

Töö nr. 07.011



## **Valli 41B kinnistu (28501:001:0385) detailplaneering**

Seletuskiri ja joonised

**Huvitatud isik:**  
**Reksil OÜ**

**Koostaja:**  
**Manglusson OÜ**

**Planeerija:**  
**Henri Paves**

**Juhataja:**  
**Ants Manglus**

Pühajärve 2008

## Sisukord

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA SEOS VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUTE NING KAVADEGA .....</b>	<b>3</b>
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.2. SEOS VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUTE NING KAVADEGA .....	3
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DETAILPLANEERINGU ULATUS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
3.1. KUULUVUS .....	3
3.2. ASUKOHT .....	4
3.3. MAASTIK .....	4
<b>4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>4</b>
<b>5. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE, EHITUSÕIGUSE MÄÄRAMINE .....</b>	<b>4</b>
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE .....	4
5.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....	5
<b>6. KUJADE MÄÄRAMINE JA TULEOHUTUS .....</b>	<b>5</b>
<b>7. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED .....</b>	<b>6</b>
<b>8. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED .....</b>	<b>6</b>
<b>9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>6</b>
<b>10. SEADUSTEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED .....</b>	<b>7</b>
<b>11. TEHNOVÕRGUD .....</b>	<b>7</b>
11.1. VEEVARUSTUS .....	7
11.2. KANALISATSIOON .....	7
11.3. SOOJAVARUSTUS .....	7
11.4. ELEKTRIVARUSTUS .....	7
11.5. VÄLISVALGUSTUS .....	8
11.6. KOMMUNIKATSIOON .....	8
<b>12. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS .....</b>	<b>8</b>
<b>13. JOONISED .....</b>	<b>8</b>
<b>14. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL .....</b>	<b>9</b>

## **1. Detailplaneeringu koostamise alused ja seos varem koostatud planeeringute ning kavadega**

### **1.1.Detailplaneeringu koostamise alused**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Kanepi Vallavolikogu 25. jaanuari 2007 2007 a otsus nr 1-1.3/6 „Valli 41b kinnistu detailplaneeringu algatamine”.

### **1.2.Seos varem koostatud planeeringute ning kavadega**

- **Põlva maakonnaplaneeringu** kohaselt on Põlvamaa arengu eeldusena ette nähtud sobivat elamiskeskkonda nii alaliseks kui sesoonseks elamiseks ning puhke ja suvituskohdade paljusust. Valli kinnistu detailplaneeringuga kavandavad tegevused tagavad Põlva maakonnaplaneeringuga sätestatud ruumilise arengu põhimõtete elluviimise.
- **Põlva maakonna teemaplaneeringu „Põlva maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“** kohaselt asub Valli kinnistu II tähtsusklassi Valgjärve väärtusliku maastiku servaalal. Ehitamisel väärtuslikule maastikule lähtuda küla ehitustraditsioonidest ning ehitusmaterjalidena kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.
- **Kanepi valla (koostatava) üldplaneeringu** projektis on määratletud Valli kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa.

## **2. Detailplaneeringu eesmärk**

Valli 41b kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on: kinnistu jagamine, ehitusõiguse seadmine, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine, heakorras- tuse ja haljastuse lahendamine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine ning muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Planeeringuga kavandatakse Valli kinnistule aastaringselt kasutatava ökoturismi arendamisele suunatud puhkeküla rajamist. Kinnistule kavandatakse puhkemajade rajamist. Puhkemajad on mõeldud aastaringseks kasutamiseks ja välja rentimiseks. Kuna kavas on võimaldada puhkemaja rentimist koos maaga pikemaks perioodiks siis on ettenähtud ka kinnistu jagamine. Peahoonesse (POS 6) planeeritakse muuhulgas ruumid toitlustamiseks ja sporditarvete rentimiseks. Kinnistu metsaosale (POS 13) kavandatakse tervise ja suusarade rajamine. Järve äärde on planeeritud supluskoht, paadisild ning järveäärne matkarada.

## **3. Detailplaneeringu ulatus ja olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **3.1.Kuuluvus**

Valli 41b kinnistu, katastriüksuse tunnusega 28501:001:0385 omanik on Regsil OÜ.

### 3.2. Asukoht

Valli 41b kinnistu (katastriüksuse tunnusega 28501:001:0385) asub Kanepi vallas Kaagvere külas Rõngu-Otepää-Kanepi maantee ääres. Valli 41b kinnistu pindala on 17 ha, maa sihtotstarve on maatulundusmaa, millest metsamaad 8,7 ha, muud maad 4,5 ha, looduslikku rohumaad 0,4 ha ja haritavat maad 3,4 ha.

Planeeringuala asub Kanepi alevikust ligikaudu 10 km kaugusel ja ligikaudu 12 km kaugusel Tehvandi suusakeskusest.

Planeeritava alal ehitised puuduvad.

### 3.3. Maastik

Planeeringuala on valdavas osas võsastuv lagendik. Kinnistul asuv järv on kobraste tegevuse tulemusena kinni kasvamas ning järve ümbrus on soostunud. Planeeringu järgi kavandatakse Kaarasuu järv ja selle kaldad puhastada ning seeläbi taastada veekogu algne ilu. Ühel osal metsamaast on eelmiste omanike poolt läbi viidud lageraie.

## 4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale pääseb Rõngu-Otepää-Kanepi riigimaanteelt nr 71 algavalt avalikult kasutatavalt kohalikult maanteelt. Rajatav tee on avalikuks kasutamiseks puhkealale ja rajatud supluskohale pääsemiseks. Teekatted lahendatakse projekteerimise käigus. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Planeeritav ligipääsutee ja kalda ehituskeeluvööndisse rajatud jalgteed on avalikuks kasutamiseks. Teede väljaehitamist ja finantseerimist korraldab kinnistu omanik.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine

Krundi tähis	Krundi nimi	Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Planeeritav sihtotstarve
POS 1	Valli 1	Kaagvere küla	8689 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 2	Valli 2	Kaagvere küla	10 413 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 3	Valli 3	Kaagvere küla	11 322 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 4	Valli 4	Kaagvere küla	9492 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 5	Valli 5	Kaagvere küla	8193 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 6	Valli 6	Kaagvere küla	9671 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 15% ja üldmaa 85%



POS 7	Valli 7	Kaagvere küla	7711 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 8	Valli 8	Kaagvere küla	7400 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 9	Valli 9	Kaagvere küla	9030 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 10	Valli 10	Kaagvere küla	9354 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 11	Valli 11	Kaagvere küla	9807 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 12	Valli 12	Kaagvere küla	7803 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ärimaa 5% ja üldmaa 95%
POS 13	Valli 13	Kaagvere küla	64 393 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa	ei muutu

## 5.2. Kruntide ehitusõigus

Ehitusalad on põhijoonisel esitatud graafiliselt ning näidatud suuremana, et võimaldada hoone asukohta vabamalt valida .

<b>Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed</b>	puhkemajad
<b>Hoonete arv krundil</b>	1 puhkemaja
<b>Põhi ja abihoone alune pind</b>	peahoone kuni 300 m <sup>2</sup> , puhkemajad kuni 250 m <sup>2</sup>
<b>Hoonete suurim lubatud kõrgus</b>	8 m
<b>Maksimaalne korruselisus</b>	2, teine korrus üksnes katusekorrusena
<b>Lubatud katusekalle</b>	40 – 45° (või 15 – 45°, vt tekstist)
<b>Tuleohutusklass</b>	TP3
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	Kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale

Ehitiste arhitektuurilise välisilme, katuse materjalide ja tüüpide planeerimisel lähtuda põhimõttest, et ehitised peavad sobima väärtuslikku maastikku ja moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Hoonete põhimahd peab olema katusekorrusega kahekorruline hoone, mille katusekalle on 40–45°, väiksemate katusekalletega võivad olla üksnes hoonete väiksemad elemendid (sissepääsude varikatused jms). Lisaks puhkemajale on lubatud ühele krundile puhkemaja teenidamiseks kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga abihoone (saun-grillikoda) püstitamine. Saun-grillikoja täpne asukoht määratletakse puhkemaja ehitusprojektiga. Keelatud on rajada puhkemaja ja saun-grillikoda ehituskeeluvööndisse. Ehitiste planeerimisel tuleb järgida traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri häid eeskujusid. Palkhoonete puhul on lubatud tahutud palkhooned, mitte rajada ümarpalkhooneid. Piirete rajamine pole lubatud.

## 6. Kujade määramine ja tuleohutus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonete vaheline kuja on minimaalselt 8 m. Nimetatud määruse § 19 lg 3 kohaselt võib 8 meetri laiuse hoonetevahelise kuja arvestamisel lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: 1) sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või

TP3; 2) selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest lisas 2 nimetatud arvvaartustest (I kasutusviisiga (elamu) korruse maksimaalne lubatud kogupindala kahekorruselise hoone puhul 1200m<sup>2</sup>). Ühte hoonesse on planeeritud kuni 10 majutusk kohta.

Tuletõrje veevõtukoht rajatakse planeeringualale vastavalt siseministri 8. septembri 2000. a määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuded“ sätestatud nõuetele. Tuletõrje veevõtukoht rajatakse järvevee baasil. Tuletõrjeveevõtukoht soojustatakse, et oleks võimalik aastaringne kasutus.

## **7. Keskkonnakaitselised tingimused**

Põlvamaa Keskkonnateenistus nõustus 10.05.2006.a kirjaga nr 42-12-1/1038-2 Valli 41b kinnistu detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise läbiviimisega. KSH aruande kokkuvõtte kohaselt reljeefist tingitud takistusi puhkemajade ehitamiseks ning infrastruktuuri rajamiseks ei ole ning arendustegevusega seoses olulist keskkonnamõju ei teki. Sotsiaal-majanduslikult on planeeritav tegevus soodne. Planeeringu rakendamisel kujuneb Kanepi valla lääneossa terviklik hoonestatud puhkeala. Puhkemajade rajamisega maastiku visuaalne väljanägemine paraneb - senise valdavalt võsastunud ala asemele kujundatakse oluliselt korrastum keskkond. Majade asukoht on Otepää kõrgustiku keskmis- ja väikekünkliku pinnamoodi arvestades valitud hea - hooned on paigutatud laugematele nõlvadele. Puhkemajade ehitamisega ja juurdepääsuteede rajamisega ning kasutamisega kahjulikku mõju Otepää kõrgustiku künklikule maastikule ei esine.

Planeeringualal ei ole EELIS-e andmetel registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku ega kasvukohti. Alale ei ole registreeritud VEP-i.

Maakasutuse muutumisega taotletakse planeeringuga metsamaa raadamist POS 7-8 osas pindalal 7212,59 m<sup>2</sup> ja POS 10-12 osas pindalal 13029,20 m<sup>2</sup>.

Jäätmekäitlus korraldada Kanepi valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud viisil.

## **8. Muinsuskaitse tingimused**

Planeeringualal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi, samuti ei asu planeeringuala kinnismälestise kaitsevööndis.

## **9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Kinnistu haljastamine lahendatakse projekteerimise käigus. Haljastuse projekteerimisel tuleb jälgida, et krundi ala säiliks võimalikult looduslikuna. Likvideeritakse võsa järve kaldalt. Puhkemajade eraldamiseks jätta maksimaalselt kasvama kase noorendik ja olemasolevad ehitust mitte takistavad puud.

Kinnistul asuva järve kaldad puhastatakse ja taastatakse kunagine kalda joon. Järve kaldale rajatakse põhiplaanil näidatud asukohta ujumiskoht koos puhkekoha rajatistega (istepingid, lõkketegemise koht jne). Ümber järve rajatakse järveäärne matkarada.

Kinnistu metsaosa säilitatakse. Metsa majandamisel lähtutakse heast metsamajandamistavast. Metsaosale rajatakse tervisespordi harrastamiseks terviserada, mida on võimalik kasutada aastaringseks sportimiseks. Tervisespordi raja pikkuseks ca 1 km..

## **10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Seadusest tuleneva kinnisomandi kitsenduseks on madalpinge õhuliini kaitsetsoon, mille laius on 2 meetrit. Kinnistul asuva Valli järve ehituskeeluvööndi ulatus 25 meetrit ning piiranguvööndi ulatus 50 m.

## **11. Tehnovõrgud**

### **11.1. Veevarustus**

Veevarustus lahendatakse projekteerimise käigus planeeringualale rajatavast puurkaevust. Puurkaevu asukoht on näidatud tinglikuna ja soovituslikuna. Puurkaevu täpne asukoht selgub projekteerimise ja geoloogilise uuringu teostamise käigus. Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada Veeseadusest tuleneva kaitsevööndiga. Üksikmajapidamiste eeldatav vee tarbimine jääb alla 5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Veevarustuse väljaehitamist korraldab kinnistu omanik.

### **11.2. Kanalisatsioon**

Puhkemajade olmereoveed kogutakse kogumiskaevu, mida tühjendatakse perioodiliselt reoveepuhastisse või rajatakse üksikmajapidamise tarbeks lokaalne puhastusseade imbväljakuga, mis peab vastama Veeseaduse ja Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määrusega nr. 269 kinnitatud „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korras” sätestatud nõuetele. Imbväljakute täpsed asukohad määratletakse ehitiste projekteerimise käigus, arvestades seadustes sätestatud nõudeid. Käesoleva planeeringuga soovitatakse rajada üksikmajapidamiste tarbeks lokaalsed puhastusseadmed imbväljakuga. Puhastatava ja pinnasesse juhitava heitvee kogus ei ületa 5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Kanalisatsiooni väljaehitamist korraldab kinnistu omanik.

Sademeveed koguda krundi piires ning ära juhtimine lahendada projekteerimise käigus.

### **11.3. Soojavarustus**

Hoonete küte lahendatakse ehitusprojektis elektri või ahjukütte baasil.

### **11.4. Elektrivarustus**

Elektripaigaldiste planeerimisel on lähtutud AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilistest tingimustest nr 120749. Tehnilised tingimused on väljastatud 28.06.2007 ja kehtivad kuni 28.12.2008.

Planeeringuga tehakse ettepanek likvideerida 0,23 kV õhuliin ning paigutada see

maakaablis. Õhuliini maakaablis paigaldamine lahendatakse eraldi projekteerimise käigus kinnistu omaniku poolt ning finantseerimisel. Planeeringuga on ettenähtud kaabelliini orienteeruv asukoht ning sellega kaasnev servituudi ala.

Alale planeeritakse 10/0,4kV alajaam Pihlastiku alajaamast. Põhijoonisele on näidatud planeeritava alajaama orienteeruv asukoht, asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Alajaamale on ettenähtud 2 m laiune kaitsevöönd. Alajaam on planeeritud selliselt, et tagatud on ööpäevaringne vaba juurdepääs alajaama teenindamiseks.

Alale on planeeritud 0,4 kV kaabli servituut ning liitumiskilpide orienteeruv asukoht, mis täpsustub projekteerimise käigus

Väljastpoolt detailplaneeringuala sisenevatele elektriliinidele sõlmitakse OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik kokkulepe OÜ Jaotusvõrk vormil. Elektrivarustuse väljaehitamist korraldab kinnistu omanik.

Valli 41b kinnistu elektrivarustus on ettenähtud maakaabliga, mille täpsem paigaldus lahendatakse ehitusprojektiga. Elektriline aadress on: toitealajaam Kanepi toitefilter, Kanepi jaotusjaam, Kaarna jaotusfilter.

### **11.5. Välisvalgustus**

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

### **11.6. Kommunikatsioon**

Kommunikatsiooniühendused lahendatakse ehitusprojektiga.

## **12. Servituutide ja naabruseõiguste seadmise vajadus**

Tehakse ettepanek seada planeeringuala läbivale 0,4 kV ja 0,23 kV elektriliinile ja rajatavale alajaamale reaalservituut AS-i Eesti Energia kasuks juurdepääsu ja hooldustööde teostamise tagamiseks. Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada OÜ-le Jaotusvõrk notariaalne maakasutusõigus.

Juurdepääsude osas määratakse servituudid vastavalt põhijoonisele.

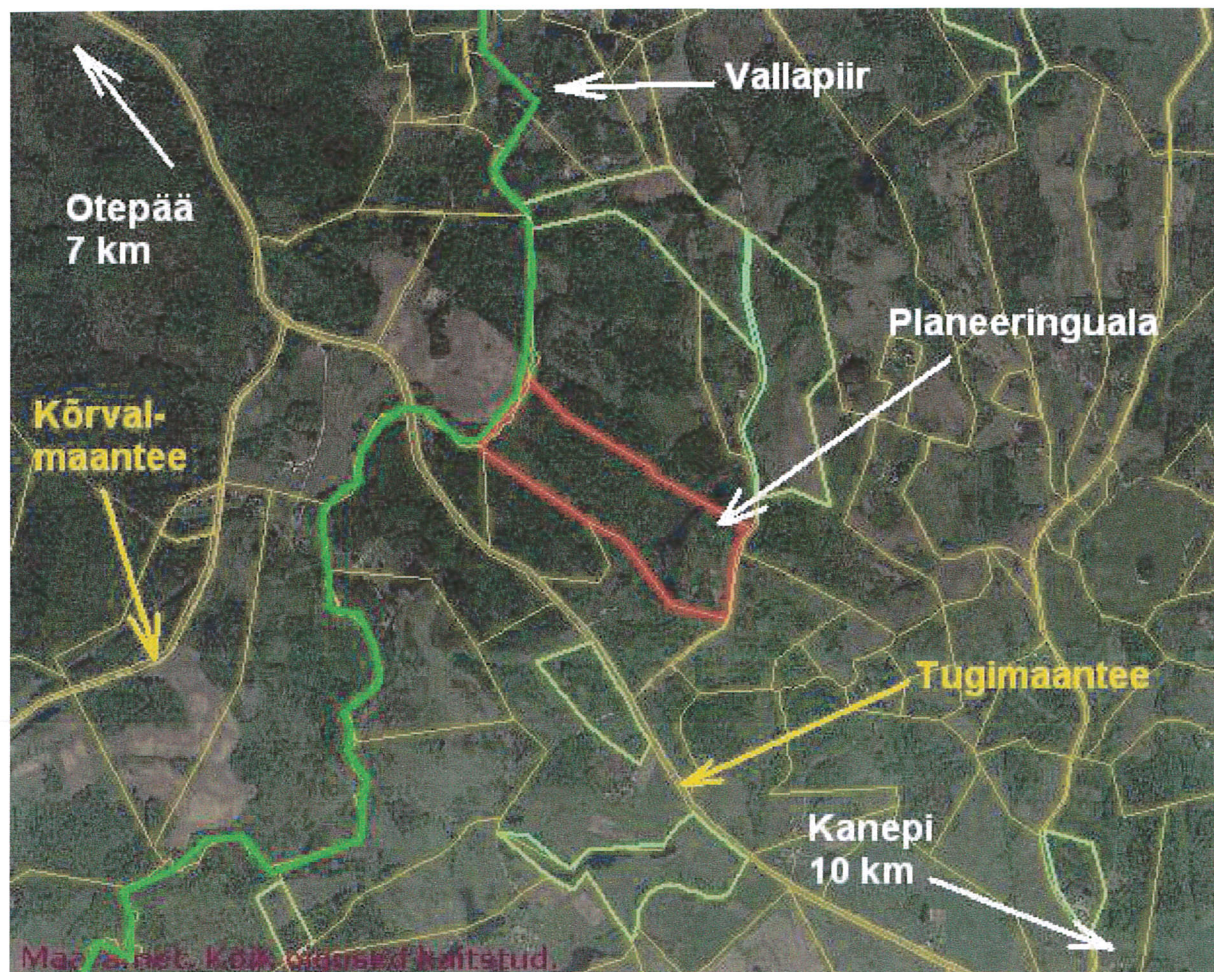
## **13. Joonised**

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- Situatsiooniskeem
- Geodeetiline alusplaan (M 1:1000, A1)
- Olemasolev olukord (M 1:2000, A3)
- Planeeringu põhijoonis (M 1:1200, A2)



## Situatsiooniskeem



Kastastriüksuse ja selle ümbruse aerofoto allikas: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Joonis 1/3



