



RIIA 35, TARTU 50410
TEL.: 7300 310
FAKS: 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR V 125

ASUKOHT (L-EST '97) X = 6448400;
Y = 650600

**SILLAKESE KINNISTU NR 76340
KATASTRIÜKSUSE NR
58202:003:0241
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI, KAARDID JA LISAD**

*Objekti asukoht: VALGA MAAKOND, PALUPERA VALD,
MAKITA KÜLA, SILLAKESE KINNISTU*

Tellijä: OÜ TORULILL

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija:

REET LEHTLA

Kontrollijad:

TEELE NIGOLA

MIHKEL LEMBER

TARTU 2011

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	6
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	6
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK	8
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	8
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	9
3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS	10
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.5. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	12
3.7. EHITISTEVAHELISED KUJAD	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	13
3.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	13
3.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	14
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	14
3.8.4. SIDEVARUSTUS	15
3.8.5. SOOJAVARUSTUS	15
3.8.6. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOKKUVÕTE	15
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	15
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
3.11. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	16
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE.....	18
5. KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID	19
5.1. PLANEERITAVA KRUNDI ASUKOHASKEEM M 1:5000	20
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KAART M 1:1000.....	21
5.3. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1000.....	22
5.4. VAATED PLANEERITAVALE PUHKEALALE PLANEERIJA REET LEHTLA NÄGEMUSES	23
6. PLANEERINGU LISAD	30

6.1. ALGATAMINE JA LÄHTEÜLESANNE

- 6.1.1. Palupera Vallavolikogu (10.08.2010) otsus nr 1-1/21 „Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu koostamise algatamine“.
- 6.1.2. Palupera Vallavolikogu otsuse nr 1-1/21 lisa 1 (10.08.2010) „Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu lähteseisukohad“.
- 6.1.3. Palupera Vallavolikogu otsuse nr 1-1/21 lisa 2 (10.08.2010) - planeeringuala piir.
- 6.1.4. Palupera Vallavolikogu (10.08.2010) otsus nr 1-1/22 "Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

6.2. TEHNILISED TINGIMUSED

- 6.2.1. Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regioon 28.10.2010 kiri „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks“ nr 184272.
- 6.2.2. Elion Ettevõtted AS 11.11.2010 kiri „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused“ nr 16069117.
- 6.2.3. Lõuna Regionaalse Maanteeameti 15.11.2010 kiri „Nõuded Sillakese kinnistu detailplaneeringule“ nr 7-3/10-00141/325.

6.3. AVALIKUSTAMINE

- 6.3.1. Teadaanne 05.11.2010 ajalehes „Otepää Teataja“ detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta.
- 6.3.2. Koosoleku protokoll (30.11.2010), Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu.
- 6.3.3. Eskiislahenduse avaliku arutelu (30.11.2010) osalejate nimekiri.
- 6.3.4. Teadaanne 10.02.2011 ajalehes „Valgamaalane“ Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu vastu võtmise kohta.
- 6.3.5. Teadaanne 11.02.2011 ajalehes „Otepää Teataja“ Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu vastu võtmise kohta.
- 6.3.6. Teadaanne 24.03.2011 ajalehes „Valgamaalane“ detailplaneeringu kehtestamise kohta.
- 6.3.7. Teadaanne 25.03.2011 ajalehes „Otepää Teataja“ detailplaneeringu kehtestamise kohta.

6.4. KIRJAD JA KOOSKÕLASTUSED

- 6.4.1. Palupera Vallavalitsuse 12.08.2010 kiri nr 9-4.1.1/466 Keskkonnaametile “DP kehtestamisest ja KSH mittealgatamisest teatamine”.
- 6.4.2. Palupera Vallavalitsuse 15.11.2010 kiri nr 7-1.3/672 Valga Maavalitsusele “Detailplaneeringu algatamisest teatamine”.
- 6.4.3. Valga Maavalitsuse 15.12.2010 kiri nr 9-12/3540 “Sillakese kinnistu detailplaneeringust” – täiendavate kooskõlastuste määramisest.
- 6.4.4. Digitaalallkirjade kinnitusleht. Kalmer Aunapu (Eesti Energia AS)
- 6.4.5. Maanteeameti Lõuna Regiooni 21.01.2011 kiri nr 15-2/11-00151/ “Detailplaneeringu kooskõlastus”.

- 6.4.6. Digitaalalkirjade kinnitusleht. Janar Taal (Lõuna Regionaalne Maanteeamet).
- 6.4.7. Koopia 19.01.2011 antud Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastusest (planeeringu põhikaardil).
- 6.4.8. Koopia 26.01.2011 antud Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastusest seletuskirjas (p.3.3., 3.7. ja 3.8.2.)
- 6.4.9. Terviseameti Lõuna Talituse 20.01.2011 kiri nr 9.2-1/3/261 "Detailplaneeringu tervisekaitseline hindamine".
- 6.4.10. Planeeringu seletuskirja tabelisse 5 "Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte" antud nõusolekud (Jaan Reidolf, Vilve Jõesaar).

6.5. VASTU VÕTMINE JA KEHTESTAMINE

- 6.5.1. Palupera Vallavolikogu 04.02.2011 otsus nr 1-1/1 "Sillakese kinnistu nr 76340 katastrüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine".
- 6.5.2. Palupera Vallavolikogu 18.03.2011 otsus nr 1-1/7 "Sillakese kinnistu nr 76340 katastrüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu kehtestamine".

Üldinfo

PLANEERINGU NIMETUS:	SILLAKESE KINNISTU NR 76340 KATASTRÜKSUSE NR 58202:003:0241 DETAILPLANEERING
PLANEERINGU ASUKOHT:	VALGA MAAKOND, PALUPERA VALD, MAKITA KÜLA, SILLAKESE KINNISTU (katastriüksuse tunnus 58202:003:0241)
PLANEERIJA:	KOBRAS AS, REG NR 10171636, Registreeringu nr EP10171636-0001 RIIA 35, 50410 TARTU; TEL 730 0310; FAKS 730 0315
KOHALIK OMAVALITSUS:	Palupera Vallavalitsus Terje Korss, vallavanem Tel 767 9501 terje@palupera.ee
TÖÖ TELLIJA:	OÜ Torulill Metshaldja 15 Tartu 51011
Kontaktisik:	Ille Blaubrück, tel 524 2399 ille@torulill.ee
TÖÖ TÄITJA:	KOBRAS AS Reet Lehtla , maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312, 5566 2920 reet@kobras.ee
Kontrollijad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Mihkel Lember - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - geoloog, keskkonnaekspert
Konsultandid:	Erki Kõnd - projektijuht/projekteerija Urmas Uri - juhataja, keskkonnaanalüütik (KMH0046) Gerli Kull - juhiabi, keskkonnaekspert

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavolikogu 10.08.2010 otsus nr 1-1/21 „Sillakese kinnistu nr 76340 katastriüksuse nr 58202:003:0241 detailplaneeringu koostamise algatamine“ ning selle lisas 1 toodud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmise puhke-turismikompleksi rajamiseks;
- planeeritavatele ehitistele arhitektuurinõuete seadmine;
- juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamine;
- uute tehnovõrkude asukohtade määramine;
- uue reoveepuhasti ja joogivee kaevu asukoha määramine;
- haljastuse ja heakorrastatuse nõuete määramine;
- vajadusel servituutide vm kitsenduste seadmine.

Sillakese nimelisi kinnistuid on kaks – üks ühel pool, teine teisel pool 23168/23171 Makita-Saluuala tee krunti. Neil on erinevad katastriüksuse numbrid, kuid kuuluvad samadele omanikele. Idapoolne Sillakese kinnistu (58202:003:0241) on 27,5 ha suurune ning läänepoolne Sillakese kinnistu (58202:003:0242) on 2,3 ha suurune. Sillakese kinnistute pindala kokku on 29,8 ha. Planeeringus käsitletakse vaid Neeruti-Makita teest ida poole jäävat Sillakese kinnistut. Sealjuures ei hõlma detailplaneering tervet Sillakese kinnistut (58202:003:0241), vaid ca 8 ha suurust maa-ala kinnistu loodenurgast.

Planeeringu algatamisel kuulub ca 2/3 Sillakeste kinnistutest Vilve Jõesaarele (2006. aastast) ning ca 1/3 Ille Blaubrüki omandisse (1995. aastast).

1.2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- „Lutike ja Makita küla ühine arengukava aastateks 2008 – 2013“;
- „Palupera valla arengukava 2007-2015“;
- „Palupera valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2010 – 2021“ (Valga Piirkonna Keskkonnakeskus 2009);
- Palupera valla üldplaneering;
- Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, Valga Maavalitsus 2002.

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 170 MA, 17.12.2003) poolt 2010. a oktoobris koostatud digitaalne mõõdistus - töö nr V 125, „Valga maakond, Palupera vald, Sillakese katastrüksuse osaline geodeetiline mõõdistus“, mõõtkavas 1:500.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Valga maakonnas, Palupera vallas, Makita külas, Sillakese kinnistul. Planeeritav ala paikneb suurematest keskustest nagu Tartu ja Otepää vastavalt 27 ja 12 km kaugusel. Planeeritava ala asukohta kajastab kaart 1.

Sillakese kinnistu (58202:003:0241) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on kehtiva Palupera valla üldplaneeringu järgi maatulundusmaa s.h metsamajandusmaa. Planeeritav ala külgneb läänes Neeruti-Makita (23168) kõrvalmaanteega ning lõunas kohaliku pinnasteega, mis asub Sillakese kinnistul (58202:003:0241).

Neeruti-Makita riigimaanteel on vastavalt Teeseadusele (RT I 1999, 26, 377) 50 m tee kaitsevöönd. Viimane on vajalik tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Neeruti-Makita teel on lisaks tee kaitsevööndile ka 60 m sanitaarkaitsevöönd, mis on määratud perspektiivse liiklussageduse alusel (Lõuna Regionaalse Maanteeameti kiri 15.11.2010 nr 7-3/10-00141/325).

Planeeritavale alale olemasolevaid hooneid ei jää. Lähimad hooned asuvad planeeritavast alast idas Väike-Sillakese kinnistul (58202:003:0360, 1 elamu, 1 rehealune, 1 laut, 2 kuuri ja 1 saun) ning kagus Sillakese kinnistul (58202:003:0241, 1 elamu-saun ja 2 abihoonet).

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi ega looduskaitse all olevaid üksikobjekte.

Suur osa planeeritavast alast on kaetud metsaga, kohati leidub ka haritavat põllumaad ja heinamaad. Planeeritavast alast kagus Sillakese kinnistul 58202:003:0241 asub allikalise toitega väike tiik. Planeeritavat ala läbib lõunast põhja kulgev ajutine veejuhe, mis täitub veega kevadise suurvee ajal ning tavalisest suurema sademete hulga korral (sügisel).

Planeeritav krunt on kohati liigniiske, mille põhjuseks on planeeritaval maa-alal asuvad allikad.

Metsas kasvavad peamiselt lepad, kuused ja männid.

Planeeringuala maastik on küllaltki künklik - suurte maapinna tõusude ja langustega. Kõige kõrgem koht asub planeeritava ala edelaosas (absoluutkõrgus 144,6 m merepinnast) ning kõige madalam koht ala põhjaosas (133,7 m merepinnast). Kõrguste vahe on 10,9 m. Üldine maapinna kalle on lõunast põhja poole.

Detailplaneeringuala asub Otepää kõrgustikul allikalisel alal, mis on Eesti Geoloogiakeskuse „Eesti põhjavee kaitstuse kaardi“ põhjal (2001) hästi kaitstud põhjaveega ala (väga madal reostusohhtlikkus).

Planeeringuala on kehtiva Palupera valla üldplaneeringu järgi väärtusliku maastikumiljööga ala, kus tuleb säilitada selle omapära, looduslike motiive ja vormide väljakujunenud suhet. Vältida tuleb kõiki omaduselt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

Vastavalt Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb detailplaneeringu ala roheline võrgustiku koridori alale (Laguja-Kääri-Lutike koridor nr 36), kus tuleb võimalikult palju säilitada loodust ja seeläbi ka bioloogilist mitmekesisust. Lisaks kuulub Lutike-Neeruti piirkonna atraktiivne, künklik talumaastik väärtuslike objektide nimistusse. Palupera-Hellenurme-Lutike-Neeruti piirkond kuulub II klassi väärtuslike maastikke hulka (maakondlik tähtsus) ja on väga oluline konkreetse piirkonna inimeste jaoks.

Sillakese kinnistu (58202:003:0241) piirinaabrid koos katastriüksuse tunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

- põhjas Raudsepa (58202:003:0022, maatulundusmaa);
- kirdes Lõokese (28201:009:0063, maatulundusmaa);
- kagus Kuldnoka (28201:009:0064, maatulundusmaa);
- kagu- ja lõunapoolse piiri ääres Kingu (58202:003:1020, maatulundusmaa);
- edelas Ööbiku (58202:003:0980, maatulundusmaa);
- läänes 23168/23171 Makita-Saluala tee (58202:003:0995, transpordimaa);

Piirinaabrite asukohad vt kaardilt 1 ning olemasolevat olukorda kaardilt 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse puhkekompleksi rajamist. Kokku nähakse planeeritavale krundile positsioon 1 ette neli uut hoonet ning mitmed atraktsioonid ehk rajatised (planeeringu lahendust kajastab kaart 3).

Sillakese kinnistul paikneva tiigi vastu, teisele poole teed on plaanis ehitada puhkekompleksi peamaja, selle lähedusse müügikoht. Viimases on ühtlasi ka käsitöö tuba, kus saab meisterdada ja huvipakkuvaid esemeid kaasa osta. Peamajas majutatakse ca 30 inimest ning sinna kavandatakse saal, kus viiakse läbi üritusi.

Peamajast edela poole, teisele poole veejuhet, on planeeritud grill-katusealune koos saunaga ning peamajast kirde poole nõlva sisse maa-alune saun. Grill-katusealune on planeeritud osaliselt lahtise hoonena, kuhu paigutatakse pingid ja lauad söömiseks ning hoone ühte otsa ehitatakse saun, kus lahendatakse küllastajate pesemisvõimalused.

Peamaja ja grill-katusealuse vahel liikumiseks kavandatakse uus teerada koos väikese purdega üle veejuhtme.

Atraktsioonideks on lastele veejuhtme käänukohta rajatav „nõiamaja“, mille lähedusse luuakse labürint rahapaja leidmiseks ning ala põhjaossa paiknevasse metsa kujundatakse seiklusrada. Kavandatud „nõiamaja“ on oma olemuselt puidust rajatis, mida ei ole planeeritud ehitada vundamendiga hooneks. „Nõiamaja“ juures hakkavad toimuma mängulised tegevused lastele. „Nõiamajast“ ida poole on kavandatud allika vaatlemise koht.

Veejuhtme äärne maa-ala on liigniiske, mistõttu on juurdepääsuks „nõiamaja“ ja allika vahele ette nähtud laudisrada. „Nõiamaja“ lähedusse paigaldatakse ka kuivkäimla küllastajatele. Kuivkäimla asukoht määratakse kohapeal lähtuvalt looduslikest tingimustest ning paigaldamise võimalustest, seetõttu planeeringu kaart käimla asukohta ei kajasta. Peale kuivkäimla „nõiamaja“ juures on kavandatud wc-d veel grill-katusealusesse (2 tk) ning peamajja (3 tk).

Planeeritava krundi läänepoolse mäe otsa ja selle jalamile kuusemetsa on kavandatud ööbimine püstkodades. Viimased on planeeritud rajatiste, mitte hoonetena. Püstkodade alast lõuna poole rohumaale on kavandatud telkimisala.

Lisaks on planeeritud peamajast põhja poole olemasolevale põllumaale universaalne palliplats, kuhu märgitakse maha erinevate mängude läbiviimiseks vajalikud jooned, püstitatakse võrgud ja korvirõngad ning väravad.

Planeeritavate hoonete veevarustuseks on ette nähtud uue puurkaevu rajamine, reovee kogumiseks ja puhastamiseks uus reoveepuhasti ning elektrivarustuseks uus elektrialajaam.

Eelpool nimetatud planeeringu lahendusi illustreerivad seletuskirjale lisatud ruumilised vaated.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga nähakse ette moodustada üks uus krunt planeeritava puhkekompleksi tarvis suurusega 7,6 ha. Planeeritav krunt positsioon 1 ja väiksem Sillakese kinnistu (58202:003:0242) moodustavad kokku 1/3 Sillakese kinnistutest ehk 9,9 ha.

Uus krunt positsioon 1 on loodud Sillakese (58202:003:0241) kinnistu loodnurka ning piirneb lõunast olemasoleva pinnasteega. Planeeritava krundi positsioon 1 ja Väike-Sillakese kinnistu vahele on jäetud ca 24 m vahe, et planeeringu järgselt moodustaks Sillakese kinnistu (58202:003:0241) endiselt terviku ning säiliks juurdepääs krundi kirdeossa.

Olemasolevate ja planeeritava krundi asukohti kajastab kaart 1.

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeritav krundi jaotus ja maakasutus

Krundi nimi koos katastrüksuse numbriga / pos aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Sillakese (58202:003:0241)	27,5 ha	19,9 ha	100% M	100% M
Positsioon 1	-	7,6 ha	100% M	50% Ä, 50% M

Tabeli märkused:

- Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastrüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord". Ä (002) – ärimaa (002); M (011) – maatulundusmaa.
- Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse maakorralduslike tööde käigus.

3.3. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse krundi positsioon 1 ehitusõigus vaid hoonetele – hoonestusõigusega aladena. Ehitistele, mis pole hooned, ehitusõigusega alasid ei moodustata. Kavandatud atraksioonid ja väikeehitised nagu seiklusrada, labürint, „nõiamaja“, püstkojad, kuivkäimla, purre või sild on teisaldatavad ehitised ning nende asukohad on antud orienteeruvalt.

Planeeritavale puurkaevule, puhastile, valgustusele ja palliplatsile tuleb koostada vastavad projektid, millega võib objektide asukohti täpsustada.

Puhkekompleksi uute hoonete ehitamiseks nähakse ette kokku 4 uut hoonestusõigusega ala. Üks hoonestusala on moodustatud peamajale ja müügikohale, teine grill-katusealusele koos saunaga, kolmas maa-alusele saunale ning neljas planeeritavale elektrialajaamale.

Hoonestusalad (kaardil 3) tähistavad piirkonda, mille sees tuleb lahendada ära vajalike hoonete paigutus. Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on antud iga hoone kohta eraldi tabelis 2.

Planeeringu põhikaardil on hoonestusalade sees näidatud illustratiivselt, kui suured võiksid soovituslikult olla planeeritud hooned ning kuidas need võiksid olla paigutatud. Hoonete asukoht ja täpne suurus tuleb määrata hoone projektiga, seejuures käesolevas detailplaneeringus toodud maksimaalseid ehitusaluseid pindasid ületamata.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ on planeeritav peamaja ehitise kasutamise liigituse järgi II kasutusviisiga hoone (e. majutushoone), planeeritav grillkatusealune aga IV kasutusviisiga hoone (suurte rahvahulkade kogunemishoone) ning planeeritava sauna liigitus tuleohutusest tulenevalt on I kasutusviis (elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun).

Kõik planeeritavad hooned on kavandatud tulepüsivusklassiga TP3. Peahoone võib ehitada tulepüsivusklassiga TP3 tingimusel, et hoone katusekorrusel ei toimu majutust. Vastasel korral tuleb hoone projekteerida tulepüsivusklassiga TP2.

Peahoone tulepüsivusklassi võib täpsustada hoone projektiga, mis tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

Tabel 2. Hoonete maksimaalsed suurused ja kasutamise otstarbed

Hoone nimetus	Hoone suurim lubatud korruselisus/kõrgus*	Hoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind m ² **	Hoone kasutamise otstarbed
Peamaja	2 korrust / 9 m	450 m ²	12120 - Lühiajalise majutuse hooned; 12200 - Büroo- ja administratiivhooned; 12130 - Toitlustushooned.
Müügikoht	1 korrus / 5 m	70 m ²	12310 - Jaekaubandushooned; 12330 - Teenindustushooned.
Grill-katusealune koos saunaga	1 korrus / 6 m	450 m ²	12130 - Toitlustushooned 12744 - Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.
Maa-alune saun	1 korrus / 2 m	50 m ²	12744 - Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.
Elektrialajaam	1 korrus / 3 m	25 m ²	22246 - 6–35 kV alajaam ja jaotusseade.

Märkused:

* - Maksimaalne hoone korruselisus / kõrgus maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast). Neid näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

** - Hoone maksimaalset ehitusalust pinda ületada ei tohi, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

Hoone kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Tabelis on esitatud põhifunktsiooni täitvad otstarbed, lubatud on ka iga vastava otstarbe alajaotused.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga esitatavad nõuded hoonete ja piirete välisviimistlusele on antud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	0-45°
Hoonete katusekate	Katusekattena tuleks kasutada looduslähedasi materjale. Lubatud on plekk-, kivi-, puit(laast)- ja muru- e. mätaskatus.
Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on kasutada looduskeskkonda sobivaid taluhoonetele iseloomulikke ehitusmaterjale nagu puit ja kivi (ka maakivi). Keelatud on matkivate materjalide kasutamine.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata
Piirete kõrgus ja tüübid	Kuni 1,5 m kõrgune haljaspiire, võrkaed või poolläbipaistev puittara. Palliplatsi piiretele piiranguid ei seata.

Planeeritavale alale kavandatud rajatised peavad harmoneeruma ümbritseva looduse ning planeeritavate hoonetega.

3.5. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Turismikompleksile juurdepääsuks on kavandatud planeeritava krundi läänepoolse piiri äärde parkla. Planeeritava peamaja ja naaberkinnistute juurdepääsuna säilib ka olemasolev Sillakese kinnistu pinnastee, mis tuleb muuta sõidetavamaks, laiendades seda vähemalt 3,5 meetrini ning tugevdades tee pealiskihti kruusa või killustikuga.

Neeruti-Makita tee sanitaarkaitsevööndi ulatuses (60 m sõiduraja teljest) võib maanteeliiklusest põhjustatud müratase (nii hoonetes- kui väljaspool hooneid) ületada kehtestatud normtasest, seetõttu võib selles vööndis osutada vajalikuks võtta kasutusele tervise kaitseks müra vähendavad meetmed. Kuna maantee ääres planeeritaval krundil asub ca 4 meetri kõrgune küngas ning sellel kasvab mets, mis summutab suure osa liikluse mürast, siis planeeritavates hoonetes ning püstkodade alal jääb müratase normi piiresse. Telkimisalal tuleks mürataseme vähendamiseks istutada grupp okaspuid planeeritava alajaama ja olemasoleva pinnastee vahelisele alale, mis peale mürataseme alandamise tekitab ka privaatsust ning vähendab autode sõiduga maanteel tekkiva tolmu levikut.

Külastajatele kavandatakse ca 40-kohaline sõiduautode parkla ning üks parkimiskoht bussile.

Liiklusohutuse suurendamiseks on parklasse sissesõit ja parklast väljumine planeeritud erinevatelt teedelt, s.t ühesuunalise liiklusena. Parklasse juurdepääs on kavandatud parkla lõunaosast ning väljapääs põhjaosast, selleks rajatakse kaks uut ristumist Neeruti-Makita maanteega.

Parkla on planeeritud selliselt, et seda oleks võimalik välja ehitada mitmes etapis. Vastavalt vajadusele saab põhjapoolse parklaosa esialgu välja ehitamata jätta ja kui kohti läheb rohkem vaja, siis saab need hiljem juurde rajada.

Planeeringus on parkimiskohtade paigutamisel lähtunud ebakorrapärasusest, et vältida suure ja üksluse kõvakattega platsi tekitamist, mis mõjuks rohekoridori alal kui vöörkeha. Seetõttu on soovitatav parkla projekteerida sõelme- või killustikkattega ning liigendada parklat 3-4 autokoha kaupa kõrghaljastusega, eesmärgiga sobitada tehislik parkla võimalikult vähemärgatavalt loodusesse.

Planeeritava ala siseselt on näidatud ära ka kavandatavad jalgrajad, mille orienteeruvad asukohad on antud planeeringu põhikaardil (kaart 3). Jalgraja tegelik asukoht võib muutuda lähtuvalt looduslikest tingimustest (reljeef, puude asukohad). Peamised liikumissuunad planeeritaval krundil on parklast püstkodade juurde, sealt edasi grill-katusealuse juurde ja peamajja ning parklast „nõiamaja“, seiklusraja ja allika juurde. Veekogu äärde, kus on liigniiske, tuleb jalgrada ehitada laudteena ning veejuhtme ületamised lahendada purde rajamisega.

Parkla projekt ja puhkekompleksi reklaamviitade asukohad, mis kavandatakse paigaldada riigimaantee äärde tee kaitsevööndisse, tuleb kooskõlastada Lõuna Regionaalse Maanteeametiga.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval krundil turismikompleksi arendades tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Puude likvideerimine on lubatud vaid juhul, kui need jäävad otseselt ette

ehitustegevusele, soovitakse avada vaateid või puud on haigestunud. Metsa-ala korrastamiseks võsa likvideerimine on samuti lubatud.

Uus kõrghaljastus on planeeringuga ette nähtud planeeritava krundi edelapoolsesse nurka, kus see tõkestab maanteelt tekkivat müra ja tolmu. Lisaks on kõrghaljastus ette nähtud planeeritavasse parklasse, kus see liigendab parkla väiksemateks osadeks ning aitab parklal paremini loodusesse sobituda.

3.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Vastavalt nendele peab hoonestusalade paigutusega olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja, seda tuleb arvestada ka hoonestusala siseselt hooneid paigutades. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega.

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeritaval alal kogunev sademevesi on ette nähtud krundi siseselt immutada pinnasesse. Planeeritav parkla rajada sõelme- või killustikkattega.

Planeeritavates hoonetes tekkiv reovesi tuleb puhastada. Reovesi tekib grill-katusealuse juurde kavandatud tualettides ja saunas, peamajas ning maa-aluses saunas.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud uue reoveepuhasti rajamine. Puhasti tüübi valikul lähtuda külastajate arvust, mis võib suurürituste korral ulatuda üle 50 inimese. Üritustevälisel ajal kohapeal alalist elamist ei kavandata, mistõttu tuleb arvestada reovee vooluhulkade suure kõikumisega. Soovitav on kasutada reovee puhastamiseks septikut, millele lisandub kombineeritud pinnasfilter-süsteem.

Maapinna kõrguste suurte kõikumiste tõttu tuleb antud puhastussüsteemi lahenduse korral grill-katusealuse juurest kogutav reovesi juhtida isevoolselt planeeritava reoveepumplani, kust see edasi septikusse pumbatakse. Maa-alusest saunast ja peamajast saab reovee septikusse juhtida isevoolselt.

Puhasti rajamiseks tuleb koostada projekt. Planeeringu joonisel on näidatud puhasti orienteeruv asukoht, mida tuleb täpsustada projektiga.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitsenõuded“ on pinnasfiltril 25 meetrine kuja (kõige väiksem lubatud kaugus hoonest, joogivee salv- või puurkaevust). Septiku ja pinnasfiltri asukoha määramisel tuleb arvestada, et see paikneks kohas, kus reoveepuhasti avarii korral reovesi ei ohustaks põhjavett.

Alternatiivina võib puhasti asemel reovee kogumiseks paigaldada kogumiskaevud ning neid vastavalt vajadusele tühjendada.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala veevarustus nähakse ette peamajja, maa-alusesse sauna ja grill-katusealuse juurde kavandatud sauna ja wc-desse. „Nõiamaja“ juurde mõeldud kuivkäimla juurde paigaldatakse käte pesuks veemahuti, veetorusid sinna ette ei nähta.

Vesi saadakse planeeritavast puurkaevust, mille orienteeruv asukoht on näidatud planeeringu põhikaardil. Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada projekt.

Tuletõrje veevarustuseks saab kasutada Sillakese kinnistul paikneva olemasoleva tiigi vett. Tiigi veepeegli suurus on 750 m² on allikalise toitega ja ca 2,8 m sügavune (möödetud jäält tellija poolt 18.12.2010). Vee võtuks tuleb tiiki süvendada, et tagada vajalik vee sügavus ka suvisel ajal. Tiigi kõrvale on ette nähtud projekteerida ja ehitada tuletõrje veevõtukaev ühendustoruga veekogu põhja.

Vastavalt Eesti Standardile (EVS 812-6:2005) „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peab vee sügavus veevõtukohtas olema vähemalt 1,5 m ning ummistuste vältimiseks peab veekogusse ulatuva ühendustoru ots olema veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgusel.

Tuletõrjeauto juurdepääsuks kavandatakse olemasolevat pinnasteed laiendada vähemalt 3,5 m laiuseks ning tuletõrje veevõtukaevu projekteerimisel tuleb näha ette ka manööverdamisplats tuletõrjeautole. Projekteerimisel arvestada, et tuletõrjeauto paiknemiskoha ja veekogu pinna nivoo kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m (imemiskõrgus). Veevõtuplatvormi konstruktiivne lahendus peab tagama tuletõrjeauto paigutuse ja veevõtu operatsiooniohutuse (piisav kandevõime, veeremistõke jms). Tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni.

Planeeringu põhikaardil (kaart 3) on näidatud uue veevõtukaevu ja manööverdusplatsi orienteeruvad asukohad, mida võib muuta vastavate projektidega.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks (kiri nr 184272) tuleb planeeritava puhkekompleksi elektrivarustuseks rajada uus elektrialajaam. Viimase asukoht on määratud planeeritava krundi läänepoolse piiri äärde, et tagada alajaamale ligipääs Neeruti-Makita teelt. Alajaama toide on ette nähtud Otepää-Järvesalu 10 kV õhuliinilt, mille lähim mast jääb planeeritavast alast edelasse ca 180 m kaugusele teisele poole Neeruti-Makita teed.

Planeeritava krundi siseselt on elektrivarustus ette nähtud maa-aluste kaablitega (ühendused peamajja, müügikohta, grill-katusealusesse ja maa-alusesse sauna). Liitumiskilp on kavandatud peahoone ja grill-katusealuse vahele planeeritava krundi lõunapoolse piiri äärde (kilbi asukohta on lubatud muuta projekteerimise käigus).

Välisvalgustus on ette nähtud planeeritavasse parklasse ja sealt edasi kulgeva jalgraja äärde, mis viib püstkodade, grill-katusealuse ja peamaja juurde. Lisaks tuleb valgustada palliplats ja maa-aluse sauna lähiümbrus. Valgustid võivad asuda ka hoonete küljes. Valgustite tüübi valikul arvestada

sobivust looduskeskkonda. Valgustus metsa-alal on kavandatud liikumisanuritega ning võimalusel paigaldatakse lambid puude külge õhuliiniga. Kohtades, kus puude juured ei takista maa-kaablitega valgustuse rajamist, on eelistatud maa-alused valgustuskaablid. Planeeringu põhikaardil on näidatud orienteeruvad valgustite asukohad, mida tuleb täpsustada projektiga vastavalt looduslikele tingimustele.

Alajaama rajamiseks ja maakaablite paigaldamiseks tuleb koostada projekt.

3.8.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on Elion Ettevõtted AS 11.11.2010 kirjaga väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 16069117). Kuna antud piirkond ei ole ühendatud valguskaabli võrguga, siis on lähiajal otstarbekas kasutada raadiolahendusi. Elioni sidevõrgu lõpp-punkt asub Nõuni külas (Nõuni kross NIJO1). Vastaval Elioni tingimustele on planeeritaval alal võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja WIMAX raadiotelefoni- ja andmesidevõrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeritavad hooneid köetakse lokaalselt (elektri-, ahi-, maaküte vmt) vastavalt hoone projektile.

3.8.6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse kokkuvõte

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / hulk
Veetoru	130 m
Isevoolne reovee kanalisatsioonitoru	185 m
Surveline reovee kanalisatsioonitoru	40 m
Madalpingekaablite koridor	420 m
Kõrgpingekaablite koridor	185 m
Valgustuskaabel või -õhuliin	590 m
Pumplad	1 reoveepumpla (kui rajatakse puhasti)
Valgustid	22 tk

3.9. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite soovituslikud asukohad antakse hoone(te) projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Planeeritav alal on lõkke tegemine lubatud vaid selleks ettevalmistatud kohtades, et tagada ehitiste ning metsa tuleohutus. Lõkkekohtade asukohad tuleb määrata edasisel projekteerimisel.

Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on planeeringualal müra mõistes tegemist I kategooria alaga (looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad), kus peab müra ekvivalentne taotlustase jääma päeval alla 50 dBA ning öösel alla 40 dBA, ekvivalentne piirtase aga päeval vastavalt alla 55 dBA ning öösel alla 50 dBA.

Kui piirtase on ületatud, tuleb rakendada meetmeid müra vähendamiseks.

Liiklusmüra normtasemed majutushoones on päeval 45 (40) dB ning öösel 35 (30) dB (sulgudes on esitatud helirõhu taotlustasemed). Planeeritav peahoone, kus majutatakse puhkeala külalisi, jääb Neeruti-Makita teest ca 130 m kaugusele ning tee müratase planeeritavas hoones ei ületa eeldatavasti müra normtasest.

Planeeritavad püstkojad ja kavandatud telkimisala jäävad Neeruti-Makita tee kaitsevööndisse ja tee sanitaarkaitsevööndisse. Püstkojad on kavandatud künka otsa ja selle idapoolsele jalamile metsa sisse, kus olemasolev haljastus ja reljeef vähendavad teelt tulevat müra. Telkimisala on rohkem avatud teel tekkivale mürale, mistõttu nähakse planeeringus ette täiendava kõrghaljastuse rajamine tee ja telkimisala vahele.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal on ette nähtud enim käidavatesse kohtadesse välisvalgustuse paigaldamine (parkla, palliplats ja hoonetevahelised rajad).

Puhkekompleksi peahoonesse tuleks paigaldada valvesüsteem, ülejäänud kompleksil peaks ürituste välisel ajal hoidma silma peal ka selleks palgatud isik (valvur). Puhkekompleksi piiritlemiseks on soovitatav paigalda piirded, sest territoriaalsus/omandus ja paiga korrashoid vähendavad kuritegevuse riske.

Parklasse, mis jääb planeeritavast peahoonest üsna kaugemale, on soovitatav paigaldada videovalve, et vähendada pikemaks ajaks pargitud autodesse sissemurdmiste ohtu.

3.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuga tehakse ettepanek tee servituudi seadmiseks olemasolevale Sillakese kinnistul (58202:003:0241) asuvale pinnasteele, mida vajavad juurdepääsuks Väike-Sillakese (58202:003:0360) kinnistu ja planeeritav puhkekompleksi krunt (positsioon 1).

Lisaks tehakse ettepanek seada Sillakese kinnistule (58202:003:0241) planeeritavatele madalpingekaablitele tehnovõrgu talumise servituut alajaamast liitumiskilbini võrguvaldaja kasuks ning liitumiskilbist planeeritava krundini kulgevatele kaablitele planeeritava krundi positsioon 1 kasuks.

Alajaama toiteks paigaldatavale kõrgepingekaablile või -õhuliinile Sillakese kinnistul (58202:003:0242) on kavandatud seada tehnovõrgu valdajale kaablite või liinide isiklik kasutusõigus. Kinnisomandi kitsenduste ettepanekute paiknemine on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3).

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Projektid tuleb koostada kõigile planeeritud hoonetele, tehnovõrkudele, alajaamale, puhastile, puurkaevule ning parklale. Projektid tuleb kooskõlastada Palupera Vallavalitsuse poolt määratud asutuste ja ettevõtetega.

Krundi hoonestusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Planeeritava krundi lõunaküljel asuva pinnastee laiendamine ja kasutamine toimub vastavalt kruntide omanike omavahelistele kokkulepetele.

4. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Tabel 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse, ettevõtte nimetus või piirinaaber	Kooskõlastuse tingimused või läbivaatamise hinnang	Nimi ja amet
18.01.2011	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regioon	Kooskõlastatud. <i>Digitaalselt allkirjastatud. Allkirja kinnitusleht asub käesoleva detailplaneeringu lisades.</i>	Kalmer Aunapu
24.01.2011	Lõuna Regionaalne Maanteeamet / 23168/23171 Makita-Saluuala tee (58202:003:0995)	Kooskõlastatud. <i>Kooskõlastuskiri ja digitaalse allkirja kinnitusleht asuvad detailplaneeringu lisades.</i>	Janar Taal direktori asetäitja
19.01.2011 / 26.01.2011	Lõuna-Eesti Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud. Nr 7-15/4-8 <i>Templid asuvad seletuskirjas ja planeeringu põhikaardil. Allkirja originaal asub planeeringu põhikaardil. Allkirja ja seletuskirja templete koopiad asuvad detailplaneeringu lisades.</i>	Peeter Kaitsa juhtivinspektor
20.01.2011	Terviseameti Lõuna talitus	Kooskõlastatud. <i>Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisades.</i>	Andrei Smirnov direktor
24.01.2011	Raudsepa (58202:003:0022)	Olen planeeringuga nõus. <i>Allkirja originaal asub tabelis 5, mille koopia asub detailplaneeringu lisades.</i>	Jaan Reidolf /allkiri/
21.01.2011	Sillakese 58202:003:0241	Olen planeeringu lahendusega nõus. <i>Allkirja originaal asub tabelis 5, mille koopia asub detailplaneeringu lisades.</i>	Vilve Jõesaar /allkiri/

5. Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid

6. Planeeringu lisad