

PALUPERA VALD

Sillakese kinnistu nr 76340
katastriüksuse nr 58202:003:0241
detailplaneeringu
Lähteseisukohad

1. DP algatamise hetkel kehtiv maakasutus ja omand:

Sillakese kinnistu planeeringuala on Valgamaal Palupera vallas Makita külas asuv maa-ala, mis on 2/3 osas Vilve Jõesaare omandis 2006 aastast ja 1/3 osas Ille Blaubrüki omandis 1995 aastast. Maa-ala ei asu Palupera valla üldplaneeringuga (ÜP) kehtestatud (KO 1999, 12, 177) detailplaneeringu (DP) kohustusega alal hajaasustuses. Detailplaneeringu ala suurus on ca 10 ha, mis on ligikaudu 1/3 kogu katastriüksusest (kü 58202:003:0241 kokku 27,5 ha.) Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu (KO 1999, 12, 177) järgselt on planeeringuala sihtotstarve Maatulundusmaa, s.h. metsamajandusmaa. Kinnistul asub 4 ehitist – elamu-saun (ehitisregistri kood 111036434, eluhoone suletud netopind 264,1 m²), kuur –küün, sissesõidutee ja kaev, mis kõik pole inventariseeritud ega registrisse kantud. Olemasolevad ehitised jäävad planeeritavatest hoonetest kõik teiselpool sissesõiduteed. Planeeringuala külgneb Makita-Lutike-Saluala (T-23171) maanteega.

2.Kehtivast üldplaneeringust ja seadusandlusest tulenevad nõuded:

Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu järgselt tuleb väärtusliku maastikumiljöoga aladel, mida ka planeeringuala kindlasti on, pöörata tähelepanu sellele, et sellel alal säiliks omapära, looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida tuleb kõiki omaduselt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Sel eesmärgil tuleb maa-alale ehitustegevuse teostamiseks (peamaja 12x25 m, katusealuste, telkimis – ja mänguväljakute, püstkodade, vundamendita nõiamaja, parkla, sauna, seiklusraja, müügikioski jm rajamisel) juhendada edaspidiselt projekteerimistingimustest lähtuvalt kooskõlastatud ehitusprojektist, tegevusest. Sillakese kinnistu DP peaks lubama kinnistul Ehitusseaduse mõistes mitmete ehitiste ehitamise (planeeringualale paigaldatakse: peamaja mõõtmetega 12x25m (kuni 30 voodikohta), avatud katusealune grillimiseks mõõtmetega 8x24m, katusealusega ühenduses olev saun san.ruumidega mõõtmetega 8x6m, telkimisplats, palliplats mõõtmetega 30x15m ja mänguväljakud, püstkodad (magala), müügikiosk, vundamendita nõiamaja mõõtmetega 6x6m, parkla mõõtmetega 55x20m, maa-alune saun mõõtmetega 4x6m, seiklusrada metsas, kaev, juurdepääsutee. Planeeringualal on DP menetluse käigus vaja määratleda ehitusala, ehitusõiguse ulatus, olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele ehitistele, maakasutuse ja ehitamise erinõuded, keskkonnakaitse abinõud (planeeringuala läbib oja), servituutide vajadus, piirete ja

heakorrastatuse/haljastuse nõuded, tuleohutuse tagamine, liikluskorralduse, juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamine ehitiste teenindamiseks. Ehitiste paigaldamisel tuleb arvestada üldplaneeringuga sätestatut: loodusliku ümbruse ja kogu vaateväljaga arvestamine; piirangutega arvestamine, mis tulenevad looduskaitsealustest objektidest ja nende kaitsetsoonidest (kui need on olemas), Teeseadusest, Metsaseadusest jt. seadustest.

Kehtivast seadusandlusest ja üldplaneeringust tulenevatest nõuetest veel:

2.1.planeeringuala läbib madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m liini telgjoonest kummalegi poole. Kinnistu omanikud tellivad Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regioonist tehnilised tingimused detailplaneeringuks.

2.2.planeerimistegevus (nt. reoveetorustiku ühendus, maa-alune saun jms) võib sõltuda telekommunikatsioonivõrgust, mille kohta tellivad kinnistu omanikud Elion Ettevõtte AS-lt tehnilised tingimused detailplaneeringuks.

2.3.planeeringuala külgneb lääne suunal riigimaanteega T-23171 Makita-Lutike-Saluala, millest tulenevalt on maantee kaitsevöönd 50 m tee teljest. Tee on planeeringuala piires kruuskatte all.

2.4.detailplaneeringu koostamisel ja planeeringualas asuvate objektide haldamisel tuleb juhinduda Metsaseadusest, Teeseadusest, Looduskaitseadusest ja Veeseadusest, Elektriturseadusest, Elektriõhusseadusest, Jäätmete adusest.

2.5.detailplaneeringualale planeeritavate ehitiste varustamisel joogiveega on võimalik lahend – ühendada ehitised olemasoleva sahtkaevuga või rajada uus saht-, või puurkaev. Reovee puhastamiseks kasutada kas bioloogilist väikepuhastit või kogumiskaevu. Väikepuhastit lugeda eelistatumaks. Lõpliku lahendi annab aga detailplaneering.

2.6.planeeringuala piirneb (kinnistu ise) naaberkinnistu (Väike-Sillakese) omaniku ehitistega. Seega tuleks arvestada siin ehituskujadega ja naabritega.

3. Nimetatud planeeringualal ja selle lähipiirkonnas algatatud detailplaneeringud: lähiumbruses käesoleval ajal planeeringuid, mis menetlemisel ja avaldaksid mõju planeeringualale on:

- DP koostamisel tuleb arvestada ka antud ala puudutavate eelnevate planeeringutega, sealhulgas Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutega. Kuna DP-ala jääb rohelise võrgustiku koridori alale tuleb planeerimistegevuse käigus minimeerida koridori funktsioneerimist takistavaid asjaolusid, et mitte takistada teemaplaneeringu eesmärkide rakendumist (areng peab toimuma looduslikkust säilitades, toetama bioloogilist mitmekesisust).

4. Tehnovõrkude paiknemine ja arendamine: Sillakese kinnistu planeeringuala läbib madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m liini teljest mõlemale poole. Kõrgepingeliin 10 kV kulgeb teisel pool riigimaanteed. Planeeringualal tuleb ära tuua reoveetorustiku kulgemine ja puhasti asukoht, samuti ühendus sahtkaevust (olemasolev, rajatav saht-, või puurkaev).

5.Avalikest huvidest lähtuvad lähteseisukohad :

5.1.planeeringuala külgneb Makita-Lutike-Saluala riigimaanteega (T-23171), millest tulenevalt on maantee kaitsevöönd 50 m tee teljest. Nimetatud tee on avaliku kasutusega ja riigi omandis. Seega tuleb planeeringualal asuvate ehitiste omanikul arvestada Teeseadusest tulenevalt tee seisundile vastava teehoiu nõuetega ning tee

kasutajale esitatud nõuetega. Planeeringuala sihtotstarbeline tegevus peab olema planeeritud selliselt, et Teeseadust ei rikuta. Tee on planeeringuala piires kruuskatte all.

5.2.vastavalt Asjaõigusseaduse § 158 peab maaomanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevate tehnorajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikke töid.

5.3.vastavalt Asjaõigusseadusele tuleb arvestada naabritega ja nende varaga.

6.DP koostamisel kaasamisele kuuluvad isikud:

planeeringu koostaja kaasab DP koostamisse kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised asjast huvitatud isikud, korraldab vähemalt ühe eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu. Teise avaliku arutelu vajaduse otsustamisel kasutab KOV kaalutusõigust. Sillakese kinnistu DP tuleb kooskõlastada Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonnaga, Elion Ettevõtted AS-ga, Lõuna Regionaalse Maanteeametiga, Päästeameti ja Terviseameti Lõuna talitusega. Valga maavanem võib määrata ka lisakooskõlastuste vajaduse.

7.Sillakese kinnistu DP lähteseisukohtadeks on DP algatava kohaliku omavalitsuse taotlusest lähtuvalt:

7.1.*planeeritava ala sihtotstarbe muutmise* - osaliselt muuta DPala endiselt Maatulundusmaast (011; M, s.h. metsamajandusmaa) Ärimaaks (002; Ä). Detailplaneeringuga määrata % puhkemajanduslike teenindusotstarbeliste ehitiste aluseks maaks

7.2.*planeeritava ala kruntideks jagamine* – krundijaotuskava, eeldatavalt kaheks krundiks, erinevate sihtotstarvete järgi

7.3.*planeeritava ala ehitusõiguse määratlemine*. Kuna DP koostatakse kinnistule, kus planeeritakse ehitada mitmeid erinevaid ehitisi, siis on vajalik DP koostamise käigus määratleda ehitusõigus. DP-s tuleb anda planeeritud ehitiste üldfunktsioon, suurim ehitusalune pind, ehitiste lubatud kõrgus, ehitistevahelised kujad jms. Ehitiste rajamisel tuleb arvestada miljööga, säilitada taluhoonete tüüp. Ehitiste ehitusprojektide koostamisel esitatakse ehitiste kütte lahendus. Hoonestustihedus planeeritaval alal seega muutub kuni 20 ehitise võrra. DP-ga pannakse paika ka uute rajatiste asukohad (joogi- ja reoveetorustikud, elektri- ja sideliinid).

7.4.Sillakese kinnistule *servituutide, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtete määramine*. Lähteülesandes toodud asendiplaanilt on näha ka olemasolevad servituudid, mis jäävad alles ka DP kehtestamise järgselt ja need oleksid :

1. Makita-Lutike-Saluala riigimaantee (Teeseadusest tulenevalt tee kaitsevöönd 50 m tee servast). Mõttekas on planeerimistegevuse algfaasis Lõuna Regionaalse Maanteeametiga konsulteerida parkla rajamise võimalikkuse, tingimuste üle
2. planeeringuala läbib madalpinge elektriõhuliin. DP algatamise taotlejad, Ille Blaubrük ja Vilve Jõesaar tellivad Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regioonist tehnilised tingimused detailplaneeringuks. Eelistatud on kaabelliini rajamine, kasutamine
3. kinnistu planeerimistegevus (nt. reoveetorustiku ühendus) võib sõltuda telekommunikatsioonivõrgust, mille kohta tellivad kinnistu omanikud Elion Ettevõtted AS-lt tehnilised tingimused detailplaneeringuks.

7.5.*keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks* – lahendada sadevete ärajuhtimine, jäätmete käitlus, soojavarustus, kütte liik, tagada

insolatsioon, esitada keskkonnakaitse abinõud mis on vajalikud planeeringu realiseerimiseks. Tsentraalne veehaare ja reovete puhastussüsteem planeeringualal puuduvad. Sadeveed juhtida ehitised suunaga planeeringuala läbiva oja suunas. Prügi ja muude olmejäätmete kogumiseks paigaldatakse krundi õuemaale suletav prügikonteiner, mille asukoht määrata nii, et oleks tagatud juurdepääs.

7.6.maakasutuse ja ehitamise erinõuded. Planeeringualal pole arhitektuuri- ega kultuurimälestisi, mis sätestaksid maakasutusele ja ehitamisele erinõuded. Üldnõuded tulenevad kehtivast üldplaneeringust (KO 1999, 12, 177).

7.7.tehnovõrkude lahenduse koostamine. DP-s tuleks näidata teede, elektrivõrkude ja telekommunikatsioonivõrkude kaitsevööndid, fikseerida lähiümbruse liiklusskeem – pääs krundile, parkimine, joogivee ja reovee lahendus

7.8.olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele – kohustuslik ehitusjoon, püstitamise võimalused (maht, asukoht, arvestades lähiümbruse stiili ja mastaapi), piirete vajadus, asukoht, tüüp ja kõrgused.

7.9.tuleohutuse tagamine

7.10.servituutide vajadus – teeservituudid, liiniservituudid jm. DP-s tuleks näidata juurdepääsutee, elektrivõrkude ja telekommunikatsioonivõrkude kulgemine, kaitsevööndid, fikseerida lähiümbruse liiklusskeem – pääs krundile, parkimine, liikluskorraldus, joogivee ja reovee lahendus.

Seega annab Sillakese kinnistu DP raamtingimused ehitusõigusele ja haljastuse, heakorrastuse tagamiseks ning paigutab rajatised ja tehnosüsteemid asendiplaanile ehitusprojekti koostamiseks. Täpsemate tingimuste seadmise vajadust kohalik omavalitsus DP-s ette ei näe, kuna ehitusprojekti järgnev kooskõlastamine vastavate ametkondade poolt likvideerib ka negatiivsed miljööd mõjutavad tingimused.

Kohalik omavalitsus annab DP koostamise korraldamise õiguse ja koostamise kulude katmise lepinguga üle asjast huvitatud isikutele – Ille Blaubrückile ja Vilve Jõesaarele, kes tagavad planeerimisalase ettevalmistusega spetsialisti poolt DP materjalide koostamine 5 eksemplaris (s.h. planeeringu esitamine digitaalsel kujul, PDF), kooskõlastus(t)e hankimise, vajalike korrektuuride tegemise. DP algatamise taotlejad, korraldaja õigustega Ille Blaubrück ja Vilve Jõesaar tellivad Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regionist ja Elion Ettevõtted AS-lt tehnilised tingimused detailplaneeringuks ja geodeetilise alusplaani koostamiseks.

Avalikkuse seadusejärgset kaasamist korraldab kohalik omavalitsus, kes tagab informatsiooni ja materjalide kättesaadavuse ja sellega seotud kulutuste katmise (ajalehekuulutused, avalik väljapanek, arutelude koht jm). Avalikkuse kaasamine toimub koostöös DP huvitatud isikutega ja koostajaga. Avalikuks väljapanekuks esitatakse DP eskiislahendus kahes eksemplaris.

Vambola Sipelgas
Vallavolikogu esimees