

**KOOPIA**

Töö nr. **07636-11-1**

Tellija: **Elle Jänes**

VALGAMAA, PALUPERA VALD,  
**JÕE6 KINNISTU OSA**  
**DETAILPLANEERING**

Juhatuse liige

Avo Sulger

Koostas

Priit Alekand

Elva 2011

**SISUKORD**

SELETUSKIRI .....	3
1 Sissejuhatus.....	3
1.1 Planeeringu koostamise alus.....	3
1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta .....	3
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	3
1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud .....	3
1.5 Kirjavahetus .....	3
1.6 Planeeringu tellija andmed.....	3
1.7 Planeeringu koostaja andmed .....	4
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	4
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus .....	5
5 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
6 Ehitistevahelised kujad .....	6
7 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	6
9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.....	6
10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	7
10.1 Sademetevesi, drenaaž ja kanalisatsioon .....	7
10.2 Veevarustus.....	7
10.3 Tuletõrje veevarustus .....	7
10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	8
10.5 Soojavarustus .....	8
10.6 Sidevarustus .....	8
11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	8
12 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	8
13 Servituutide määramise vajadus .....	8
14 Riigikaitse otstarbega maa-alad.....	8
15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	9
17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	9
18 Kooskõlastuste kokkuvõte .....	10
GRAAFILINE OSA.....	11
Joonis nr.1. Situatsiooniskeem.....	12
Joonis nr.2. Tugiplaan .....	13
Joonis nr.3. Põhijoonis .....	14
Joonis nr.4. Planeeringu illustreering.....	15
LISAD.....	16

## SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavolikogu otsus 04.11.2010.a. nr.1-1/31 Jõe 6 kinnistu nr. 418240, katastriüksuse nr. 58201:001:0471 osa detailplaneeringu koostamise algatamine.

#### 1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda:

- planeeringuala ehitusõigus;
- planeeringuala servituudid, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtte;
- keskkonnakaitse abinõud;
- tehnovõrkude lahendus;
- olulisemad arhitektuurinõuded võimalikele rajatistele.

Planeeringuga hõlmatava maa-ala (ca 3900m<sup>2</sup>) kinnistu info:

- Jõe 6 kinnistu (4328m<sup>2</sup>) nr. 418240 katastriüksuse nr. 58201:001:0471, maakasutuse sihtotstarve Elamumaa (E-001)
- Omanik Elle Jänes´e (43711255714).

#### 1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Palupera valla üldplaneering (KO 1999, 12, 177);
- Palupera valla arengukava;
- Olemasoleva piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid;
- Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud.

#### 1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Valga maakond, Hellenurme küla, Jõe 6 Maa-ala mõõdistus. FIE Alser Kubja;
- Valga maakond Hellenurme asula veetrassi teostusmõõdistus, AS Kobras töö nr. k212/050;
- Palupera valla üldplaneering.

#### 1.5 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

#### 1.6 Planeeringu tellija andmed

Helle Jänes (43711255714)  
Jõe tn.6  
Hellenurme sjk. 67514 Valgamaa

## 1.7 Planeeringu koostaja andmed

Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS  
Reg. kood 10033667  
Tulika 19, 10613 Tallinn  
e-mail: [maajavesi@maajavesi.ee](mailto:maajavesi@maajavesi.ee)  
telefon 6528408, fax 6565109

## 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Hellenurme küla asub Valgamaa keskusest Valgast 58 km kaugusel. Teised suuremad keskused on: Tartu – 38 km, Elva 9 km ja Otepää 15 km kaugusel Hellenurmest. Hellenurmet läbib 72 km pikkune Elva jõgi, mis saab alguse Otepää kõrgustikus asuvast Valgjärvest ning suubub Suurde Emajõkke parempoolse lisajõena.

Hellenurmes, kus elab alaliselt 191 elanikku, on olemas tsentraalne vee- ja reoveekanaliseerimisvõrk, telekommunikatsiooni- ning elektrivõrk. Elamumaad on koondunud Elva-Palupera-Kähri maantee ja Elva jõe äärde. Keskuses asub kauplus, lasteaed, noortekeskus ja raamatukogu.

Lähim meditsiiniline teenindus on Elvas ja Otepääl, kus asuvad SA Elva Haigla ja SA Otepää Tervisekeskus. Piirkonna elanikke teenindavad põhiosas Elva ja Otepää perearstid.

Hellenurmes asub tsentraalne ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteem. Kommunaalteenuseid teeb OÜ Palu -Teenus.

Sportimiseks Hellenurme võrkpalliväljakud ja korvpalliväljak Avatud Hellenurme Noortekeskuse juures. MTÜ Avatud Hellenurme Noortekeskuses saab kasutada ka sporditarbeid, on avatud internetituba.

Planeeringualal (osa Jõe 6 kinnistust) on olemas tsentraalne vee ja reovee kanalisatsioon, toimiv telekommunikatsioonivõrk ja elektrivarustus Hellenurme katlamaja alajaamast.

Hellenurme keskuses asub kaks rekonstrueeritud tuletõrje veevõtukohta neist lähim on Hellenurme paisjärve veevõtukoht – asukoht Hellenurme küla, Hellenurme paisjärve äärne ala. Veevõtt Hellenurme-Palu tee ääres püüiveski eest. Korrastatud 2007 aastal (4 raket läbimõõduga 1,5 m, kaas, märgistus). Juurdepääsutee rahuldav, teostatakse lumetõrjet.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

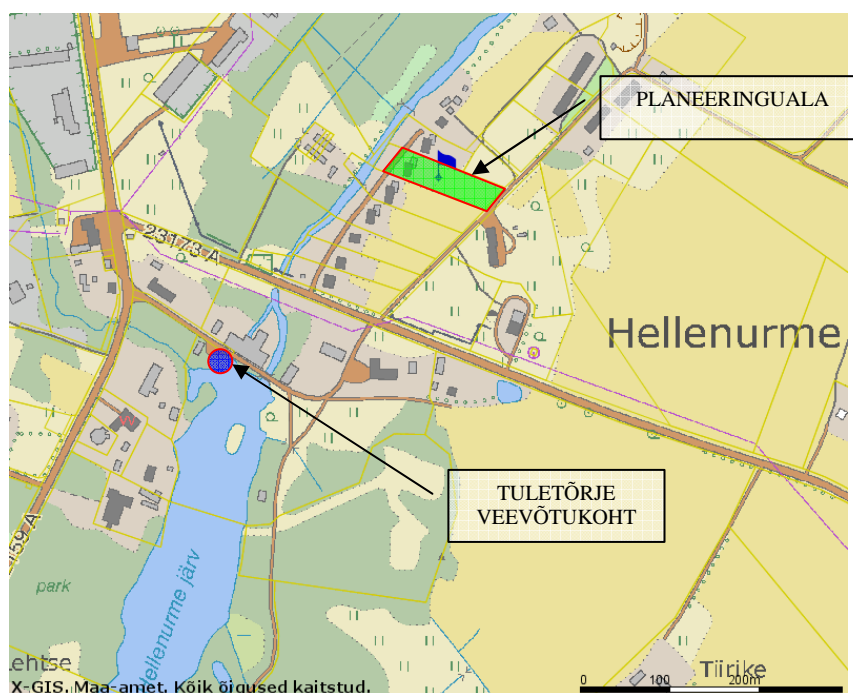
Kinnistu Jõe 6 asub Valga maakonna Palupera vallakeskuses Elva jõe kaldaalal. Kinnistu koosneb kahest lahustükist millest üks 193m<sup>2</sup> tükk asub jõe vasakkaldal ja teine 2328m<sup>2</sup> jõe paremkaldal. Planeeringuala hõlmab osa- ca 1600m<sup>2</sup> teisest lahustükist. Planeeringuala piirneb eratee ning elamumaa kinnistutega Jõe 5 ja Jõe 7. antud eratee on 340m pikk ja 4m lai, kaitsetsoon sellisel teel on 10m. Tee on planeeringuala piires kruuskatte all ja kulgeb kõrvalolevatele kinnistutele edasi, seega on teele seatud teeservituut.

Planeeringuala on 100% ulatuses Elva jõe piiranguvööndis, maaparandushoiualal ja 85% ulatuses Elva jõe ehituskeeluvööndis.

Elva jõe piirangud on:

- kaldakaitsevöönd 200m
- ehituskeeluvöönd 50m
- veekaitsevöönd vee ja vee-elustiku kaitseks 10m
- kallasrada 4m veepiirist

Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks on vaja keskkonnaministri nõusolekut (Looduskaitse seadus §40 lg 4 p 5) juhul, kui juurdeehituse maht on suurem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist (Looduskaitse seadus § 38 lg 4 p 5).



Käesoleval asub planeeringualal ühekorruseline elamu, ehitusaluse pinnaga 160m<sup>2</sup> ja kuur, ehitusaluse pinnaga 26m<sup>2</sup> ning kasvuhoone. Tehnovõrkudest läbivad elektriõhuliin 0,4kV, side õhuliin, vee ja kanalisatsioonivõrgud.

Hoonele juurdepääs on Hellenurme-Päidla maanteelt kruuskattega eratee kaudu. Elektrivarustus on toimiv 0,4kV planeeringualal maakaabliga jaotusjaamast Hellenurme katlamaja. Telekommunikatsioonivõrk toimib olemasolevast õhuliinist kinnistu piirilt.

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

Haljastusest on planeeringualal üksikud leht-, vilja- ja okaspuud. Puud on terved ja maharaiumist ei vaja.

Planeeringualal puuduvad arhitektuuri-, kultuurimälestised, kaitstavaid loodusobjektid ja Natura 2000 ala, mis sätestaksid maakasutusele ja ehitamisele erinõudeid.

#### 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja sihtotstarbe määramine

Planeeringualal asuva kinnistu piire ja sihtotstarvet ei muudeta.

1999 aastast kehtiv Palupera valla üldplaneering määratleb planeeringualale sihtotstarbeks elamumaa (001, E), kuna maa sihtotstarvet ei muudeta, siis antud planeering ei ole Palupera valla üldplaneeringut muutev.

#### 5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud juurdeehituse kontuurid on määratletud olemasoleva hoone välismõõtudest. Olemasoleva hoone osas lubatud renoveerimine ja juurdeehitus lubatud kuni 65m<sup>2</sup>-l. Kokku koos juurdeehitusega hoonealune pind kuni 220m<sup>2</sup>.

## 6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsus määrusele „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” § 19, lõige 1 ja 2 olema hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuna juurdeehitus asub naaberkinnistu hoonest 6,5m kaugusel siis on planeeringus ettenähtud juurdeehituse kinnistu Jõe 5 poolne külg olema tuldtakistav EI30 (tähis TP2) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast.

Vastavalt Vabariigi Valitsus määrusele „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” § 17, lõige 9 on TP2-klassi kuuluva ehitise konstruktsiooni pinnakihi ülesandeks on kaitsta konstruktsiooni süttimise, söestumise või muu rikenemise eest tulekahju korral vähemalt 30 minuti jooksul.

## 7 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale elamuhoonele lubatud teha juurdeehitus planeeritud ehitusalasse, kohustuslik ehitusjoon on olemasoleva elamuhoone jõepoolne külg. Katusekattena kasutada sama mis elamul, profiilplekki, seinakattematerjalina kasutada kas kivi või krohvi. Kuna juurdeehitus asub lähemal kui 8m kõrvalasuva kinnistu hoonest peab välisviimistluses kasutama tuldtakistavaid viimistlusmaterjale, sama kehtib ka akende osas.

Üldparameetrid:

**Tabel 1** Ühised arhitektuurinõuded

Nõue ehitisele	Jõe 6
Maksimaalne ehitusalune pind	220m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	1
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP2
Kohustuslik ehitusjoon	Olemasoleva hoone jõepoolne sein
Katuse kalle	0-25°
Katuse materjalid	Profiilplekk
Välisviimistluse materjalid	Krohv,kivi
±0,00 sidumine	Sama mis olemasoleval elamul

## 8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Väljakujunenud liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Krundi sissepääs on Hellenurme-Päidla maanteelt avaliku kasutusega teelt mis läbib Jõe tn kinnistuid. Parkimiskohti on ettenähtud kaks hoone sissekäigu juures.

## 9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

Planeeringualal asuvad üksikud okas-, leht- ja viljapuud. Puude seisukord on hea, ning olemasolevat kõrghaljastust planeeringualal ei muudeta. Siseõuealale on lubatud istutada kõrg- ja madalhaljastust, väljapoole õhuliinide ja trasside kaitsetsooni ala.

Teede katendeid ei muudeta. Vertikaalplaneeringu käigus on lubatud juurdeehituse ümber maapinda tõsta selliselt, et pinnavesi ei valguks naaberkinnistutele.

## **10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Planeeringualal asuv elamu on varustatud elektri- ja sidevõrguga ning tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Juurdeehitatav osa ühendada olemasoleva hoone võrku.

### **10.1 Sademetevesi, drenaaz ja kanalisatsioon**

Sademevee ja drenaazi rajamise vajadus puudub.

### **10.2 Veevarustus.**

Tsentraalne veevarustus on olemas, muudatusi ei planeerita. Juurdeehitatav osa ühendada olemasoleva hoone võrku.

### **10.3 Tuletõrje veevarustus**

Lähim kasutusel olev tuletõrje veevõtukoht asub Hellenurme mõisa vesiveski juures, planeeringualast 300m kaugusel.

#### 10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus planeeringualal on toimis, muudatusi ei planeerita. Olemasolevatele õhuliinidele on seatud servituudid, näidatud joonisel nr.2. Juurdeehitatav osa ühendada olemasoleva hoone võrku.

Täiendavat välisvalgustust ei planeerita.

#### 10.5 Soojavarustus

Lokaalne tahkekütteil ja elekter.

#### 10.6 Sidevarustus

Sidevarustus on toimiv ja muudatusi ei planeerita. Olemasolevatele õhuliinidele on seatud servituudid, näidatud joonisel nr.2.

**Tabel 2** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

TRASSID	PLANEERINGUS KAVANDATUD
Elekter	0
Reoveekanaliseerimine	0
Vesi	0

#### 11 Keskkonnamõju planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringuga kavandatavatele ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist. Jäätmeäitluse korraldamise aluseks on Palupera valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigaldada kinnistule hästi juurdepääsetavale kohale.

#### 12 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeripiiri täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus erinõuete käsitlemiseks.

#### 13 Servituutide määramise vajadus

Servituudid tuleb määrata vee ja kanalisatsiooni trassidele, valdaja kasuks. Elektri ja side õhuliinidele servituudid liinide valdaja kasuks. Planeeringuala läbiv eratee on avalikuks kasutuseks.

#### 14 Riigikaitse otstarbega maa-alad

Planeeringuga ei kavandata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

## 15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- omanikutunde tekitamine eravalduse selge eristamise ja piiramisega;
- eravaldusele selgelt eristatav juurdepääs, sissepääsude arvu piiramine;
- planeeritava ala jälgitavus;
- eraautode parkimine vahetult elamute juures;

## 16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala läheduses kulgeb avalikult kasutatav vooluveekogu Elva jõgi (kood 10365). Sellest tulenevalt on kaldakaitsevöönd 200 m, ehituskeeluvöönd 50 m, veekaitsevöönd vee ja vee-elustiku kaitseks 10 m laiune.

Kinnistut läbib side õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m liini teljest.

Kinnistut läbib elektriõhuliin. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge, kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

Planeeringualal paiknevate vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsetsoon on 2 m toru teljest.

Planeeringualal asuvate ehitiste omanikul tuleb arvestada Teeseadusest tulenevalt tee seisundile vastava teehoiu nõuetega ning tee kasutajale esitatud nõuetega. Planeeringuala sihtotstarbeline tegevus peab olema planeeritud selliselt, et Teeseadust ei rikuta.

Planeeringualal ei ole arhitektuuri- ega kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 ala, mis sätestaksid maakasutusele ja ehitamisele erinõuded. Üldnõuded tulenevad kehtivast üldplaneeringust (KO 1999, 12, 177). Planeeringuala külgneb Elva jõe hoiualaga, mitte ei jää selle koosseisu.

## 17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

## 18 Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 3

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi

## GRAAFILINE OSA

**LISAD**