

# Kõivukalda kinnistu detailplaneering

---

**Tellija: OÜ Palmer Finants**

Raul Andresson

**Koostaja: Innopolis Insenerid OÜ**

Projektijuht: Oivo Manninen

Planeerija Andres Lindemann

Tallinn 2008



# Seletuskiri

## Sisukord

1. Sissejuhatus .....	3
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	3
2.2. Kirjavahetus .....	3
3. Planeeringulahendus .....	4
3.1. Alusplaan .....	4
3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3.3. Planeeringulahenduse iseloomustus.....	4
3.4. Ehitusõigus .....	4
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	4
3.6. Tuleohutuse abinõud.....	4
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	5
3.8. Ligipääs .....	5
4. Tehnovõrgud ja rajatised.....	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
4.2. Veevarustus .....	5
4.3. Kanalisatsioon, sajuvesi.....	5
4.4. Elektrivarustus .....	5
4.5. Soojavarustus .....	5
4.6. Telekommunikatsioonivarustus .....	5
5. Keskkonnakaitselised tingimused.....	6
6. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	6
7. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	7
8. Planeeringu rakendamise võimalused .....	7
Detailplaneeringu joonised .....	8
Asendiplaan .....	9
Kontaktala plaan M 1:1000 .....	10
Tugiplaan M 1:1000.....	11
Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500 .....	12
Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust.....	13
Kooskõlastuste kokkuvõtte.....	14
Lisad.....	15

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ Palmer Finants, keda esindab juhatuse esimees Raul Andresson. Detailplaneeringu ala hõlmab Valgamaal Palupera vallas Räbi külas asuvat Kõivukalda kinnistut. Kinnistu suuruseks on ca 14926 m<sup>2</sup>, millest haritavat maad on hetkel 4809 m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 876 m<sup>2</sup>, metsamaad 2359 m<sup>2</sup> ja muud maad 6882 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärk on muuta krundi sihtotstarve osaliselt elamumaaks.

## 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

### 2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on 29.02.2008 väljastatud Palupera Vallavolikogu otsus nr 1-1/11 ja selles kajastatud lähteseisukohad.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Palupera valla üldplaneering, mis kehtestati Palupera Vallavolikogu määrusega nr. 10, 11. mail 1999 aastal.
- Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused*, Valga Maavalitsus 2002
- Otepää looduspargi kaitse eeskiri, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 18. märtsi 1997. a. määrusega nr. 63 ja viimati muudetud: 19.03.2002 Vabariigi Valitsuse määrusega nr.99 (RTI 2002,28,163)
- Valgamaa Keskkonnateenistuse seisukoht keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise/algatamata jätmise kohta (kiri nr. 42.12-1/54354-4 13. detsembril 2007)
- Riikliku Looduskaitsekeskuse Põlva-Valga-Võru regiooni kiri (nr. 5.7-4/1789-2) Valgamaa Keskkonnateenistusele 13. detsembril 2007.
- Riiklik Looduskaitsekeskuse Põlva-Valga-Võru regiooni maa- ja planeeringuspetsialist Maret Vuksi täiendavad seletused Riikliku Looduskaitsekeskuse Põlva-Valga-Võru regiooni kirjale (nr. 5.7-4/1789-2)
- Kõivukalda kinnistu nr. 1809940 kü. 58202:001:0924 detailplaneeringu avaliku arutelu Hellenurmes 20.03.2008 protokoll

### 2.2. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondadega ning täiendavad infomaterjalid asuvad kausta lõpus Lisade all.

### 3. Planeeringulahendus

#### 3.1. Alusplaan

Käsiteldava ala kohta on koostatud novembris 2007 OÜ Geobüroo poolt digitaalne topo-geodeetiline alusplaan olemasolevate tehnovõrkudega mõõtkavas M 1:500, L-EST koordinaatsüsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

#### 3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kinnistul ei asu praegu ühtegi ehitist. Planeeringuga ei soovita muuta krundi piire ega seda jagada, kuid soov on muuta krundi sihtotstarvet osaliselt elamumaaks. Planeeringuala külgneb idast Raiga-Räbi-Nõuni-Lutike (T-23238) kruusakattega riigimaanteega. Kirdest piirneb ala Päidla mõisajärvega, mille pindala on 13,8 ha.

#### 3.3. Planeeringulahenduse iseloomustus

Planeeringu järgselt on Kõivukalda krundil suurim lubatud ehitusalune pind on kokku 400 m<sup>2</sup>. Planeeringu järges maa sihtotstarve on elamumaa 35%, metsamaa 15% ja muu maa 50%.

Hoonestustihedus antud alal suureneb planeeringu realiseerudes ühe hoone võrra.

#### 3.4. Ehitusõigus

Krundi pindala	14926 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone ja 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	400 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Eluhoonel 9m ning abihoonetel 6m

#### 3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualal ei ole arhitektuuri- ega kultuurimälestisi, mis sätestaksid maakasutusele ja ehitamisele erinõuded. Üldnõuded tulenevad kehtivast üldplaneeringust.

Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka välja-poolle planeeritud hoonestusala. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonete arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Välisviimistluse materjalid	kvaliteetmaterjalid: kombineeritud kivi, krohv, puitlaudis ja klaas või palk kombineeritud klaasiga
Lubatud korruselisus	kuni 2
Lubatud katusekalded	30° kuni 45°
±0.00 sidumine	0,2-1,5 m olemasolevast maapinna kõrgusest

Piirete täpne vajadus, nende tüüp ja kõrgus tuleb lahendada hoonete projekteerimisel. Suurim lubatud piirete kõrgus on 1,5 m. Piirete materjalina kasutada puitu ja need peavad olema avaustega (nt puitlippaed). Piiret või aeda võib asendada ka piirdehekk.

#### 3.6. Tuleohutuse abinõud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP3.

Tuletõrje veevarustus on planeeritud Päidla Mõisajärve veevõtukoolest - Päidla külas Päidla Mõisajärve ääres, 3 raket, läbimõõt 1 m, kaas on peal ja soojustus puudub. Veevõtt Hellenurme-Päidla tee äärest kohalikule Veevõtu teele alla sõites järve äärde rajatud platsilt. Juurdepääsu tee olukord rahuldav ja seal teostatakse lumetõrjet. Veevõtu kohas on paigaldatud märgistus.

Päästeteenistusele see koht tuttavaks tehtud, peale rekonstrueerimist 2005 teostasime koos proovi veevõtu pääste-eriautoga. Mööda maanteid on veevõtukohani teepikkus 1,5 km, linnulennult 800m.

### **3.7.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Krundi õuema peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Säilitada tuleb olemasolevad metsaga kaetud ala krundi kirdeosas. Krundi külgmiste piiridele ja riigimaantee poolsele hoonestusala küljele võib rajada piirdehekke kõrgusega kuni 1,4m. Kinniste prügikonteinerite asukoht on planeeringuga ette nähtud juurdepääsu tee ja hoonestusala vahelisele alale.

### **3.8.Ligipääs**

Juurdepääs hoonestusalale on planeeritud Raiga-Räbi-Nõuni-Lutike (T-23238) kruusakattega riigimaanteelt rajatava tee kaudu. Rajatava tee alla viiakse ehituse käigus ka kõik vajalikud trassid. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Arvutuslik parkimiskohtade arv krundil on 3.

## **4. Tehnovõrgud ja rajatised**

### **4.1.Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Kinnistut läbivad 0,4 kV ja 10 kV elektriliin, mille kaitsevööndid on vastavalt 2,5m ja 10m liini teljest.

### **4.2.Veevarustus**

Veevarustus kinnistul hetkel puudub. Planeeritud tegevuse jaoks on ette nähtud rajada kinnistule saht- või puurkaev.

### **4.3.Kanaliseerimine, sajuvesi**

Krundi reovesi tuleb koguda kogumiskaevudesse või rajada omapuhasti. Omapuhasti kasutamise korral peab sellest väljuv vesi vastama veekogusse või pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavatele nõuetele ning pärast puhastust võib seda juhtida pinnasesse. Puhasti tüüp peab olema selline, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones.

Hoonetelt ja krundisiselt teedelt kogunev sajuvesi tuleb immutada krundisiselt suunaga Päidla Mõisajärve poole.

### **4.4.Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt 18.12.2007 väljastatud Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr.131269 põhjal.

Detailplaneeritava maa-alale on ette nähtud servituut olemasolevatele 10 kV ja 0,4 kV õhuliinidele ja perspektiivsetele 0,4 kV toitekaablitele ja liitumiskilpidele.

Liitumispunkt on detailplaneeringuga ette nähtud Raiga-Räbi maanteega paralleelselt asetseva 0,4kV madalpinge õhuliini 7. masti otsa. Liitumispunktist hoonestusalani on elektrivarustuse tarvis planeeritud kaabelliin.

Elektrivarustus lahendatakse täiendava eriosade projektiga.

### **4.5.Soojavarustus**

Planeeritud krundi soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil. Kuna hoonestusala on planeeritud Päidla Mõisajärve kaldaalale, on välistatud vedelkütuse kasutamine, lubatud on aga elektril baseeruv lokaalküte ja tahkeküte.

### **4.6.Telekommunikatsioonivarustus**

Detailplaneeringu telekommunikatsioonivarustus tuleb teostada Elion Ettevõtte AS'i poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 7146802, millega on maa-alale

ette nähtud kaablitrass sidekanalitoru sisestusega planeeritavale põhihoonele. Planeeritav kaabel VMOHBU 3x2x0,5 tuleb siduda Elioni Hellenurme–Päidla ja Raiga–Räbi teede ristumisel asuva kaabliga TPP 30x2x0,5 jätkumuhvi abil .

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse täiendavate eriosade projektiga.

## 5. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Veekogude kalda piiranguvööndis on keelatud *Looduskaitseaduse* § 37 lg 3 toodud tegevused. Puurkaevu sanitaarkaitsealal tuleb arvestada *Veeseaduse* §281 lg 1 sätestatud kitsendustega.

Omapuhastist väljuv vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavatele nõuetele. Puhasti tüüp peab olema selline, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones. Omapuhasti ei tohi asuda üleujutataval alal. Põhjavee võtmisel ning heitvee ärajuhtimisel on vaja omada vee erikasutusluba (*Veeseadus* §8 lg 2 p 2) kui võetakse põhjavett rohkem kui 5m<sup>3</sup> ööpäevas. Samuti ei ole vaja vee erikasutusluba kui see vastab *Veeseaduse* §24 alusel kehtestatud pinnasesse juhtimise nõuetele. Puurkaevu rajamisel tuleb asukoht täiendavalt kooskõlastada Valgamaa Keskkonnateenistusega.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja reovee kogumise või puhastamise lahendus.

Päidla mõisajärvel on 4m laiune kallasrada, kus peab tagama vaba liikumisvõimaluse.

Väljapoole õuemaad jääva maa osas tuleb alale omase kuppelmaastiku ilme ja liigilise koosseisu tagamiseks jätkata poollooduslike koosluste ja looduslike rohumaade niitmist, kusjuures niitmist ei või teha varem kui 25. juunil.

## 6. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on ala välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tee ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve);

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

## **7. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## **8. Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Palupera vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamise osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa!

## Detailplaneeringu joonised

Asendiplaan

Kontaktala plaan M 1:1000

Tugiplaan M 1:1000

Tugiplaan M 1:1000