

*Töö nr. 631*

*Tellija: Palupera Vallavalitsus*

***VALGAMAA, PALUPERA VALD, NÕUNI KÜLA***

**TÜKIPOE KINNISTU**  
**DETAILPLANEERING**

*SELETUSKIRI, JOONISED, LISAD*

*Koostas: Marek Merilo*

*Otepää 2008*

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA	3
2.	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS	3
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	4
5.	HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	5
6.	EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEABINÕUD	5
7.	ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	5
8.	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
9.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	6
10.	TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	6
	Elektrivarustus	6
	Soojavarustus	7
	Veevarustus	7
	Kanalisatsioon	7
	Sidevarustus	7
11.	KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED	7
12.	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	8
13.	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS	8
14.	KINNISOMANDI KITSENDUSED	9
15.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	9
16.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVA VÕIMALIKU KAHJU HÜVITAJA	9
17.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	10

### KOOSKÕLASTUSED

11-12

### JOONISED

Leht 1.	SITUATSIOONISKEEM	13
Leht 2.	OLEMASOLEV OLUKORD	14
Leht 3.	PLANEERINGU PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	15

### LISAD

16

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomanike soov määrata täiendav hoonestusala, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Palupera vallas kehtivale üldplaneeringule ning ei sisalda üldplaneeringu muutmissetpanekut.

Planeeringu koostamise alused:

1. Palupera Vallavolikogu 20.03.2007 a otsus nr 1-1/12 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Palupera Vallavalitsuse 08.03.2007 a korraldus nr 2-1/38 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
3. Palupera Vallavalitsuse 28.11.2006 a korraldus nr 2-1/173 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta ja lisatud lähteseisukohad;
4. Olemasolevad materjalid ja kehtivad planeeringud;
5. Palupera valla üldplaneering (Entec 1998);
6. Tugiplaanina on kasutatud Merilo Grupp OÜ poolt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning planeeringuala naabruses asuvate katastriüksuste plaanide koopiaid.

## 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tükipoe maaüksusel ühe täiendava hoonestusala, ehitusõiguse ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringuala hõlmab ainult Tükipoe kinnistu territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Planeeritava Tükipoe maaüksuse katastritunnus on 58202:002:0891. Planeeringueelne ja ka järgne katastriüksuse suurus on 3,48 ha ning maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringu kehtestamisega ei muudeta katastriüksuse suurust ega olemasolevat sihtotstarvet. Lähtudes eelnevast ei ole Tükipoe kinnistu detailplaneering kehtivat Palupera valla üldplaneeringut muutev.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Nõuni küla keskses, Otepää linnast umbes 8 kilomeetri kaugusel, mis on piirkonna tõmbekeskuseks. Planeeringuala piirneb põhjast Kaasiku katastriüksusega, idast Tatra-Otepää-Sangaste maanteega, lõunast Tüki ja Uue-Tüki katastriüksustega. Läänest piirneb planeeringuala Nõuni järvega, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit, kallasrada 4 meetrit, veekaitsevöönd 10 meetrit ning kaldakaitsevöönd on 200 meetrit järve kaldast. Planeeringuala läbib 10 kilovoldine elektriliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit liini teljest. Alal on ka madalpingeõhuliin kaitsevööndiga 2 meetrit liini teljest.

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud. Kõrgeim koht jääb krundi keskossa, loodusliku rohumaa keskele, mille kõrguseks on Balti süsteemis üle 115 meetri. Reljeef langeb suunaga Nõuni järvele. Samuti langeb reljeef loodusliku rohumaa äärte suunas. Kõrguste erinevus jääb 7-8 meetri vahele. Kõlvikuliselt jaguneb katastriüksus olemasolevaks õuemaaks, puuviljaaiaks, looduslikuks rohumaa ja soiseks alaks mis on valdavalt võsastunud.

Palupera valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav maa-ala Nõuni küla detailplaneeringu kohustusega alale ning sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi piiranguvööndis.

### 4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundile moodustatakse üks uus hoonestusala, vastavalt pos 1 ja pos 2. Krundi ehitusõigusest annab ülevaate tabel 1.

**Krundi ehitusõigus**

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi pindala ha, sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalde vahemik
Pos 1 Tükipoe endine õueala	3,48 M 100%	1 üksikelamu 3 abihoonet	130 300	1,5 1	20-45°
Pos 2 Tükipoe uus hoonestusala	3,48 M 100%	1 üksikelamu	120	1,5	20-45°

## 5. HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalad on määratud krundiomaniku soove, tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ja piiranguvööndeid, juurdepääsuteid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned krundil ei ole määratud, kuna olemasolev hoonestus ala lähiümbruses paikneb küllaltki kaootiliselt. Arvestatud on ka miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Hooneid võib ehitada ainult planeeringu joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt lubatud suurimale ehitusalusele pinnale (vt tabel 1). Väljaspoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadusega.

## 6. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEABINÕUD

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Lähtuvalt nimetatud määrusest on planeeritud põhihoone kasutusviis üksikelamu. Planeeritud naaberkruntide hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus on hoonestusala paigutamisel antud nõudega arvestatud. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. On lubatud ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Tultõrjevesi saadakse Nõuni järve äärses tuletõrjerveevõtu kohast, mis on kohaliku omavalitsuse poolt rajatud ja vastab kõigile nõuetele.

## 7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeritud hoonetele on seatud järgmised arhitektuurinõuded:

- Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning välisviimistlusmaterjalid kvaliteetsed.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, looduslik kivi, tehiskivi.
- Keelatud on plastik- ja plekkvooder, ümarpalk.
- Lubatud on viilkatused, kelp- ja poolkelpkatused.
- Lubatud katusekattematerjalid: ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvates toonides katusekivi, katuseplekk, bituumen- puitsindel.
- Sokli kõrgus 0,3 – 0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest.

## 8. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringu alale on tagatud juurdepääs Tatra-Otepää-Sangaste maanteelt mööda erateed.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal. Krundile on kavandatud 2 parkimiskohta sõiduautodele. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga, killustikuga või sillutatakse kivisillutisega.

Lisaks nähakse krundile ette ka avalik looduslik jalgtee juurdepääsuks Nõuni järve kallasrajale.

## 9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb kogu hoonestusala pind heakorrastada ja haljastada. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Õuealade äärde või krundi piiridele võib istutada hekke ning üksikuid leht- ja okaspuid. Täpsem haljastuse- ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega. Õuealade välispiiri võib piirata kuni 1,2 meetri kõrguse piirdeaiaga. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud krundil asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks.

## 10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude graafiline lahendus on toodud põhijoonisel. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse „Asjaõigusseaduse“ § 158 ja 164 sätteid.

### Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse uue rajatava 0,4 kV kaabelliini baasil. Olemasolev 0,4 kV õhuliin likvideeritakse. Uus liitumiskilp paigaldatakse Tükipoe katastriüksuse piirile Tatra-Otepää riigitee ja eratee ristumise lähedusse. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti koosseisus.

Käesoleva planeeringuga luuakse eeldused olemasoleva 10 kV õhuliini rekonstrueerimiseks. Planeeringujärgselt on ette nähtud õhuliini demonteerimine ja

asendamine maakaabliga. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kaitsekoridor uue 10 kV kaabelliini tarbeks.

Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrguga.

#### **Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid ning lahendada küte elektri- või ahjukütte baasil. Keelatud on vedelkütuste ja kivisöe kasutamine kütteinena.

#### **Veevarustus**

Veevarustus on võimalik lahendada olemasoleval õuealal asuva salvkaevu baasil. Soovi korral on võimalik liituda Nõuni küla ühisveevärgi trassiga. Võimalike trasside kulgemine on näidatud planeeringu põhijoonisel.

#### **Kanaliseerimine**

Olmereoveed juhitakse mööda rajatavat iseoolset reoveetrassi Kaasiku reovee pumbajaamani. Sealt juhitakse reovesi Nõuni keskasula reovee biopuhastisse. Sadevete kanaliseerimist ja drenaazüsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

#### **Sidevarustus**

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

## **11. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED**

Planeeritav ala asub Otepää looduspargi piiranguvööndis. Otepää looduspargi kaitse-eeskirja kohaselt on Otepää looduspargi põhieesmärgiks Otepää kõrgustikule iseloomulike maastike kaitse. Kaitse-eeskirja kohaselt on looduspargi piiranguvöönd majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada looduskaitse eesmärgide ning Otepää looduspargi kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega.

Piiranguvööndis on vastavalt Otepää looduspargi kaitse-eeskirja punktile 11 looduspargi valitseja nõusolekuta keelatud:

- 1) katastriüksuse kõlvikute piiride ja pindala muutmine;
- 2) maakorralduskava kinnitamine;
- 3) metsamajandamiskava väljastamine;
- 4) detail- ja üldplaneeringu kehtestamine;
- 5) projekteerimistingimuste andmine.

Lisaks eeltoodule tuleb järgida Otepää looduspargi kaitse eeskirja punktides 23 ja 24 sätestatud nõudeid.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Palupera valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud viisil.

Vastavalt Palupera valla üldplaneeringule on planeeringualal tegemist väärtusliku maastikumiljööga. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et alal säiliks omapära, looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida tuleb kõiki omadustelt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

Detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine, kuna planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

## 12. ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

## 13. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse § 151, 152, 153, 154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnistusraamatus. Servituutide vajadusest annab ülevaate tabel 2.

### Servituutide seadmise vajadus

Tabel 2

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/institutsioon
Tükipoe	Juurdepääsuservituut Nõuni järve kallasrajale	Avalikkus
Tükipoe	Liiniservituut 10 kV, 0,4 kV	Elektriliini haldaja
Tükipoe	Tehnovõrk reoveetrass	Trassi haldaja

#### 14. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Tabel 3

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Elektrikaabelliin 10 kV	1 meeter teljest
Elektrikaabelliin 0,4 kV	1 meeter teljest
Riigimaantee kaitsevöönd	50 meetrit äärmise sõiduraja teljest

#### 15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kinnistute õuealad piiratakse hoonetega või piirdeaiaga, ööseks aiaväravad suletakse. Erineva kasutusotstarbega alad tsoneeritakse. Kinnistute õuealadele ehitatakse välja välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse hoonete valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse hoonetesse häiresignalisatsioon. Võimalusel lepatakse naabrite vahel kokku naabrivalve tingimustes.

#### 16. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVA VÕIMALIKU KAHJU HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algatada uus detailplaneering.

## **17. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Vastavalt krundi omanike huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomanike vahendite ja võimaluste piires. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele. Käesolev detailplaneering on planeeringualal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks.

Koostas:

Marek Merilo

## KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

### **PALUPERA VALLAVALITSUS**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....  
Kuupäev

### **VALGAMAA KESKKONNATEENISTUS**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....  
Kuupäev

### **OÜ JAOTUSVÕRK**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....  
Kuupäev

### **LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....  
Kuupäev

**ELION ETTEVÕTTED AS**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....  
Kuupäev

**KAGU TEEDEVALITSUS**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....  
Kuupäev

**TÜKIPOE KINNISTU OMANIKUD**

.....  
.....  
.....

.....  
Kooskõlastaja nimi

.....  
Kuupäev