

SELETUSKIRI

Valga maakond, Palupera vald, Neeruti küla,
Roni maaüksuse
detailplaneeringu juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov jagada olemasolev kinnistu osadeks ning määrata võimalikud hoonestusalad, 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 28.11.2008 otsus nr 1-1/50 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Otsuse nr 1-1/50 Lisa nr 2. Roni kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.
3. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
 - 3.1. Palupera Valla üldplaneering (ENTEC 1999)
 - 3.2. Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, Valga Maavalitsus 2002. a
 - 3.3. Tugiplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 18. aprillil 2008. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Palupera Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid; Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine ning moodustatavatel uutel kruntidel võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringu ala hõlmab Roni katastriüksust tervikuna, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Planeeritava Roni maaüksuse katastritunnuseks on 58202:003:1251. Planeeringueelseks katastriüksuse suuruseks on 156 000 m², maa kasutamise sihtotstarbeks maatulundusmaa. Planeeringu kehtestamisega ei muudeta katastriüksuste kasutamise sihtotstarbe- maatulundusmaa-juhtfunktsioone, moodustatavatele eluasemekruntidele lisatakse väikeelamumaa sihtotstarve 10% ulatuses. Eraldi krunt moodustatakse juurdepääsuteele, mis on kavandatud avalikku kasutusse. Eelpooltoodud ja moodustatavate kruntide suurus- 1,1- 4.4 ha – arvesse võttes, ei ole Roni detailplaneering kehtivat Palupera valla üldplaneeringut muutev

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionalsed seosed

Kontaktvööndit iseloomustab Otepää kõrgustikule omane vahelduva reljeefiga kuppelmaastik. Kõrgustiku reljeefist tulenevalt maastiku rahutut ilmet aitab suurendada taimkatte vaheldus. Metsa leidub peamiselt kõrgendike lagedel ning järsemal nõlvadel, kus maapinna liiga suur kalle on takistanud maa kasutamist põllu-, heina- või karjamaana. Liigestatud reljeefi tõttu puuduvad alal suuremad põllumaad. Planeeritava ala kontaktvööndis olev maastik omab suurt esteetilist ja rekreatiivset väärtust.

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ (maatulundusmaa) tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Planeeringuala põhja- ja läänepiirile jäävad Härma ja Kruusa kinnistud. Planeeritava ala idapiiril on Illaku 10 kinnistu. Lõunas piirneb Roni maaüksus Nõuni- Lasteaed riigiteega, mille sihtotstarbeks on transpordimaa. Kõikide teiste ümbritsevate maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Teede paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu nii Nõuni kui ka Neeruti suunast. Planeeritavale krundile tagabki juurdepääsu Nõuni- Lasteaed riigitee, millelt ehitatakse mahasõit. Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele ehitatakse kokku umbes 300 meetrit kruuskattega teed, mis on kavandatud Roni maaüksuse keskosasse. Planeeringuala ei läbi mitte ühtegi tehnoorku. Vahetult riigiteest lõunas paikneb OÜ-le Jaotusvõrk kuuluv 0,4 kV õhuliin. Planeeringu koostamise ajal rekonstrueeritakse piirkonna elektrivarustust. Püstitatav „Volja“ 10/0,4kV alajaam planeeringualast 50 meetrit lõunasuunas, loob head võimalused vajaliku elektrivõimsusega varustamiseks. Mäe-Roni kinnistul, mis on lähimaks hoonestatud maaüksuseks, asuv taluhoonestus on tüüpiline antud piirkonnale nii mahult kui ka konstruktsioonilt. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad püüavad säilitada antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad ei ole määratud piirkonna asustuse (ajaasustus) ning pinnareljeefi iseloomu arvestades.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu maa-ala asub Otepää linnast, kus asub piirkonna tõmbekeskus, linnulennult umbes 7 kilomeetri kaugusel. Tatra-Otepää-Sangaste riigiteelt pääseb Roni maaüksusele vahetult enne Nõuni küla keskust mööda Nõuni-Lasteaed kõrvalmaanteed 23169. Riigitee kaitsevöönd on 50 meetrit tee äärmise sõiduraja teljest. Planeeritava ala asub Nõuni keskusest 1,7 km kaugusel tugimaanteest põhjas. Planeeringueelse Roni katastriüksuse suuruseks on 156 000 m². Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud. Kõrgeim koht asub krundi kaguosas, mille kõrguseks on Balti süsteemis üle 136 meetri. Keskosa on tasandil 131 – 132. Madalamad kohad vahelduvad Otepää kõrgustikule omaselt munajate küngastega. Madalaimad on krundi lääneosas (120m), mis on soostunud. Territooriumi ei läbi tehnoorkude

õhuliine, ka maa-alused kommunikatsioonid puuduvad. Kõlvikuliselt on planeeritav ala haritav maa 7,7 ha, metsamaa 5,7 ha, looduslik rohumaa 0,6 ha, läänes on muu maa (vee-alune maa) 1,6 ha ulatuses. Käesoleval ajal ei ole Roni kinnistul hooneid ega rajatisi.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslike tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonetevahelised kaugused ei lähe vastuollu kehtiva Palupera valla üldplaneeringuga.

Olemasolev Roni kinnistu pindalaga 156 000 m² jagatakse kaheksaks eraldi krundiks alljärgnevalt:

Tabel 1

Pos.1 **Roniveere:** pindalaga 17864 m², sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.2 **Ronitiigi** pindalaga 25395 m², sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.3 **Ronimäe:** pindalaga 16208 m², sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.4 **Ronisoo:** pindalaga 44334m² , sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.5 **Ronilaane:** pindalaga 21113 m², sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.6 **Ronipõllu:** pindalaga 17413 m², sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.7 **Roniaasa:** pindalaga 10665 m², sihtotstarbega 90 % maatulundusmaa; 10% elamumaa;

Pos.8 **Roni tee:** pindalaga 3008 m², sihtotstarbega 100 % transpordimaa;

Elamutega hoonestatavatele kruntidele pos.1 – pos.7, tagatakse juurdepääs moodustatavalt krundilt pos.8. Krundi pos.8 sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa, ning sinna rajatakse tee. Avalikuks kasutuseks kavandatud tee antakse detailplaneeringu rakendumisel üle kohalikule omavalitsusele.

6. Kruntide ehitusõigus

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud nii viil-, kelp- kui ka poolkelp katused. Katusekalded peavad olema vahemikus 30-45 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et rajada juurdepääsuteed ning tagada sadevete äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 1.0 m olemasolevast maapinnast.

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.
- 5) hoonete katusekalde vahemik.

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Positsioon 1 Roniveere	17864 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 ⁰
Positsioon 2 Ronitiigi	25395 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 ⁰
Positsioon 3 Ronimäe	16208 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 ⁰
Positsioon 4 Ronisoo	44334 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 ⁰

krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusala pindala	hoonete suurim lubatud kõrgus	katusekalde vahemik
Positsioon 5 Ronilaane	21113 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 °
Positsioon 6 Ronipõllu	17413 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 °
Positsioon 7 Roniaasa	10665 m ² 90% MP/ 10% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	320 m ²	8 m 6 m	30 – 45 °
Positsioon 8 Roni tee	3008 m ² 100% LT	tee	-	-	-

Kruntide kasutamise sihtotstarbe tähised:

MP - põllumajandusmaa

EP - pereelamu maa

LT - tee ja tänava maa

Kõikidele kruntidele orlubatud kuni 20m² ehitusaluse pinnaga abihoonete ja rajatiste püstitamine.

7. Hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala on määratud krundi omanike soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned kruntidel ei ole määratud, kuna planeeritavad ehitusala, aga ka olemasolev hoonestus ala lähiümbruses, paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusalade paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Graafilises osas tähistatud põhihoonete paiknemine hoonestusaladel on soovitusliku iseloomuga.

8. Ehitistevahelised kujad, tulekaitse abinõud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ning EPN 10.1 ”Ehitiste tuleohutus” nõuetest.

Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegevust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EPN 10.1 nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad aga kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Tuletõrje vesi saadakse kavandatud tiigist, krundile pos.2 rajatakse tuletõrje veevõtukoht. Tuletõrje veevõtukoht peab olema kasutatav aastaringelt ning vastama Tuleohutuse üldnõuetele ning standardile EVS 812-6:2005 Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje veevõtukohtale on tagatud juurdepääs avalikult teelt. Tupikusse on kavandatud manööverdusplats mõõtmetega 15x15 meetrit.

9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hooneid planeeringualal ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad aga kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Hoone kavandamisel suurekaldelisele reljeefile, võib soklikorrus avaneda maapinnale. Katusekalded peavad olema vahemikus 30 - 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune, aga ka poolkelpkatused. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal õuealal peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti (moodustavad kas “L” või “U” kujutise). Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate

ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Viilkatuste katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatuimateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel. Rajatavad hooned peavad hästi sobima looduskeskkonda. Õuealade välispiirdeks on lubatud püstitada piirdeaedasil.

10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele pääsud kavandatavalt teelt, mis läbib planeeringuala keskosa lõunast põhja. Tee rajamiseks on kavandatud eraldi katastriüksus transpordimaa sihtotstarbega. Tee lähtub riigi kõrvalmaanteelt 23169 Nõuni- Lasteaed. Planeeringuala kaugus Tatra-Otepää- Sangaste tugimaanteest on ca 1.7 kilomeetrit. Planeeritav maa-ala külgneb lõunas kahe-suunalise liiklusega riigimaanteega, mille liiklussagedus kirjeldatud lõigul oli 2008. a. Maanteeameti andmeil 68 a/ööp. Sellest tulenevalt arvestatakse olemasoleva liiklusemüra, õhusaaste, vibratsiooni või muu mõjuga. Tulenevalt eelnevast ulatub tee sanitaarkaitsevöönd 60 meetrini. Arvestatakse sellega, et tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Riigimaanteel on teekaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Kaitsevööndi ulatus on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest.

Nii riigimaantee kaitsevöönd kui ka sanitaarkaitsevöönd on kantud planeeringu joonisele.

Tagada tuleb vastavalt Rahvatervise seaduse §8 lg2 p7 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 kehtestatud normmüra tasemed planeeringualal. Maantee müra kaitseks säilitatakse võimalikult paljukõrghaljastust planeeritaval alal. Maanteeäärne muldvall koos sellele istutatava tiheda okaspuuhekiga on müratõkkeks. Hoonete projekteerimisel saab hoonete konstruktsioonide valimisel ja ruumide paigutamisel arvestada Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määruse nr 42 §6 "Liikluse müra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes" nõudeid.

Riigimaantee ja planeeritavale alale viiva tee ristmikul raadiuses 20 meetrit ei ole ühtki nähtavust piiravat takistust, mis tagab head nähtavuskaugust. Seega vastab nähtavuskolmnurk ristmikul "Tee projekteerimise normid ja nõuded" p 5.2.7.2. ette nähtud tingimustele. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Kõrvalteelt pöört sooritav sõidukijuht peab nägema enne pöörde alustamist peateele nii paremale kui ka vasakule sellises ulatuses, et pöört lõpetades ta ei häiriks peateel liiklejaid.

Tegutsedes kruntide piires on tagatud ka vajalikud nähtavused. Mahasõitude ehitamiseks tuleb koostada vastav projekt ning taotleda teehoiutööde luba Lõuna Teedekeskuselt.

Ühiskasutuses olevad teed ning juurdepääsutee peab olema arendaja poolt välja ehitatud enne elamutele ja abihoonetele ehituslubade taotlemist. Avalikuks kasutuseks kavandatud tee antakse detailplaneeringu rakendumisel üle kohalikule omavalitsusele.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisese teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Kruntidele pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisese läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisese liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava ala piires erinevate hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb arvestada, et tegu on väärtusliku maastikuga. Sellest tulenevalt tuleb tagada ala looduslikkus ning selle sidumine arhitektuuriga.

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Roni kinnistul säilitatakse maksimaalselt kõrghaljastus – olemasolevatele metsamaa kõlvikutele ei ole õuealaid kavandatud. Detailplaneeringu rakendumisel paigutatakse reljeefilt sobivamatesse kohtadesse hoonestatavad õuealad, mis pärast ehitustööde lõppemist heakorrastatakse ning haljastatakse. Juurde rajatava kõrghaljastuse rajamine on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Ühiskasutuses olevate teede äärde istutatakse hekid. Kruntide piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega. Haljastus peab olema vabakujuline ja eelistama peab kodumaiseid puu- ja taimeliike. Maastik tuleb kujundada loodusliku ilmega – maapinna kõrgusi muutes mitte tekitada sirgjooni, kasutada erinevaid taimeliike ja looduslikke materjale, mittekorrapärasest istutust jms. Haljastuse kujundamisel tuleb koos hoonearhitektuuri ja teedestruktuuriga luua erinevaid visuaalselt avatud ja suletud ruume ning vaatesuundi.

Maa-aladel, mis on põhijoonisel väljaspool hoonestusalasid, tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid (Eesti Standard EVS 843:2003, Linnatänavad).

Kruntide välispiiri (piirnemisel ühiskasutuses olevate teedega) võib piirata kuni 1,2 m kõrguste puidust vertikaalsetest lippidest aedadega. Krundisisesele ja

kruntide omavahelisel piiril on lubatud võrkpiirded $h_{max} = 1,5$ meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks.

Kruntide lodualadelt kaevatakse välja turbakihid ning rajatakse tehisveekogud – tiigid. Tiikide rajamiseks koostatakse ehitusprojektid ning taotletakse kohalikul omavalitsuselt ehitusload. Võimalikud tiikide rajamise asukohad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel, kokku võimaldab planeeringu-lahendus rajada 4 tiiki.

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringueelsel Roni maaüksusel tehnorajatisi ei ole. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus". Krunte läbivatele ja neid teenindatavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

Elektrivarustus. Planeeritava ala elektrivarustuse projekteerimine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 161423 27.04.2009. Kruntide elektriühenduseks ehitatakse „Volja“ 10/0,4kV alajaamast 0.4kV kaabelliin, mis paigaldatakse avalikku kasutusse

kavandatud teemaale. Uute kruntide liitumispunktide asukohad on kavandatud ühiskasutuses oleva tee äärde. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Abihoonete elektrivarustuseks projekteeritakse krundisisesed tarbijaliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Jaotusvõrk.

Soojavarustus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

Veevarustus ja kanalisatsioon. Planeeritaval alal moodustatud uutele kruntidele tagatakse vesivarustus salvkaevudega. Kaevude asukoht vaba, projekteerimisel arvestada kehtivaid sanitaarkujasid.

Planeeritud uutele kruntidele on kavandatud reovee kogumiskaevud või omapuhastid. Heitvee kogumissüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Kruntide hoonestamise käigus tuleb kanalisatsiooni rajamisel arvestada kehtivate hajaasustuses ühepereelamute reovete käitlemise nõuetega.

Planeeritav kanalisatsioon on iseveolne, igale krundile rajatakse lokaalne septik-kogumiskaev ja/või omapuhasti imbväljakuga. Sadevete kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Tuletõrje vesi saadakse Pos.2 rajatavast tiigist, mille äärde ehitatakse välja nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht. Tuletõrje veevõtukoht peab olema kasutatav aastaringselt. Veevõtukohta kasutamiseks rajatakse päästeautode manööverdusplats min mõõtmetega 15x15 meetrit

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

13. Keskkonnakaitse tingimused

Vastavalt Valga Maavalitsuse poolt koostatud teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kuulub Palupera-Hellenurme- Lutike- Neeruti piirkond kõrge kohaliku ja maakondliku väärtusega maastike hulka. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud nimetatud teemaplaneeringust tulenevate soovitustega.

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Vastavalt Palupera valla üldplaneeringule on planeeringuala sihtotstarbeks maatulundusmaa. Palupera valla üldplaneeringuga esitatakse planeeritavale maastikule, kui kõrgelt hinnatud puhkemaastikule ehitiste paigutamisel kõrgemaid nõudmisi. Hoone paigutamisel hajaasustusse tuleb arvestada loodusliku ümbrusega ja olemasolev haljastus tuleb säilitada võimalikult looduslikuna. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei muudaks puhkemaastiku väärtust. Vältida tuleb sirgjoonelisi elemente maastikul.

Palupera Vallavolikogu on kaalunud 28.11.2008 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning tuginedes Valgamaa Keskkonnateenistuse seisukohale (kiri nr 42-11-4/48865-4, 24.11.2008), oma otsusega nr 1-1/53 selle algatamata jätnud.

Roni kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna taoline hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale. Palu

14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

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

15. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Tehnovõrgud – enamus elektriliine on planeeritud paigaldada planeeringuala läbiva tee alale, mille krundile kavandatakse transpordimaa sihtotstarve.

Krundi pos. 1 elektrivarustuseks seatakse servituut krundile pos.1 ja pos.2 OÜ Jaotusvõrk kasuks. Elektri 0,4kV maakaabelliinide servituut on laiusega 2 meetrit (1 meeter teljest kummalegi poole).

Tabel 3

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>valitsev kinnisasi /isik</i>	<i>servituut</i>	<i>märkused</i>
Positsioon 1 Roniveere	Jaotusvõrk OÜ;	tehnovõrgu servituut	
Positsioon 2 Ronitiigi	Jaotusvõrk OÜ;	tehnovõrgu servituut	

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne);
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Kinnistute õuealad piiratakse hoonetega või piirdeaiaga, ööseks aiaväravad suletakse. Krundi piiridele on lubatud rajada 1,2- 1,5 m kõrguseid looduslikest materjalidest, antud piirkonnale iseloomulikke piirdeaedu. Erineva kasutusala alad tzoneeritakse. Kinnistute õuealadele ehitatakse välja välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse vajalike hoonete valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse valvatavatesse hoonetesse häiresignalisatsioon. Võimalusel lepitakse naabrite vahel kokku naabrivalve tingimused.

17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualusel territooriumil täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

18. 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 (kaasa arvatud haljastus) 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 krundi jagamisele, planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algselt detailplaneeringu muudatus.

19. 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 kokkulepetele.

Enne elamute ja abihoonete ehituslubade taotlemist peavad olema arendaja poolt välja ehitatud kõik ühiskasutuses ning avalikus kasutuses olevad teed, 0,4 kV elektri maakaabelliinid kuni kinnistu liitumispunktini.

Ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.

Käesolev detailplaneering on detailplaneeringu alal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks. Eelnevalt on vajalik projekteeritavate hoonete eskiisprojektide kooskõlastamine arendaja ja kohaliku omavalitsuse ehitusteenistusega.

Koostas:

P. Aunapu