolev amortiseerunud veetorustik likvideeritakse ja asendatakse uue toruga olemasolevast veekaevust.

### 10.3 Tuletõrje veevarustus

Lähim kasutusel olev tuletõrje veevõtukoht asub Nõuni järve ääres, planeeringualast põhja suunas, kaugus planeeringuala hoonetest ca 400m.

### 10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritavad hooned elektritoide on ettenähtud olemasolevalt alajaama m/p jaotusseadme fiidril Tartu-Otepää tee ääres. Vastavalt tehnilistele tingimustele paigaldab Eesti Energia AS võrguettevõtte olemasoleva kultuurimaja fuajee välisseinale uue liitumiskapi. Kappi paigaldab võrguettevõtte arvestussüsteemi ja hoone peakaitsmed 3x32 A. Hoone toiteliin projekteeritakse maakaabliga pinnases, kraavkaevikus 0,7m sügavusel. Toitekaabli ristlõige valitakse sellise arvestusega, et samast liitumiskapist varustatakse elektriga ka kõrvalasuvat kultuurimaja.

### 10.5 Soojavarustus

Raamatukogu ja kultuurimaja soojusenergia saamiseks on ette nähtud lokaalne, kerge õliga köetava katlaga. Katlaruum paigaldada raamatukogu hoonesse ja küttemahuti paigutada abihoonesse.

### 10.6 Sidevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele on väljaehitatud sideliin kuni sideboksini. Side kaabliboks on paigaldatud kultuurimaja põhikorrusele, kultuurimaja fuajee seinal. Siselahendus antakse hoonestusprojektis.

**Tabel 4** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

TRASSID	PLANEERINGUS KAVANDATUD
Elekter	425
Reoveekanaliseerimine	170
Reoveepumpla	1 tk
Vesi	20

### **11 Keskkonnamõju 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. Jäätmeäitluse korraldamise aluseks on Palupera valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukohad näidatud põhijoonisel.

### **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**

Servituudid tuleb määrata vee ja kanalisatsiooni trassidele, valdaja kasuks.

### **14 Riigikaitse otstarbega maa-alad**

Planeeringuga ei kavandata riigikaitse otstarbega 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;
- omanikutunde tekitamine eravalduse selge eristamise ja piiramisega;
- eravaldusele selgelt eristatav juurdepääs, sissepääsude arvu piiramine;
- planeeritava ala jälgitavus;
- eraautode parkimine vahetult elamute juures;

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

Kinnistu lähedused asub avaliku kasutusega Nõuni järv (kood 210130), mille ehituskeeluvöönd on 50 m, kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m ja kaldakaitsevöönd 200 m järve kaldast.

Kinnistut läbib side maakaabelliin (WiWi) , mille kaitsevöönd on 0,5 m liini teljest.

Kinnistut läbib telekommunikatsioonivõrk.

Kinnistu külgneb läänest 18-ndal kilomeetril riigimaanteelega T-46 Tatra-Otepää-Sangaste , millest tulenevalt on maantee kaitsevöönd 50 m tee teljest.

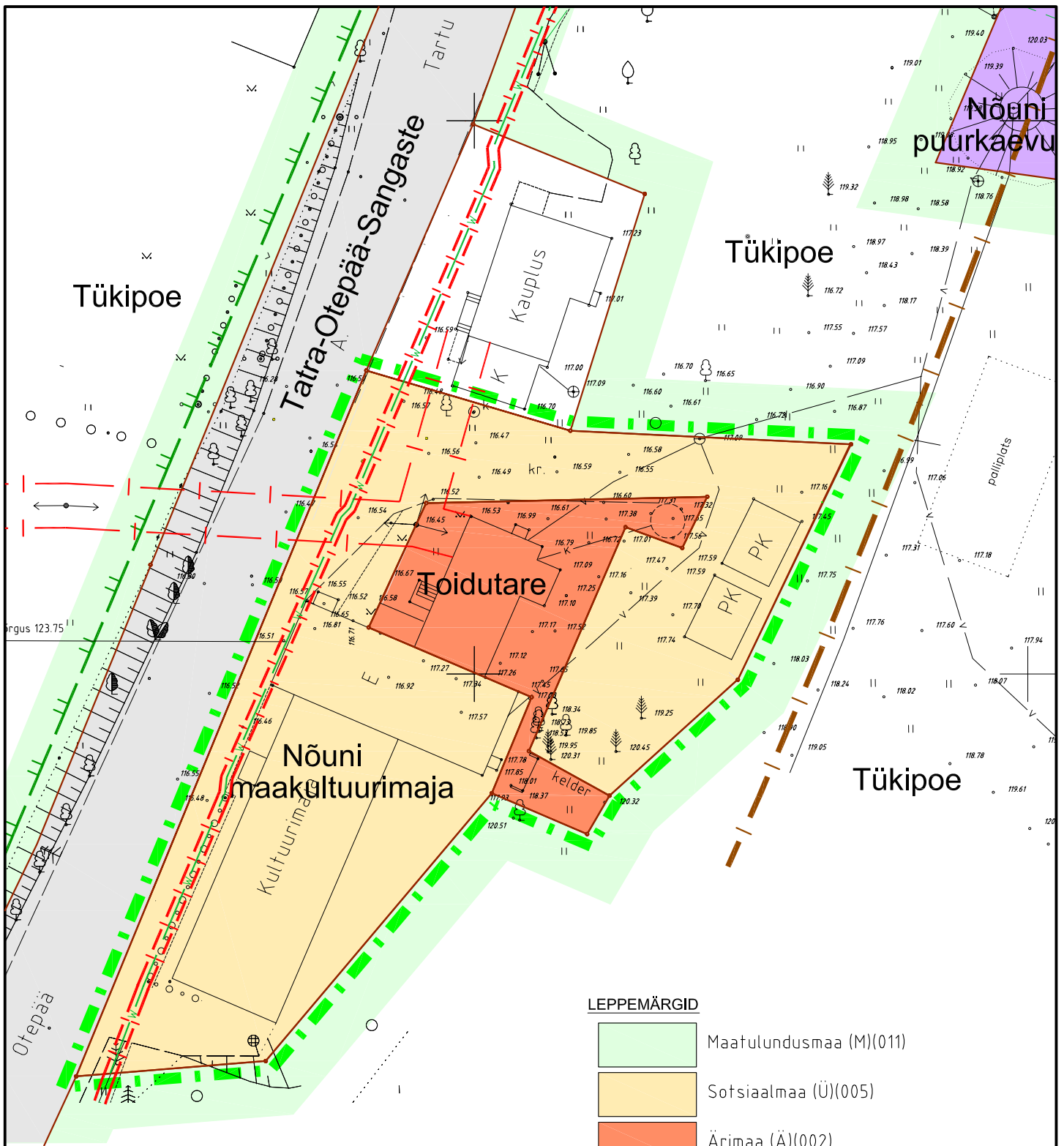
## **17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

**18 Kooskõlastuste kokkuvõte****Tabel 5**

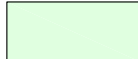


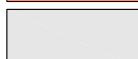
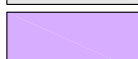
<b>Kooskõlastuse kuupäev</b>	<b>Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus</b>	<b>Kooskõlastuse tingimused</b>	<b>Kooskõlastaja nimi</b>

## GRAAFILINE OSA

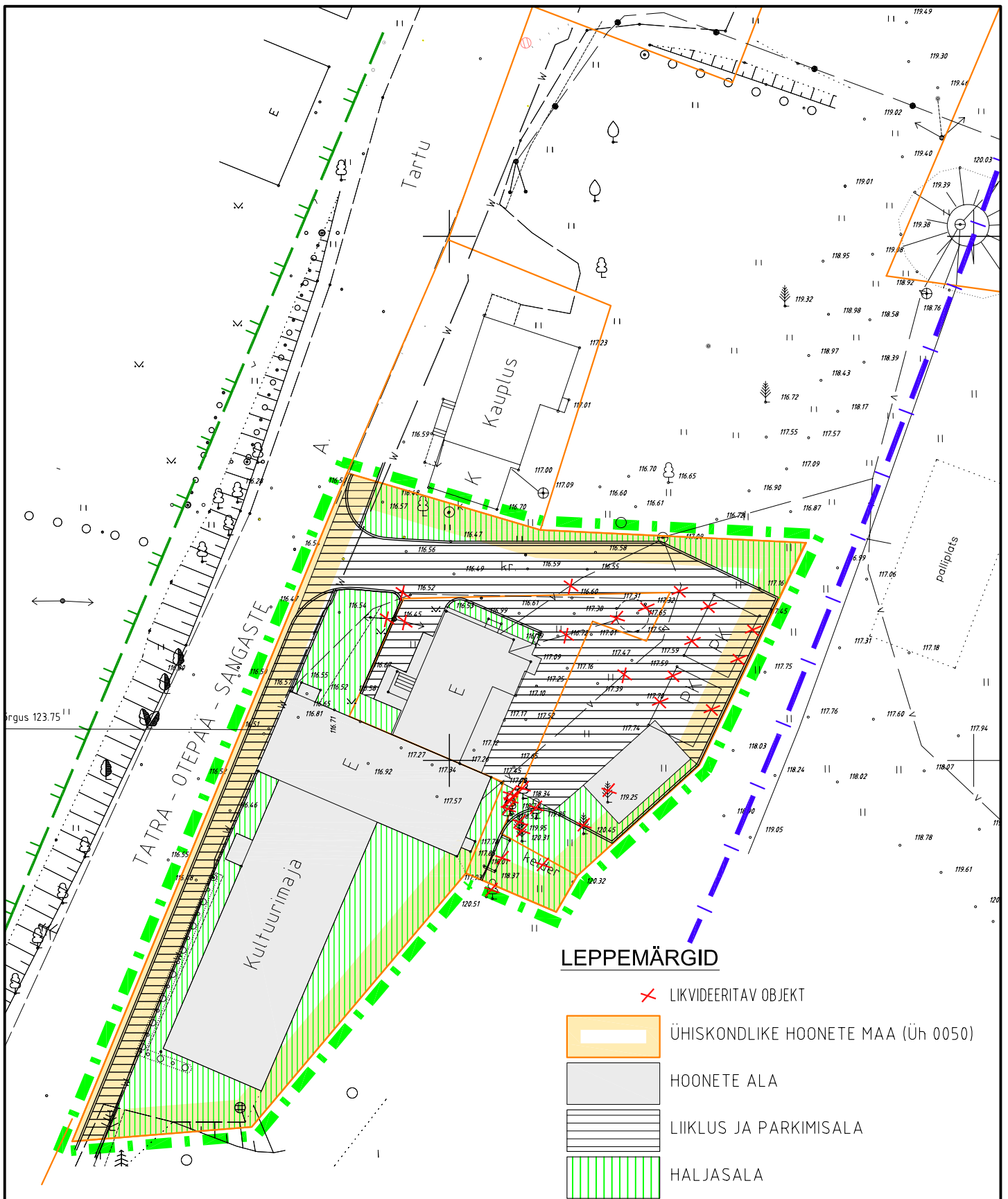


-  OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
-  OTEPÄÄ LOODUSPARGI PIIR
-  TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕNDI PIIR
-  RIIGIMAANTEE KAITSEVÕNDI PIIR (50m)

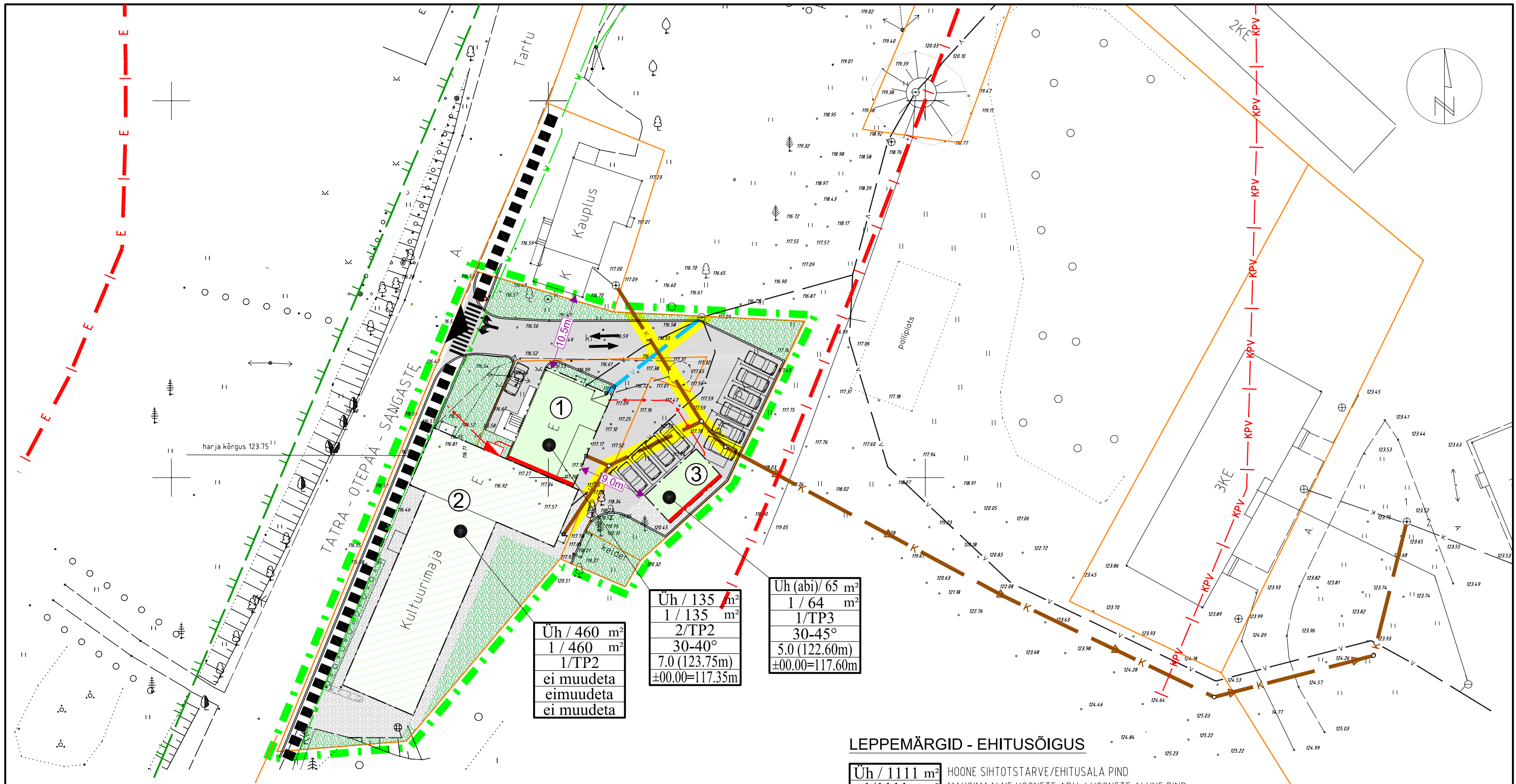
**LEPPEMÄRGID**

-  Maatulundusmaa (M)(011)
-  Sotsiaalmaa (Ü)(005)
-  Ärimaa (Ä)(002)
-  Transpordimaa (L)(007)
-  Tootmismaa (T)(003)

		Mustamäe tee 33 10616 Tallinn tel. 6528408 fax. 6565109 maajavesi@maajavesi.ee		MATER reg.nr.MPO008-00 MTR reg.nr.EPI0033667-0001 AutoCad 2004 LT 978C8B9D		Töö number: <h1 style="margin: 0;">07636-5</h1>	
Objekt: Palupera vald, Nõuni TOIDUTARE JA NÕUNI MAAKULTUURIMAJA KINNISTUTE DETAILPLANEERING				Tellija: <b>PALUPERA VALLAVALITSUS</b>			
Joonis nr. <b>1</b>		Leht 1/1		Mõõt M 1:500		Kuup. 28.08.2008	
Joonis nimi: <h2 style="margin: 0;">TUGIPLAAN JA PIIRANGUD</h2>				Autor: P.Alekan		Vast.spets:	



		Mustamäe tee 33 10616 Tallinn tel. 6528408 fax. 6565109 maajavesi@maajavesi.ee		MATEP reg.nr.MP0008-00 MTR reg.nr.EP10033667-0001 AutoCad 2004 LT 978C8B9D		Töö number: <h1>07636-5</h1>	
Objekt: Palupera vald, Nõuni MAAKULTUURIMAJA KINNISTUTE DETAILPLANEERING				TOIDUTARE JA NÕUNI			
Joonis nimi: <h2>TSONEERING</h2>				PALUPERA VALLAVALITSUS			
Autor:		P.Alekand					
Joonis nr.		2		Leht		1/1	
Mõõt		M 1:500		Kuup.		28.08.2008	
Vast.spets:							



harja kõrgus 123.75<sup>11</sup>

Üh / 460 m<sup>2</sup>  
1 / 460 m<sup>2</sup>  
1/TP2  
ei muudeta  
ei muudeta

Üh / 135 m<sup>2</sup>  
1 / 135 m<sup>2</sup>  
2/TP2  
30-40°  
7.0 (123.75m)  
±00.00=117.35m

Üh (abi) / 65 m<sup>2</sup>  
1 / 64 m<sup>2</sup>  
1/TP3  
30-45°  
5.0 (122.60m)  
±00.00=117.60m

**LEPPEMÄRGID:**

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
- OTEPÄÄ LOODUSPARGI PIIR
- RIIGIMAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (50m)
- EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (50m)
- KALD PIIRANGUVÖÖND (200m)
- PLANEERITUD REOVEEKANALISATSIOON (ISEVOOLNE/SURVE)
- PLANEERITUD VEETRASS
- PLANEERITUD ELEKTRI LIITUMISKAPP JA HOONE TOITEKAABEL
- SERVITUUDIALA
- PLANEERITUD KERGLIIKLUSTEE
- KUJA ARVVÄÄRTUS

- LIIKLUSSUUNAD
- PLANEERITUD PÄÄS KINNISTULE JA PARKIMISKOHT
- PLANEERITUD EHITUSALA
- TULEMÜÜR
- RENOVEERITAV HOONE
- PLANEERITUD KÕVAKATTEGA ALA
- PLANEERITUD KRUUSA ALA
- PLANEERITUD HALJASALA

**LEPPEMÄRGID - EHITUSÕIGUS**

Üh / 1111 m <sup>2</sup>	HOONE SIHTOTSTARVE/EHITUSALA PIND
1/1111 m <sup>2</sup>	MAKSIMAALNE HOONETE ARV / HOONETE ALUNE PIND
1/TP3	MAKSIMAALNE KORRUSTE ARV / TULEPÜSIVUSKLAAS
00-11°	KATUSEKALDE VAHEMIK
11 (111.11m)	MAKSIMAALNE HOONE KÕRGUS (HARJA KÕRGUS)
±00.00=111.11m	MAKSIMAALNE SOKLI KÕRGUS (MAX. ±0.00 = SOKLI KÕRGUS)

- ① RAAMATUKOGU
- ② KULTUURIMAJA
- ③ ABIHOONE

<p><b>PROJEKTEERIMISBÜROO</b></p>	Mustamäe tee 33 10616 Tallinn tel. 6528408 fax. 6565109 maajavesi@maajavesi.ee	MATER reg.nr.MPO006-00 MTR reg.nr.EP10033667-0001 AutoCad 2004 LT 978C8B9D	Töö number: <b>07636-5</b>
	Objekt: Palupera vald, Nõuni TOIDUTARE JA NÕUNI MAAKULTUURIMAJA KINNISTUTE DETAILPLANEERING		Tellija: <b>PALUPERA VALLAVALITSUS</b>
Joonis nimi: <b>PÕHIJONIS</b>		Autor: P.Alekand	
Joonis nr. <b>3</b>	Leht 1/1	Mõõt M 1:500	Kuup. 28.08.2008
			Vast.spets:

**LISAD**

EELNÕU

LISA

Palupera Vallavalitsuse korraldus nr.2-1/  
( .08.2008)

## PALUPERA VALD

Toidutare kinnistu nr. 317640  
katastritunnus 58202:002:0260 ja  
Nõuni maakultuurimaja kinnistu  
nr. 1713440, katastritunnus 58202:002:1210  
detailplaneeringu

### Lähteseisukohad

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

Toidutare ja Nõuni maakultuurimaja kinnistute planeeringuala (*edaspidi planeeringuala*) on Valgamaal Palupera vallas Nõuni külas asuv maa-ala, mis on Palupera valla (75007586) omandis. Maa-ala asub Palupera valla üldplaneeringuga (ÜP) kehtestatud (KO 1999, 12, 177) detailplaneeringu (*edaspidi DP*) kohustusega alal hajaasustuses. Planeeringuala suurus on 0,2034 ha. Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu (KO 1999, 12, 177) järgselt on planeeringuala sihtotstarve Sotsiaalmaa, Ühiskondlike hoonete maa (015; Üh), suuruseks 0,2034 ha.

#### 2.Kehtivast üldplaneeringust ja seadusandlusest tulenevad nõuded:

Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu järgselt tuleb väärtusliku maastikumiljööga aladel, mida ka planeeringuala kindlasti on, pöörata tähelepanu sellele, et sellel alal säiliks omapära, looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida tuleb kõiki omaduselt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Sel eesmärgil tuleb maa-ala rekonstrueerimisel (ehitustegevus, puistu korrastamine, teedevõrgu rajamine, arhitektuuri väikevormide paigaldamisel) lähtuda vaid Valgamaa Keskkonnateenistuse poolt kooskõlastatud projekteerimistingimustest, ehitusprojektist, tegevusest. Planeeringuala DP peab lubama Toidutare kinnistul Ehitusseaduse mõistes olemasolevate ehitiste (toidutare – ca 130 m<sup>2</sup>, kaks puukuuri, kelder, reovee kogumiskaev) asemele uue külaraamatukogu hoone (ehituslune pind ca 132 m<sup>2</sup>, suletud netopind ca 165 m<sup>2</sup>, maht 630 m<sup>3</sup>) ja majandushoone (ehituslune pind ca 46 m<sup>2</sup>, suletud netopind ca 41 m<sup>2</sup>, maht 107 m<sup>3</sup>) ehitamise raamatukogu hoonest idapoole koos rajatistega – asfaltbetoonkattega parkla, unikividest kõnnitee, reovee pumpla, settekaev, torustikud) ja Nõuni maakultuurimaja kinnistul olemasoleva hoone rekonstrueerimise ning puistu raie (paar poolkuivanud kaske ja mõned männid keldri lammutamisel). Kahekordne uusehitis saab paiknema olemasoleva Toidutare ehitise asemel, esisein jääb lammutatava hoonega samale joonele. Uusehitise viilkatuse harja kõrgus peab kokku langema kõrval asuva kultuurimaja katuse harja kõrgusega. Rajatiste paigaldamisel tuleb arvestada üldplaneeringuga sätestatud: loodusliku ümbruse ja kogu vaateväljaga, kultuurimaja

hoonega (puitlaudis) arvestamine; piirangutega arvestamine, mis tulenevad looduskaitsealustest objektidest ja nende kaitsetsoonidest, Teeseadusest jt.seadustest.

Kehtivast seadusandlusest ja üldplaneeringust tulenevatest nõuetest veel:

2.1.planeeringuala ei asu Otepää maastikukaitsealal, mis seostub eritingimustega ja kus tegutsemine tuleks kooskõlastada Riikliku Looduskaitsekeskusega, küll aga selle vahetus kauguses. Planeeringuala külgneb läänest avaliku kasutusega Nõuni järvega (kood 210130), mille ehituskeeluvöönd on 50 m, kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m ja kaldakaitsevöönd 200 m järve kaldast. Planeeringuala asub Nõuni järvest 250 m kaugusel. Tuginedes Valgamaa Keskkonnateenistuse kirjale nr 42-12-3/2459-2 (01.02.2007) planeeringualal vastavalt EELIS andmebaasile kaitstavaid loodusobjekte ei asu. Valgamaa Keskkonnateenistus on kooskõlastanud samas ka Toidutare kinnistul asuva ehitise ehitusprojektile väljastatud projekteerimistingimused.

Planeeringualale jääks endiselt avalik maakasutus.

2.2.kinnistut läbib elektriliin, mille kaitsevöönd on 10 m liini teljest. Kinnistu omanik tellis Eesti Energia AS JV Kagu-Eesti piirkonnast tehnilised tingimused uusehitiste projekteerimiseks

2.3.kinnistut läbib telekommunikatsioonivõrk, mille kohta tellis kinnistu omanik Elion Ettevõtted AS-lt tehnilised tingimused uusehitise projekteerimiseks

2.4.kinnistu külgneb läänest 8-ndal kilomeetril riigimaanteega T-46 Tatra-Otepää-Sangaste , millest tulenevalt on maantee kaitsevöönd 50 m tee teljest. Arvestada tuleb koostatud Tatra-Otepää-Sangaste mnt. kergliiklustee projektiga

2.5.detailplaneeringu koostamisel ja planeeringualas asuvate objektide haldamisel tuleb juhinduda Metsaseadusest, Teeseadusest, Veeseadusest, Elektriturseadusest, Elektriõhutuseseadusest ja Jäätmeseadusest

2.6.lähteülesandena annab kohalik omavalitsus ka joogivee ja reovee äravoolu ning puhastamise lahendi. Planeeringualal olevate ehitiste varustamisel joogiveega on võimalik üks lahend – ühendada planeeringuala lähedal asuva Nõuni keskasula puurkaevuga õuealal asuvast kaevust ühendusega. Tarbimist üle 5 m<sup>3</sup> ööpäevas , mil saab kohustuslikuks vee-erikasutusloa taotlemine ette näha ei ole. Reovesi tuleks planeeringu lahendusena suunata Nõuni küla reoveepuhastisse. Märgistatud tuletõrje veevõtukoht asub Nõuni järve ääres, munitsipaalmaal.

3. Nimetatud planeeringualal ja selle lähipiirkonnas algatatud detailplaneeringud: lähikümbruses algatatud planeeringutest, mis menetlemisel ja mis võiksid avaldada mõju planeeringualale on:

- Tükipoe kinnistu nr. 1244740 katastriüksuse nr. 58202:002:0891 detailplaneering, mille lähteseisukohtadeks on planeeritava ala sihtotstarbe muutmine, planeeritava ala kruntideks jagamine, planeeritava ala ehitusõiguse määramine, servituutide, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, maakasutuse ja ehitamise erinõuete määramine, tehnovõrkude lahenduse koostamine, olulisemate arhitektuurinõuete määramine ehitisele ning tuleohutuse tagamine.

4. Tehnovõrkude paiknemine ja arendamine: planeeringuala läbib elektriõhuliin on 0,4 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole.

## 5.Avalikest huvidest lähtuvad lähteseisukohad :

5.1.tagada juurdepääs planeeringualal asuvate ehitiste ja rajatavate rajatiste juurde.

5.2.tehnovõrkude lahenduse koostamine.

## 6.DP koostamisel kaasamisele kuuluvad isikud:

planeeringu koostaja kaasab DP koostamisse kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised asjast huvitatud isikud, korraldab vähemalt ühe eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu. Teise avaliku arutelu vajaduse otsustamisel kasutab KOV kaalutusõigust. Planeeringuala DP tuleb kooskõlastada Valgamaa Keskkonnateenistuse (kui nad näevad selleks vajaduse), Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonnaga, Elion Ettevõtted AS-ga, Kagu Teedevalitsuse ja Päästeametiga. Kuna DP-ga kavandatu on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, siis ei ole vaja DP maavanemale täiendavate kooskõlastajate määramiseks saata.

## 7.Planeeringuala DP lähteseisukohtadeks on DP algatava kohaliku omavalitsuse taotlusest lähtuvalt:

7.1.*planeeringuala sihtotstarbe muutmine* - Ärimaa (002; Ä) maakatastris muuta Sotsiaalmaak, Ühiskondlike hoonete maak (015; Üh) ja olemasolev Sotsiaalmaa, Ühiskondlike hoonete maa jätta endiselt Sotsiaalmaak, Ühiskondlike hoonete maak (015; Üh). Kehtiva üldplaneeringu järgi on kogu planeeringuala Sotsiaalmaa, Ühiskondlike hoonete maa.

7.2.*planeeringuala ehitusõiguse määramine*. DP koostamise käigus määratleda ehitusõigus. DP-s tuleb anda olemasolevate ja rajatavate ehitiste üldfunktsioonid (avalik hoone), suurim ehitusalune pind. Olemasoleva ehitise rekonstrueerimisel tuleb arvestada miljöoga, säilitada olemasolev paigutus, taluhoone tüüp. Olemasolevate ehitiste rek.projekti koostamisel ja uusehitiste ehitusprojektiga esitatakse ehitiste kütte lahendus – vedelkütus, kahetorusüsteemis radiaatorküte. Täita tuleb vedelkütuste puhul keskkonna- ja ohutusnõuded mahutile. Seetõttu tuleb katlaruumi paigaldada vaid 1 m<sup>3</sup> mahuga metallkessoonis õlimahuti, 3 m<sup>3</sup> kütusemahuti paigaldada aga nõuetele vastavalt eraldi majandushoonesse. Hoonestustihedust planeeritaval alal võrreldes olemasolevaga muutub väiksemaks, samas pannakse DP-s paika uute rajatiste asukohad.

7.3.*planeeringuala servituutide, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtete määramine*

7.4.*keskkonnakaitse abinõud* – inventariseerida haljastus, anda haljastusele hinnang, lahendada sadevete ärajuhtimine, jäätmete käitlus, soojavarustus, kütte liik, tagada insolatsioon, esitada keskkonnakaitse abinõud, mis on vajalikud planeeringu realiseerimiseks. Tsentraalne veevõrk on planeeringualal põhimõtteliselt olemas, lahendada tuleks reovete suunamine Nõuni keskasula reoveepuhastisse Bioclere (pumplaga). Sadeveed juhtida ehitistest eemale, arvestades samas koostatud kergliiklustee tööprojektiga. Prügi ja muude olmejäätmete kogumiseks paigaldatakse krundi õuemaale suletav(ad) prügikonteiner(id), mille asukoht määrata nii, et oleks tagatud juurdepääs.

7.5.*maakasutuse ja ehitamise erinõuded*

7.6.*tehnovõrkude lahenduse koostamine*. DP-s tuleks näidata teede, elektrivõrkude ja telekommunikatsioonivõrkude kaitsevööndid, fikseerida lähiümbruse liiklusskeem – pääs krundile, parkimine, liikluskorraldus, joogivee ja reovee lahendus

7.7.*olulisemad arhitektuurinõuded võimalikele rajatistele* – kohustuslik ehitusjoon, püstitamise võimalused (maht, asukoht, arvestades lähiümbruse stiili ja mastaapi), piirete vajadus, asukoht, tüüp ja kõrgused.

7.8.*servituutide vajadus* – teeservituudid, liiniservituudid jm.

Seega annab planeeringuala DP raamtingimused ehitusõigusele ja haljastuse, heakorrastuse tagamiseks ning paigutab ehitised, rajatised ja tehnosüsteemid asendiplaanile lammutus-, ehitus- ja rekonstrueerimisprojektide koostamiseks. Täpsemate tingimuste seadmise vajadust kohalik omavalitsus DP-s ette ei näe, kuna projektide järgnev kooskõlastamine vastavate ametkondade poolt likvideerib ka negatiivsed mõjud mõjutavad tingimused.

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. Kohalikul omavalitsusel on koostajale üle anda planeeringuala mõõdistamise failid ja geodeetiline alusplaan. DP-le kooskõlastuste hankimise jätab KOV enda kanda.

Koostas Palupera vallavanem  
Terje Korss