

Töö nr. 07636-4

Tellija:

Palupera Vallavalitsus

VALGAMAA, PALUPERA VALD
PÄIDLA ELAMUTE REOVEEPUHASTI
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	4
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	5
6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
7 Ehitistevahelised kujad	5
8 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
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	6
10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	6
10.5 Soojavarustus	6
10.6 Sidevarustus	6
11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	6
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.....	6
13 Servituutide määramise vajadus	6
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	7
17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
18 Kooskõlastuste kokkuvõte	8
GRAAFILINE OSA.....	9
Joonis nr.1. Asukohaskeem	10
Joonis nr.2. Tugiplaan M 1:500.....	11
Joonis nr.3. Põhiplaan M 1:500.....	12
LISAD.....	13

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavalitsuse korraldus nr.2-1/06/73 05.04 2006 ja Lisa „Päidla elamute reovee puhasti maa-ala detailplaneeringu Lähteseisukohad”

1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

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

Planeeringuga hõlmatava kinnistu info:

Riigimaa

Piirneb kinnistutega Kalme-Saare (kt. 58202:001:0370), maatulundusmaa
Uemaja (kt. 58202:001:1290), elamumaa
Kalme (kt. 58202:001:0130), maatulundusmaa

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

- Valga maakond Palupera vald Päidla ja Nõuni Asula veetorstiku teostusmöödistus, AS Kobras, töö nr. k251/050
- Katastriüksuse plaan, (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 maatulundusmaa (011). Detailplaneeringuala (orienteeruvalt 558 m²) kuulus enne 16.06.1940 Kalme A-2, suurusega 27,1 ha koosseisu, maaomanikuks Edgar Kukk. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel jäeti 7,1 ha tagastamata, sealhulgas ka planeeringuala - reoveepuhasti teenindamiseks vajalik ala. Planeeringuala külgneb, Kalme kinnistuga nr. 18640, Päidla elamud katastriüksusega ja Kalme-Saare kinnistuga nr. 357640. Juurdepääs on maa-alale üle Päidla elamud katastriüksuse, kus asuvad ka ehitised, mida reovee puhasti teenindab. Külakeskkonna suhtes asub planeeringuala küla keskses, reovee puhasti rajati tihedalt asustatud tarbijaskonnale võimalikult lähedale (elamud, abihooned). Reovee puhasti renoveeriti 2002 aastal. Puhastatud reovesi valgub Kalmejärve lammialale.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asub Palupera vallale kuuluv reoveepuhasti, mis koosneb kolmekambriisest septikust ja filtriväljakust. Reoveepuhasti on mõeldus kahe korterelamu olmereovee puhastamiseks. Reoveepuhasti asub suuremalt jaolt reformimata riigimaal, kuid filtriväljak asub osaliselt Kalme kinnistul, seda just väljavoolukaevu osas. Väljak on piiratud Uuemaja kinnistu poolsest küljest võrkaiaga.

Planeeringualal asuvad reoveekanaliseerimisraajatised, muud tehnovõrgud puuduvad. Säilitamist vajavat kõrghaljastust planeeringualal ei ole.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusega nr 171 (RT I 2001, 47, 261), jõustunud 1.01.2002 ja 1.01.2005, on liigitatud

§ 2. (2) Reoveepuhastid jagunevad:

- 1) suurteks reoveepuhastiteks ehk suurpuhastiteks, mille jõudlus on üle 2000 inimekvivalendi (edaspidi ie);
- 2) väikesteks reoveepuhastiteks ehk väikepuhastiteks, mille jõudlus on kuni 2000 ie;
- 3) omapuhastiteks üksikmajapidamise reovee puhastamiseks.

Kuna antud reoveepuhasti teenindab kahte elamut, siis võib selle liigitada omapuhasti alla. Omapuhasti kuja peab olema vastavalt määrusele 20m

§ 6. Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- 1) selle kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul);
- 2) septiku kuja on vähemalt 5 m;
- 3) omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisalasi;
- 4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

(2) Septik on pealt kinnine setiti, millesse sadestunud, läbivoolava reoveega kokku puutuva sette orgaaniline aine laguneb anaeroobselt.

Olemasolevad piirangud:

1) reovee puhasti sanitaarkaitsetsoon – reoveehaardele raadiuses ümber puhasti 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. Puhasti omanik ja naaberkinnistute omanikud sõlmivad vajadusel servituutlepingu, et tagada KOKS § 6 lg 1- 4 sätestatud ülesannete täitmine.

2)avaliku kasutusega Kalmejärv (kood 210170) – kaldakaitsevöönd 200 m , ehituskeeluvöönd 25 m jõe kaldast

3)Otepää maastikukaitseala – planeeringuala asub maastikukaitsealal, kus tegutsemine tuleb kooskõlastada Otepää Looduspargiga.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Olemasolevale reoveepuhastile planeeritakse moodustada eraldi katastriüksus sihtotstarbega jäätmeoidla maa (008 J), kuhu ehitusala ei planeerita. Moodustatav Päidla RVP katastriüksuse suurus on 558m².

5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala ei planeerita.

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud katastriüksusele pääs on planeeritud olemasolevalt Hellenurme-Päidla teelt läbi Uuemaja kinnistu. Läbipääsuks tuleb seada servituut. Juurdepääs moodustatavale katastriüksusele on vajalik reoveepuhasti hooldusmasinale. Statsionaarset parkimiskohtasid moodustavale katastriüksusele ei planeerita.

7 Ehitistevahelised kujud

Ehitisi ei planeerita.

Reoveepuhasti kuja 10m

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, muru niitmine jne.).

10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Ei muudeta.

10.1 Sademetevesi ja kanalisatsioon

Sademetevee kanalisatsiooni ei rajata. Olemasolevat reoveekanaliseerimisüsteemi ei muudeta.

10.2 Veevarustus.

Ei rajata.

10.3 Tuletõrje veevarustus

Lähim tuletõrje veevõtu võimalus on Uuemaja kinnistul olevast tuletõrjетиigist, kaugus planeeringualast 120m.

10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Muudatusi ei planeerita.

10.5 Soojavarustus

Ei planeerita.

10.6 Sidevarustus

Ei planeerita.

11 Keskkonnamõjud 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. Septikut tuleb korraliselt 1...2 korda aastas tühjendada vastavat jäätmeäitlusluba omaval ettevõttel.

12 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeržiimi 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 Uuemaja kinnistule teeservituut Päidla RVP igakordse omaniku kasuks. Kalme kinnistule seada veejuhtimisservituut, Päidla RVP igakordse omaniku 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;

- eravalduse selge eristamise ja piiramisega;
- eravaldusele selgelt eristatav juurdepääs, sissepääsude arvu piiramine;

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

- Avaliku kasutusega Kalmejärv (kood 210170) – kaldakaitsevöönd 200 m , ehituskeelu- ja veekaitsevöönd 25 m kaldast
- Otepää maastikukaitseala – planeeringuala asub maastikukaitsealal, kus tegevused tuleb kooskõlastada Otepää Loodusupargiga.

17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

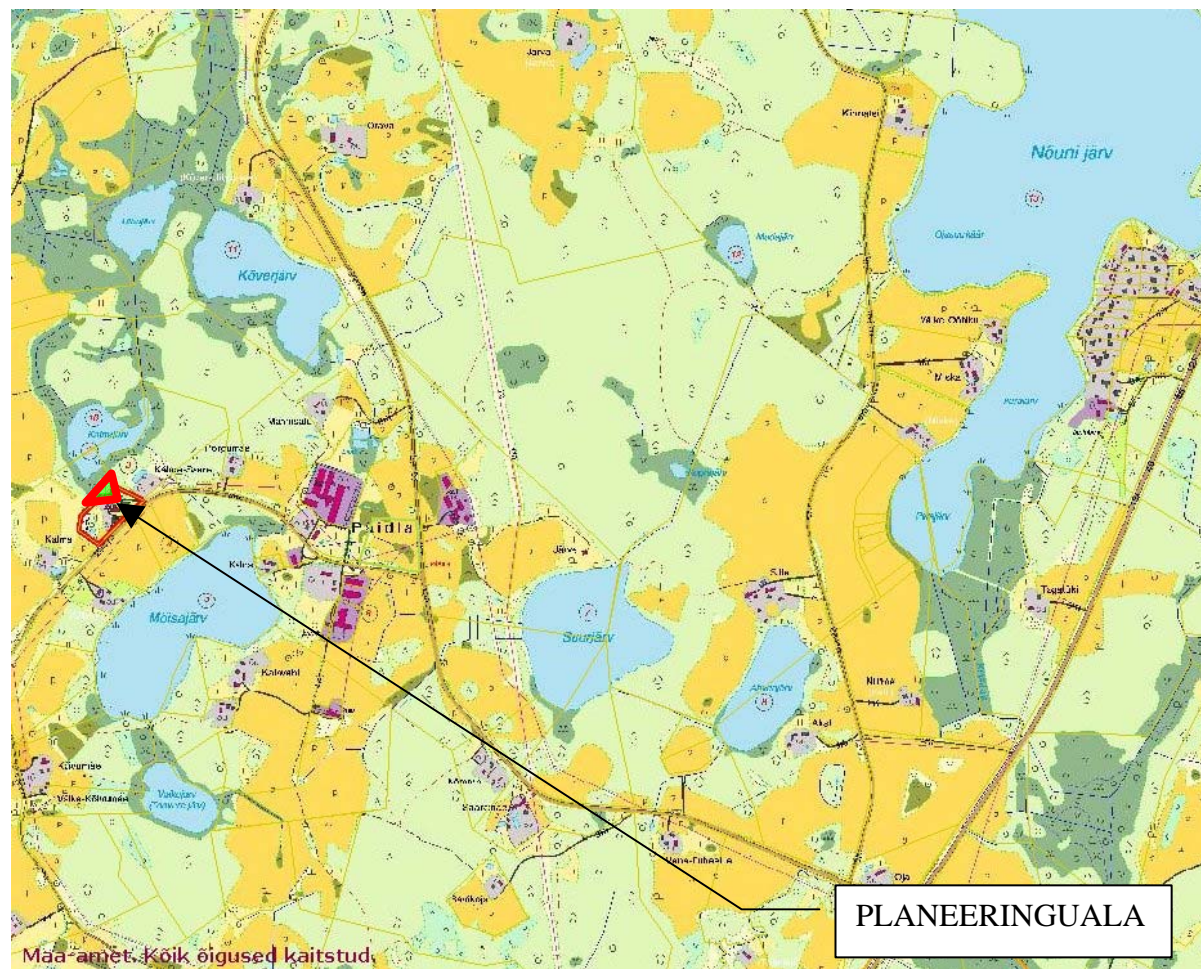
Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

18 Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi

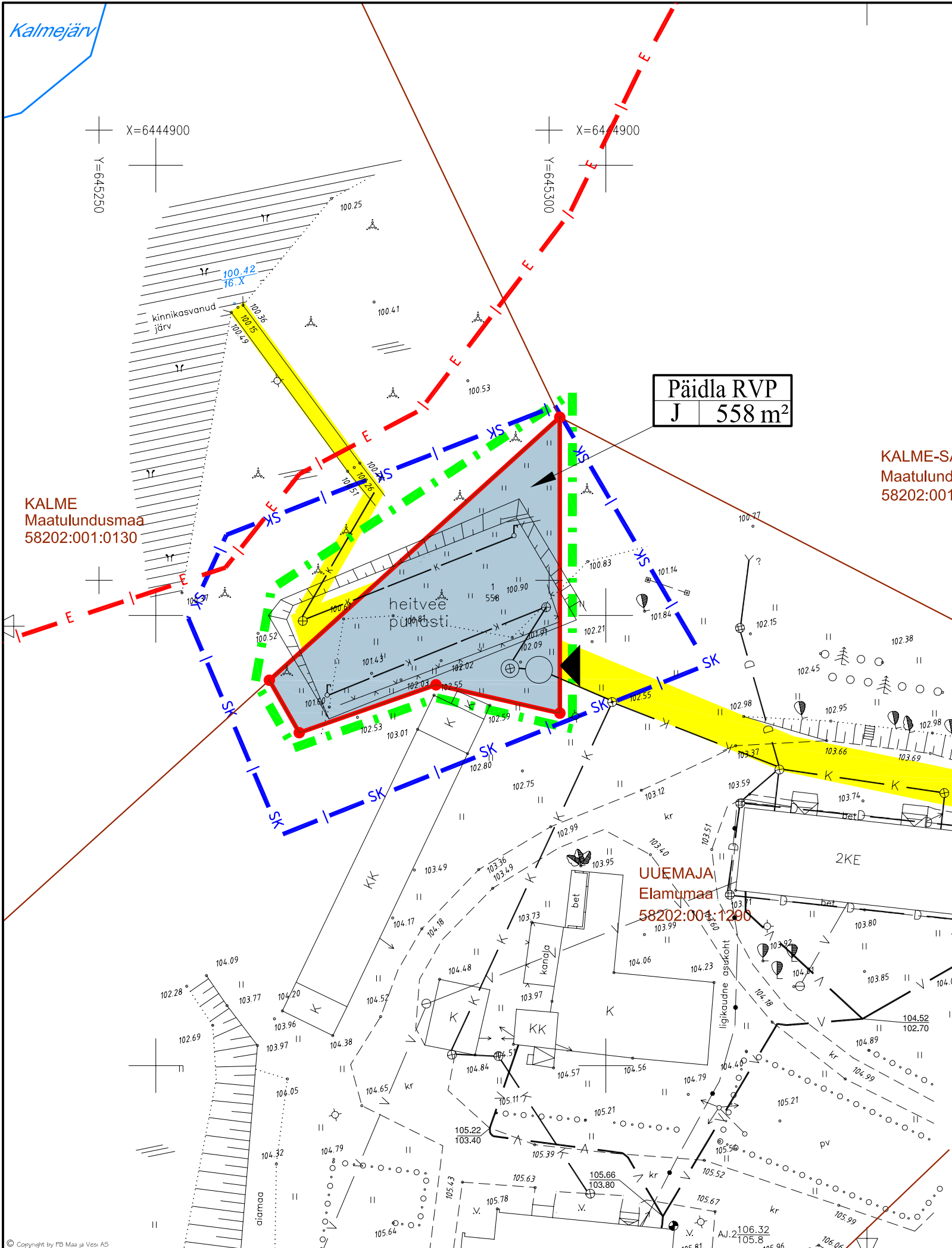
GRAAFILINE OSA

ASUKOHASKEEM

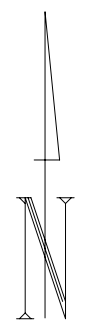


Päidla elamute reoveepudasti maa-ala detailplaneering

Joonis nr. 1



- LEPPEMÄRGID:**
- - - - - PLANEERITAVA ALA PIIR
 - OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
 - - - - - PLANEERITUD KINNISTU PIIR
 - E - E - EHITUSKEELTSOONI PIIR (25m)
 - SK - SK - OMAPUHASTI SANITAARKUJA (10m)
 - PLANEERITUD JÄÄTMEHOIDLA MAA
 - PLANEERITUD SERVITUUDIALA
 - ▲ PLANEERITUD SISSEPÄÄS KINNISTULE



Päidla RVP
J 558 m²

KALME-SAARE
Maatulundusmaa
58202:001:0370

KALME
Maatulundusmaa
58202:001:0130

UUEMAJA
Elamumaa
58202:004:1290

Järvetäärse
Elamumaa
58202:001:0072

Räbi küla Hellenurme-Päidla
Transpordimaa
58202:001:0752

MÄRKUS: Koordinaadid L-EST'97 süsteemis

<p>PROJEKTEERIMISBÜROO</p>	Mustamäe tee 33 10616 Tallinn tel. 6528408 fax. 6565109 maajavesi@maajavesi.ee	MATER reg.nr.MPO008-00 MTR reg.nr.EP10033667-0001 AutoCad 2004 LT 978C8B9D	Töö number:	07636-4	
			Objekt:	PALUPERA VALD, NÕUNI PÄIDLA ELAMUTE ROOVEPUHASTI MAA-ALA DETAILPLANEERING	Tellija:
Joonis nimi:	PÕHIPLAAN	Autor:	P.Alekand		
Joonis nr.	3	Leht	1/1	Mõõt	M 1:500
Kuup.	15.03.2007	Vast.spets:			

LISAD

PALUPERA VALD

Päidla elamute reovee
puhasti maa-ala
detailplaneeringu
Lähteseisukohad

1. DP algatamise hetkel kehtiv maakasutus ja omand:

Päidla elamute reovee puhasti planeeringuala on Valgamaal Palupera vallas Päidla külas asuv maa-ala, mis on siiani riigi omandis. Detailplaneeringu ala suurus on orienteeruvalt 558 m². Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu (KO 1999, 12, 177) järgselt on planeeringuala sihtotstarve Maatulundusmaa (011; M).

2.Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend külakeskkonnas

Detailplaneeringuala (orienteeruvalt 558 m²) kuulus enne 16.06.1940 Kalme A-2, suurusega 27,1 ha koosseisu, maaomanikuks Edgar Kukk . Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel jäeti 7,1 ha tagastamata, sealhulgas ka planeeringuala - reovee puhasti teenindamiseks vajalik ala. Planeeringuala külgnebki seega siis ühest küljest Kalme kinnistuga nr. 18640, ühest küljest Päidla elamud katastriüksusega ja ühest küljest Kalme-Saare kinnistuga nr. 357640 . Juurdepääs on maa-alale üle Päidla elamud katastriüksuse, kus asuvad ka ehitised, mida reovee puhasti teenindab. Külakeskkonnas asub planeeringuala küla keskses, see on ka loomulik, et reovee puhasti rajati omal ajal ikka tihedalt asustatud tarbijaskonnale võimalikult lähemale (elamud, abihooned). Reovee puhasti renoveeriti 2002 aastal. Puhastatud reovesi valgub Kalmejärve.

3.Kehtivast üldplaneeringust tulenevad nõuded:

1999 aastast kehtiv Palupera valla üldplaneering määratleb planeeringualale sihtotstarbeks: Maatulundusmaa (011, M). Planeeringualal on DP menetluse käigus vaja määratleda sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ulatus ja servituutide vajadus. Kehtivast seadusandlusest ja üldplaneeringust tulenevatest nõuetest veel:

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

3.2.lähteseisukoht detailplaneeringu algatamiseks saadi vajadusest Päidla elamute reovee puhasti maa-ala munitsipaliseerida, kuid kehtiva üldplaneeringu kohaselt on nimetatud maatüki sihtotstarve 011 Maatulundusmaa, 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: Päidla elamute reovee puhasti maa-ala läbiv elektriõhuliin on vaid $\leq 0,4$ kV. Küll tuleks aga planeeringualal ära tuua reoveetrassi kulgemine, mis juhib reovee tarbijatest Kalmejärveni.

6. Avalikest huvidest lähtuvad lähteseisukohad:

Planeeringualal asub Palupera vallale kuuluv Päidla biopuhasti, s.h. puhasti koos septikuga. Juurdepääs reovee puhasti teenindamiseks kulgeb Päidla elamud katastriüksuse kaudu mööda planeeringuala.

Planeeringuala nurgas paiknevad lähiumbruses asuvate mitmekorteritega elamute abihooned. Juurdepääs peab olema tagatud ka neile. Jäätmeseadusest tulenevatele nõuetele peab vastama ka abihoonete sihtotstarbeline tegevus.

7.DP koostamisel kaasamisele kuuluvad isikud:

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

8.Päidla elamute reovee DP lähteseisukohtadeks on DP algatava kohaliku omavalitsuse taotlusest lähtuvalt:

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

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

1)reovee puhasti sanitaarkaitsetsoon – reoveehaardele raadiuses ümber puhasti 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. Puhasti omanik ja naaberkinnistute omanikud sõlmivad vajadusel servituutlepingu, et tagada KOKS § 6 lg 1- 4 sätestatud ülesannete täitmine.

2)avaliku kasutusega Kalmejärv (kood 210170) – kaldakaitsevöönd 200 m ,

ehituskeelu- ja veekaitsevöönd 25 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.

Päidla elamute reovee puhasti 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). Kohalikul omavalitsusel on koostajale üle anda 2005 aastal koostatud Hellenurme puurkaevu maa-ala mõõdistamise fail ja Hellenurme veetorustiku teostusjooniste fail. DP-le kooskõlastuste hankimise jätab KOV samuti enda kanda. Avalikkuse kaasamine toimub koostöös DP koostajaga.

Koostas Palupera vallavanem
Terje Korss