

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Valga mk. Palupera vallas Lutike külas, Kaljumäe mü, mille omanikuks on Helge Mägi.

1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Palupera Vallavolikogu 21. juuli 2010. a. otsusega nr. 1-1-15

Palupera Vallavolikogu otsustas 10.08.2010 a. otsuses, et detailplaneeringu käigus puudub vajadus algatada keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Palupera valla olikogu otsus 21.06. 2010. nr. 1-1-15;
- Palupera vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad ;
- Planeerimisseadus;
- Palupera Vallavolikogu otsus 1-1-24 KSH mittealgatamise kohta;
- Palupera valla üldplaneering;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Palupera valla ehitusmäärus;
- Kasutatud on OÜ Geosnap poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (mõõtkavas 1:1000)

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Valga maakonnas Palupera vallas Lutike külas

Katastriüksuse andmed:

katastritunnus: 58202:003:0260

pindala – 3,8 ha detailplaneeringuga haaratud ala ca 2 ha

hoonete alune maa – 0 ha

sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb põhjast Ees-Mäesaare mü., läänest Kaljumäe-1 mü. ning Lutike-Neeruti tee nr. 23168, lõunast Leigo-1 ja Saare mü. ning idast Mäesaare mü.

1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Kaljumäe mü. 3 ehitusõiguse määramine (3 puhkemaja), kommunikatsioonidega varustamine, tehisveekogu, mänguväljaku rajamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsutee, parklate asukohtade määramine.

1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Hoonete ümber rajatakse muru ning ei nähta ette suuri aiamaid.

Piiretele esitatavad nõuded: puitmajadel – puidust ning kivist piirdeaiaid (mitte plankaedu) mitte kõrgemad kui 1,5 m.

kivimajadel – piirdeaedade materjaliks puit, kivi või siis kombineeritult ning mitte kõrgemad kui 1,5 m. Planeeritav ala on vaja korrastada. Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast säilivatel puudel tüveosa ning juurestikku. Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada (eemaldada ehitustöödel ülejäänud ehitusmaterjalid ning pinnas.)

1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs toimub planeeritavalt juurdepääsuteelt mahasõiduga Lutike-Neeruti teelt nr. 23168. Juurdepääsutee katte laius kaherealisel teel 6 m. Esialgu rajatakse juurdepääsutee pinnasteena, hilisema võimalusega katta tee kõvakattega. Mahasõit planeeritud Maanteeamet Lõuna Regiooni poolt 10.05.2011 nr. 15-2/11-00154/151 väljastatud tehnilistele tingimustele, lisatud mahasõidu tüüpjoonis.

1.8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval Kaljumäe mü. paigaldatakse vastavalt Eesti Energia As Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Regiooni tehnilistele tingimustele nr. 189185 elektrienergiaga liitumisel uus 0,4 kV maakaabel Leigo10/0,4 kV alajaamast. Määratakse 0,4 kV kaabelliinide trasside asukohad teealadesse ning kooskõlastatakse maavaldajatega.

Ehitusalade määramisel tagatakse 0,4kV liini kaitsevööndist kinnipidamine. Planeeringus määratakse jaotus- ja liitumiskappide asukohad. Liinide (kaablite) trassid ühitatakse teedega ning liitumiskapid nähakse ette kruntide piirile. Kinnistu sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega.

Käesolevas planeeringus ei planeerita uusi sidetrasse ja planeeringualas puuduvad Elion Ettevõtte As kuuluvad kaablid ning õhuliinid ning seetõttu puudub vajadus täiendavaks kooskõlastuseks.

Käesolev planeering paikneb hästi kaitstud põhjavee kaitstuse alal.

Reovesi (WC-st) planeeritakse kogumismahutite baasil ja äraveoga või võimalusega immutada koos hallveega (pesuveed), läbi kolmekambrilise septiku, pinnasfiltersüsteemi ning immutusväljaku, pinnasesse, teise võimalusena paigaldada BioKem puhastusjaam – bioloogiline-keemiline reovete väikepuhasti (joonis lisatud detailplaneeringu kausta lisadesse). Heitvee hajutatud immutus pinnasesse ei ületa 5m³ ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee jõudmise reoveepuhastisse.

Vesivarustus toimub planeeritavast puurkaevust. Kuna vett võetakse põhjakihist, ühe kinnisasja tarbeks, alla 10m³ ööpäevas siis Veeseaduse § 28 lõike 3 alusel ei moodustata 10 m. raadiusega sanitaarkaitseala. Eeldatav joogivee tarbimine inimese kohta on 150 l/d ööpäevas, säästurežiimiga varustatud WC pottide ja piirajatega veekraanidega võime arvestada isegi 120 l/d, millele lisanduvad ka pesuveed mis ei ületa koguseliselt lubatud piirmäära. Soovituslik vahekaugus, planeeritaval puurkaevul ning pinnasfiltersüsteemil koos immutusväljakuga, vähemalt 40 – 50 m. Säästva võimalusena võiks kinnistul olla mitu eri tüüpi käimlat, sh soojal ajal kasutatav kuiv- või välikäimla.

Sadeveed kogutakse planeeritavatesse sadevee kraavidesse.

Elamuid hakatakse kütma puudega ahjude või kaminade või/ja lokaalsete kergõli kütteil katlamajade või elektri baasil. Kaaluda tuleks ka alternatiivkütte võimalusi (soojuspumbad).

1.9. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Planeeritud puhkemajad on ette nähtud paigutada kruntidele märgitud aladele. Korrastatud mulje saavutamiseks planeeritakse katuste harjajoonte suunad risti või paralleelselt krundipiiriga. Kinnistu hoonestamisel vajalik ühtne arhitektuurne lahendus, milleks ei pea olema tingimata kaks ühesugust puhkemaja, aga tingimata väga lähedase arhitektuurikeele ja mahtudega miljööotundlikult läbikomponeeritud lahendused. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 9,5 m. (1,5 korrust). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Ehitusalune pind suurel puhkemajal kuni 600 m² ning väikestel puhkemajadel kuni 200 . m². Suure puhkemaja eskiisprojekt lisatud detailplaneeringu lisadesse.

Hoonete projektid vormistada vastavalt Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi 22.12.2002 määrusele nr. 70 “Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile”

KALJUMÄE mü.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 (1 suur puhkemaja, 2 väksemat puhkemaja)
Hoonete max. korruselisus	1,5 (puhkemajal 1,5)
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	9,5 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 40° - 45°materjal (roog, puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	kombineeritult krohv, kivi, puit
Tulepüsivusklass puhkemajad)	TP-2 (suur puhkemaja) ja TP-3 (väikesed
Katastriüksuse sihtotstarve	50% Elamumaa, 50% Ärimaa
Juurdepääsutee jääb kinnistu koosseisu.	

1.10. KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendiplaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöo risustamist sellesse mittedsobivate ehitiste, rajatiste ja/või detailidega k.a. haljastus. Maaüksus korrastatakse võsast, säilitatakse olemasolev ning rajatakse uus kõrghaljastus. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Prügikonteinerid võiksid asuda hoonete mahus.

1.11. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavad hooned kuuluvad TP-2 (suur majutushoone, planeeritav majutus kuni 15 inimest) ja TP-3 (kaks väikest majutushoonet, planeeritav majutus kuni 10 inimest) tulepüsivusklassi. Lähtuda EV valitsuse määrusest nr. 315 „Ehitistele ning selle osadele esitatavad tuleohutuse nõuded“. Kinnistute tuletõrjiveega varustamiseks rajatakse planeeritavast tiigist tuletõrje veevõtukaev (planeeritav tiik - pindalaga kuni 800 m², sügavusega 2,5 m. ning mahutavusega vähemalt 500 m³ ning rajatakse parkla pikendusena tuletõrje autole manööverdusplats. Vastavalt Eesti Standardile (EVS 812-6:2005) „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peab vee sügavus veevõtukoahas olema vähemalt 1,5 m ning ummistuste vältimiseks peab veekogusse ulatuva ühendustoru ots olema veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgusel. 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.

1.12. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Juurdepääs puhkemajadele toimub ainult juurdepääsuteelt mahasõiduga Lutike-Neeruti teelt nr. 23168. Kuritegevuse ennetamiseks võimalus paigaldada juurdepääsu teele puldiga avatav tõkkepuu. Juurdepääsutee ja hoonetevaheline hea nähtavus ning hoonete ümbruse valgustus tagavad turvalisuse, sammuti ka hoonete ehitamisel kasutatavad kvaliteetsed, vastupidavad materjalid (uksed, aknad, lukud). Soodustada naabrivalve piirkonna väljakujunemist. Turismihooajal vaja kindlasti ka mehitatud valve.

1.13. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15² – Teeservituudi määramine

Käesoleva planeeringuga on määratud servituutide seadmise vajadused tabelis 1. Servituudi ala ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva, seadusest tuleneva, kaitsevööndi ulatuses, juurdepääsuteel tee kui rajatise ulatuses.

Tabel 1. Servituudid

Eesti Energia	Lutike-Neeruti tee mü.	Maakaabelliini isiklik
Jaotusvõrk OÜ	58202:003:0993	kasutusõigus võrgu- valdaja kasuks

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 liikluseduse alusel.

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 ja on väga oluline konkreetse piirkonna inimeste jaoks.

1.14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide maaüksuse valdajate poolt. Ehitamine toimub ehituslubade alusel. Ehitusload väljastab Palupera Vallavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektidele, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele.

Tehnovõrgud ja rajatised rajab planeeritava ala arendaja vastavalt kokkuleppele tehnovõrke valdavate isikutega. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt Asjaõigusseadusele.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veevarustus ja võimaldatud reovee kanaliseerimine.

Servituudi seadmine toimub kehtestatud detailplaneeringu alusel vastavalt

Asjaõigusseadusele. Servituudid tuleb kanda kinnistusraamatusse, et igakordne omanik oleks teadlik kinnisasjale seatud piirangutest.

1.15. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ka varem koostatud, allpool loetletud 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.

Koostas : Kristjan Sibul