

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	5
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	5
3.1. Alusplaan.....	5
3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	5
3.3. Olemasolev olukord.....	6
3.4. Krundijaotus.....	7
3.5. Ehitusõigus.....	8
3.6. Nõuded ehitistele.....	8
3.6.1. Ehituslikud nõuded.....	8
3.6.2. Arhitektuurinõuded.....	9
3.7. Liikluskorraldus.....	9
3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
3.9. Tehnovõrgud.....	10
3.9.1. Veevarustus.....	10
3.9.2. Heitvete kanalisatsioon.....	11
3.9.3. Sademeveed.....	11
3.9.4. Elektrivarustus.....	11
3.9.5. Soojavarustus.....	11
3.9.6. Sidevarustus.....	11
3.9.7. Välisvalgustus.....	11
3.10. Tuleohutuse tagamine.....	11
3.11. Keskkonnakaitse tingimused.....	12
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	12
3.13. Servituutide vajadus.....	13
3.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	13
3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
3.16. Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	14

GRAAFILINE OSA.....	15
1. Situatsiooniskeem DP-1 M 1:10000.....	16
2. Olemasolev olukord DP-2 M 1:2000.....	17
3. Põhiplaan DP-3 M 1:2000.....	18
4. Krundijaotusplaan DP-4 M 1:2000.....	19
5. Tehnovõrgud DP-5 M 1:2000	20
6. Illustreeriv joonis DP-6 M 1:2000.....	21
LISAD.....	22
1. Otepää vallas Mäha külas Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine. Otepää Vallavalitsuse 19.07.2006.a korraldus nr 2-4-431	23
2. Väljavõte ajalehest Otepää Teataja. 20. juuli 2006. a	24
3. Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad	25
4. Seisukoht keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta. Valgamaa Keskkonnateenistuse 01.09.2006. a kiri nr 42-12-1/1757-4	28
5. Mäha külas Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine. Otepää Vallavalitsuse 13.09.2006.a korraldus nr 2-4-527	29
6. Ametlikud Teadaanded 18.09.2006. Otepää Vallavalitsus teatab Mäha külas Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest	30
7. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 123576, väljastatud 06.09.2007	31
8. Riiklik Looduskaitsekeskuse Põlva-Valga-Võru regiooni kiri 08.10.2007 nr 5.7-4/1335-2	32
9. Riikliku Looduskaitsekeskuse Põlva-Valga-Võru regiooni kiri 15.10.2007 nr 5.7-4/1389-2	34
10. Keskkonnaministeeriumi Valgamaa Keskkonnateenistuse kiri 24.10.2007 nr 42-12-3/9139-11	36
11. Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhiplaan (esialgne) 09.2007	40
12. Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastuse nr 3-310 13.08.2007 koopia	41
13. Uue-Kõrgemäe kinnistu omaniku kooskõlastuse koopia 09.11.2007	45
14. Kooskõlastuste kokkuvõtte tabeli koopia	46
15. Otepää vallas Mäha külas asuva Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine. Otepää Vallavalitsuse 14. novembri 2007. a korralduse nr 2-4-700	47
16. Väljavõte ajalehest Otepää Teataja 23. november 2007. a	48

17. Ettepanekud ja vastuväited Otepää vallas Mäha külas asuva Atlanteri detailplaneeringule. Margus Hendriksoni kiri 12.12.2007	49
18. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 21. detsember 2007 nr 755/2007	51
19. Atlanteri kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 27.12.2007	53
20. Atlanteri kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	54
21. Otepää Vallavalitsuse kiri 10.01.2008 Margus Hendriksonile	55
22. Väljavõte ajalehest Otepää Teataja 25. jaanuar 2008. a	57
23. Otepää Vallavalitsuse kiri 30.01.2008 nr 13-1.3/219 Valga Maavalitsusele – Planeeringu esitamine järelvalve teostamiseks	58
24. Valga Maavalitsuse kiri 06.02.2008 nr 9-12/554 Otepää Vallavalitsusele, Margus Hendriksonile – Detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava Otepää Vallavalitsuse ärakuulamine	59
25. Valga Maavalitsuse kiri 19.02.2008 nr 9-12/487 Otepää Vallavalitsusele, Margus Hendriksonile	60

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu algamise taotleja on OÜ Atlanter. Detailplaneeringu ala hõlmab järgmisi kinnistuid: Atlanteri (katastritunnus: **63601:001:1373**), Kõrgemäe (**63601:001:1251**), Uue-Kõrgemäe (**63601:001:1252**) ja Atlanteri tootmishoone (**63601:001:2100**) asukohaga Mäha küla Otepää vald Valga maakond.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritaval alal olemasolevate loomakasvatushoonete likvideerimine, maa-ala kruntimine ja ehitusõiguse määramine.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- x Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algamise korraldus. Otepää Vallavalitsuse 19.juuli 2006. a korraldus nr 2-4-431
- x Atlanteri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad
- x Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 123576, väljastatud 06.09.2007
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid
- x Pühajärve valla üldplaneering
- x Otepää looduspargi kaitse-eeskiri¹

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ WeW poolt 25.05.2006.a teostatud geodeetilist mõõdistust, töö nr GEO-097-06, mõõtkavaga M 1:500.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala suurus ca 24 ha asub Mäha külas Otepää vallas Valga maakonnas (vt situatsiooniskeem). Otepää linn asub planeeritava ala kaugemast nurgast piki maanteed ligikaudu 3,5 km kaugusel.

Otsene juurdepääs planeeritava ala alale toimub ala idast piiritlevalt V klassi riigimaanteelt Kannistiku-Koolitare (T-23176). Tee on kruusakattega kahesuunaline tee, kus jalakäijad ja jalgaratturid liikleavad teepeenral. Antud kõrvalmaantee liiklussagedus on kuni 200 autot ööpäevas. Planeeritavast alast lääne pool asub Männiku-Pühajärve riigimaantee (T-23236). Tee on klassita kruusakattega kahesuunaline tee, liiklussagedusega kuni 200 autot ööpäevas.² (vt DP-1)

Lähim bussipeatus asub Pühajärve-Pukamõisa maanteel 400 meetrit lähimast ja ca 1,3 km kaugusel planeeritava ala kaugemast nurgast.

Planeeritav ala asub Otepää looduspargi piiranguvööndis. Planeeritav ala asub samuti

¹ Otepää looduspargi kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine. Vabariigi Valituse 18. märtsi 1997.a määrus nr 63 (RTI **1997**, 25, 388; **1998**, 66, 1036; **1999**, 94, 837; **2002**, 28, 163; **2005**, 71, 556)

² Maa-ameti kodulehekül. <http://www.maaamet.ee> (27.07.2007)

Natura 2000 võrgustiku loodus- ja linnualal.

Ala asub maastikuliselt Otepää kõrgustikule iseloomulikul küngastikul.

Alal ja vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi.

Planeeritavat ala ümbritsevad põhiliselt maatulundusmaa, lisaks mõned tootmismaa ja põllumajanduslike tootmishoonete maa krundid. Planeeritavast alast kagus ca 200 m kaugusel asuvad üksikud korterelamumaa ja väikeelamumaa.

Planeeritavat ala ümbritsevad järgmised naaberkinnistud:

x Saekoja kinnistu: 12203 m²

Tunnus: **63601:001:1375**

Sihtotstarve: tootmismaa

x Andrese kinnistu: 2,82 ha

Tunnus: **63601:001:1240**

Sihtotstarve: maatulundusmaa

x Männi-Kuuri kinnistu: 4486 m²

Tunnus: **63601:001: 2080**

Sihtotstarve: põllumajanduslike tootmishoonete maa

x Mägestiku küla, Mäha küla/Kannistiku-Koolitare kinnistu: 4,9 ha

Tunnus: **63601:001:1443**

Sihtotstarve: transpordimaa

x Tammuri kinnistu: 14,31 ha

Tunnus: **63601:001:2381**

Sihtotstarve: maatulundusmaa

x Tammuri tiigi kinnistu: 5868 m²

Tunnus: **63601:001:1376**

Sihtotstarve: maatulundusmaa

x T-23236 Männiku-Pühajärve kinnistu: 1,2 ha

Tunnus: **63601:001:2120**

Sihtotstarve: transpordimaa

3.3. Olemasolev olukord

Planeeritaval alal vaheldub looduslik rohumaa metsaaladega ja üksikute tiikidega. Alal asub märgalasid, kui ka drenaaži või kraavidega kuivendatud alasid. Maapinna absoluutkõrguste vahemik planeeritaval alal on ca 25 meetrit.

Olemasolev hoonestus asub Atlanteri, Kõrgemäe ja Atlanteri tootmishoone kinnistutel. Kõrgemäe kinnistul asuvad elamu ja kõrvalhooned. Atlanteri ja Atlanteri tootmishoone kinnistul asuvad loomakasvatushooned. Olemasolevate loomakasvatushoonete konstruktsioonide olukord on mitterahuldav. Uue-Kõrgemäe kinnistu on hoonestamata.

Planeeritavat ala läbib 10 kV õhuliin ja elektri madalpinge õhuliinid. Ala keskosas Kõrgemäe kinnistul paikneb Liivamäe alajaam.

Juurepääs Kõrgemäe kinnistule toimub läbi Atlanteri kinnistu mööda olemasolevat pinnasteed. Atlanteri kinnistu ja Atlanteri tootmishoone kinnistu juurdepääs toimub Kannistiku-Koolitare (T-23176) riigimaanteelt. Uue-Kõrgemäe kinnistule puudub juurdepääsutee.

Põhiliselt domineerivad alal puitpiirded, mõnel juhul puitpiire okastraadiga. Piirded ei asu kinnistupiiril.

Kõrgemäe kinnistul on viljapuuad ja lisaks ka üksikpuid. Uue-Kõrgemäe ja Atlanteri kinnistutel asub metsaalasid (vt DP-2).

Planeeritavat ala hõlmavate kinnistute iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala (ha)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Hoonete arv</i>	<i>Õue- maa (ha)</i>	<i>Ehitus- alune pindala (ha)</i>
Atlanteri	19,25	Maatulundusmaa	OÜ Atlanteri	1	0,19	0,1864
Kõrgemäe	1,42	Maatulundusmaa	Aarne Saar	6	0,09	0,0286
Uue-Kõrgeme	3,05	Maatulundusmaa	OÜ TopFoto Studio	-	-	-
Atlanteri tootmishoone	0,334	Põllumajanduslike tootmishoonete maa	OÜ Atlanteri	1	0,344	0,141

3.4. Krundijaotus

Planeeritav ala jagatakse 5 krundiks. Uue-Kõrgemäe säilitab olemasolevad piirid.. Planeeritud on 4 maatulundusmaa krunti. Kolm krunti (pos 4 - 6) on suurustega vahemikus 22264 – 25321 m², krunt nr 1 on aga suurusega 13,9 ha.

Lisaks on planeeritud üks alajaama krunt olemasoleva alajaama ümber suurusega 42 m² (pos 11).

Olemasolevate ja planeeritud kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis nr 2 ning krundijaotusplaanil (vt DP-4).

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

<i>Krundi nimetus/ Pos nr</i>	<i>Krundi planeeringu eelne pindala, ha</i>	<i>Krundi planeeringu järgne pindala, m²</i>					<i>Krundi planee- ringu eelne sihtots- tarve</i>	<i>Krundi planee- ringu järgne sihtots- tarve</i>
			sh Atlanteri	sh Kõrgemäe	sh Uue- Kõrgemäe	sh Atlanteri tootmis- hoone		
Atlanteri	19,25	-	-	-	-	-	M*	-

<i>Krundi nimetus/ Pos nr</i>	<i>Krundi planeeringu eelne pindala, ha</i>	<i>Krundi planeeringu järgne pindala, m²</i>					<i>Krundi planeeringu eelne sihtots-tarve</i>	<i>Krundi planeeringu järgne sihtots-tarve</i>
			sh Atlanteri	sh Kõrgemäe	sh Uue-Kõrgemäe	sh Atlanteri tootmis-hoone		
Kõrgemäe	1,42	-	-	-	-	-	M	-
Uue-Kõrgemäe	3,05	3,05 ha	-	-	3,05 ha	-	M	100 % M
Atlanteri tootmis-hoone	0,344	-	-	-	-	-	Ph	-
Pos 1	-	13,9 ha	13,39 ha	5090	-	-	-	100 % M
Pos 4	-	23446	14363	9083	-	-	-	100 % M
Pos 5	-	22264	22264	-	-	-	-	100 % M
Pos 6	-	25321	21881	-	-	3440	-	100 % M
Pos 11	-	42	-	42	-	-	-	100 % Th

* M – maatulundusmaa; Ph – põllumajanduslike tootmishoonete maa; Th – tootmishoonete maa

3.5. Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigustega (vt tabel 3) on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (vt DP-3).

Tabel 3. Ehitusõigused

<i>Pos nr</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile</i>	<i>Suurim lubatud hoonete arv</i>	<i>Suurim lubatud hoonete ehitusealne pindala m²</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus m</i>
1	13,9 ha	011 M	2	350	9
4	23446	011 M	6 (ol.ol.)	465	9
5	22264	011 M	2	350	9
6	25321	011 M	2	350	9
11	42	0030 Th	1	20	4
Uue-Kõrgemäe	3,05 ha	011 M	-	-	-

* 011 M – maatulundusmaa; 0030 Th – tootmishoonete maa

3.6. Nõuded ehitistele

3.6.1. Ehituslikud nõuded

Planeeritud maatulundusmaa kruntidele (pos 1, 5 – 6) on planeeritud üks põhihoone ja

üks majapidamisabihoone välja arvatud krundil nr 4, kus asub 6 olemasolevat hoonet. Põhihoone lubatud kasutamise otstarve on toodud tabelis 4 koos Eesti Standardist (EVS 843:2003 Linnatänavad) lähtuva parkimiskohtade normatiivse ja planeeritud arvuga.

Tabel 4. Lubatud põhihoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Pos nr</i>	<i>Kood</i>	<i>Põhihoone kasutamise otstarve</i>	<i>Normatiivne/planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
1, 4 - 6	11101	Üksikelamu	2/2

Planeeritavad hooned kuuluvad minimaalselt TP3 tulepüsivusklassi. Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“³ § 19 määrab, et kui hoonetevaheline tuleohutuskaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimustega, olemasolevate tehnovõrkude ja vajalike kujadega (tuleohutus). Täiendavalt on hoonestusala asukohad kooskõlastatud kruntide olemasolevate omanikega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Väljaspoole hoonestusala hoonete rajamine on keelatud. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud põhiplaanil (vt DP-3).

Krundi pos 6 hoonestusala riigimaantee teekaitsevööndis jälgib olemasoleva hoone paiknemist. Teised hoonestusalad paiknevad väljaspool riigimaantee sanitaar- ja teekaitsevööndit. Krundile pos 4 ei ole uut hoonestusala määratud, sest krundil asuvad olemasolevad hooned. Lubatud on olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine vastavalt Ehitusseaduses ja Planeerimisseaduses lubatud ulatuses.

Maatulundusmaa kruntide õuema tohib olla maksimaalselt 2000 m², mille hulgas on ka hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala.

3.6.2. Arhitektuurinõuded

Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust. Maksimaalne lubatud kõrgus on 9 meetrit. Lubatud katusekallete vahemik on 0 – 45°. Katusekatte materjalidest eelistada katusekivi, bituumensindlit ja murukatet. Välisviimistlus materjalidest eelistada puitu, kivi ja krohvi. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Piirdeid soovitatavalt kasutada tee poolsetel piiridel ning eelistada looduslikke materjale. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,2 m.

3.7. Liikluskorraldus

Atlanteri kinnistu ja Atlanteri tootmishoone kinnistu olemasolev juurdepääs toimub Kannistiku-Koolitare (T-23176) riigimaanteelt. Juurepääs Kõrgemäe kinnistule toimub läbi Atlanteri kinnistu mööda olemasolevat pinnasteed. Uue-Kõrgemäe kinnistule puudub juurdepääsutee.

Kannistiku-Koolitare (T-23176) kõrvalmaantee on V klassi riigimaantee. Tee on kruusakattega kahe-suunaline tee, kus jalakäijad ja jalgaratturid liikleavad teepeenral.

³ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525)

Antud kõrvalmaantee liiklussagedus on kuni 200 autot ööpäevas. Planeeritavast alast lääne pool asub Männiku-Pühajärve riigimaantee (T-23236). Tee on klassita kruusakattega kahesuunaline tee, liiklussagedusega kuni 200 autot ööpäevas.⁴

Riigimaantee kaitsevöönd on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest.⁵ Maanteede projekteerimismidest lähtuvalt on V klassi maantee sanitaarkaitsevööndi ulatus sõiduteeservast 60 meetrit.⁶ Sanitaarkaitse- ja teekaitsevööndis asub Atlanteri tootmishoone kinnistu hoone ning osaliselt Atlanteri kinnistu hoone (vt DP-3).

Planeeritud kruntide juurdepääsude lahendamiseks on planeeritud ala keskossa sõidutee. Antud sõiduteele on ettenähtud servituudi vajadus. Mahasõit Kannistik-Koolitare kõrvalmaanteelt on nihutatud olemasolevast tiigist 10 meetri kaugusele arvestades veekaitsevööndiga.⁷

Tee on planeeritud 4,5 meetri laiuse kruusakattega. Tee laiuse määramisel on lähtutud Eesti Standardist (EVS 843:2003 Linnatänavad), kus liiklussagedusega < 25 a/h ning projektkiirusega 30 km/h on hea projekteerimise lähtetaseme puhul sõidutee laius 4,5 meetrit (vt DP-3).

Krunt nr 4 säilitab olemasoleva pinnaskattega juurdepääsutee Kannistiku-Koolitare maanteelt. Krundil nr 6 säilib Atlanteri tootmishoone krundi juurdepääs samalt maanteelt (vt DP-4).

Ühe krundi tee laiuseks on planeeritud 3,5 meetrit. Krundi nr 5 sissesõiduteele on vaja rajada truup.

3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu alal väärtuslik haljastus säilitatakse.

Täiendavat haljastust ei ole planeeritud. Ala säilitatakse loodusliku rohumaana. Väga oluline on looduslike rohumaade niitmine, kuid mitte varem kui 25.juunil, või loomade karjatamine nendel, samuti praeguste metsata nõlvade ja kuplite hoidmine lagedana. Hoonete lähedusse on lubatud istutada kodumaiseid liike.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse šahtkaevude baasil ning perspektiivis on võimalik liitumine olemasoleva puurkaevuga Männiku maaüksusel, mis asub planeeritavast alast põhjas.

Perspektiivne veetrass on planeeritud piki Kannistiku-Koolitare maanteed kruntide nr 5 ja 6 territooriumile ning planeeritud tee äärde (vt DP-5). Veetrasside täpsed paiknemised

4 Maa-ameti kodulehekül. <http://www.maaamet.ee> (27.07.2007)

5 Teeseadus (RT I **1999**, 26, 377; 93, 831; **2001**, 43, 241; 50, 283; 93, 565; **2002**, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; **2003**, 79, 530; 88, 594; **2004**, 84, 569; **2005**, 11, 44; 40, 312; 61, 479; **2006**, 30, 232; **2007**, 14, 70; 15, 76)

6 Tee projekteerimise normid ja nõuded. Teede- ja sideministri 28.septembri 1999.a määrus nr 55 (RTL **2000**, 23, 303; **2004**, 65, 1088)

7 Veeadus (RT I **1994**, 40, 655; **1996**, 13, 240; **1998**, 2, 47; 61, 987; **1999**, 10, 15; 54, 583; 95, 843; **2001**, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; **2002**, 1, 1; 61, 375; 63, 387; **2003**, 13, 64; 26, 156; 51, 352; **2004**, 28, 190; 38, 258; **2005**, 15, 87; 37, 280; 67, 512; **2006**, 28, 211; **2007**, 1, 1)

lahendatakse projekteerimise käigus.

3.9.2. Heitvete kanalisatsioon

Igale maatulundusmaa krundile on üksikelamu heitvete kanaliseerimiseks planeeritud omapuhasti või kogumiskaev, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Omapuhasti kuja on vähemalt 10 meetrit ja see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.⁸

3.9.3. Sademeveed

Olemasolev дренаaz jäetakse töösse. Hoonestusalasid ei ole drenitud aladele planeeritud.

Planeeritaval alal ei teki puhastamist vajavat sademevett. Sademeveed immutatakse maasse oma krundi piires. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntidele.

3.9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna poolt väljastavatele tehnilistele tingimustele nr 123576, väljastatud 06.09.2007.

Planeeritava ala keskossa Liivamäe alajaama tarbeks on moodustatud krunt nr 11 suurusega 42 m².

Planeeritud kruntide liitumiskilbid on planeeritud krundipiiridele. Liivamäe alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid liitumiskilpideni. Elektri kaabelliinide paiknemis kaugused teistest tehnovõrkudest on nähtavad tee lõigetel A-A ja B-B (vt DP-5).

Planeeritavat ala läbiva 10 kV õhuliini maasse viimise juhiks on ettenähtud Kannistiku-Koolitare maantee äärde perspektiivne 10 kV maakaabelliini trassi koridor koos perspektiivse servituudialaga (vt DP-4 ja DP-5).

Servituudi vajadus on määratud kõigile planeeritavat ala läbivatele olemasolevatele 10 kV ja 0,4 kV õhuliinidele (vt DP-4).

3.9.5. Soojavarustus

Elamute soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Kütte liik määratakse kindlaks projekteerimise käigus. Eelistatud on loodussäästlikud kütte liigid

3.9.6. Sidevarustus

Sidevarustust ei ole planeeritud.

3.9.7. Välisvalgustus

Valgustada kruntide õuealad. Vajadusel ühendada kruntide valgustus vastava krundi elektripaigaldisega.

3.10. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315

⁸ Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 (RTI 2001, 47, 261; 2006, 40, 310)

„Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“⁹ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.

Planeeritavale alale krundile nr 5 olemasoleva tiigi äärde on planeeritud tuletõrje-veevõtukoht (vt DP-3). Tiigi pindala on 1980 m². Tuletõrje veevaru peab olema minimaalselt 72 m³.

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus võib hajaasustusega piirkonnas arvestada tulekustutusvee juurdevedu ettevalmistatud veevõtukohast tuletõrjeautoga, kui veotsükli koguaeg ei ületa 10 minutit ja veekogu kaugus piki juurdepääsuteed on kuni 1 km. Antud tingimus on planeeritava ala ulatuses täidetud.

Juurdepääsutee veevõtukohale ja tuletõrjeauto platvormid ja kaevud tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks võimalik tuletõrjeautode juurdepääs veevõtukohale ja veevõtmine kõigil aastaegadel. Tuletõrje-veevõtukohad peavad olema tähistatud valgustatava või helendava sildiga, millele on märgitud veevaru m³ ja veevõtukoha haldaja andmed.

Veekogu veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemisekoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m ja veesügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 m. Veevõtukoha konstruktiivne lahendus peab tagama tuletõrjeautode paigutuse ja veevõtu operatsiooni ohutuse ning see lahendatakse projekteerimise käigus.

3.11. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeritavad üksikelaanid ei ole keskkonnale ohtlikud.

Kruntide jäätmete kogumise korraldab iga krundi valdaja eraldi. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada juurdepääsuteede lähiste. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse¹⁰ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus
- suletavad väravad
- korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski
- tulekindlate materjalide kasutamine; näiteks prügianumate puhul
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omadid võõrastest)

⁹ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525)

¹⁰ Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315)

3.13. Servituutide vajadus

Planeering määratleb reaalservituudi vajaduse järgmistele olemasolevatele tehnovõrkudele:

- x 10 kV õhuliinid (2) – pos 1, 4, 6 ja Uue-Kõrgemäe piires;
- x 0,4 kV õhuliinid (2) – pos 1, 4, 5, 6, piires.

Planeering määratleb reaalservituudi vajaduse planeeritud objektidele:

- x sõidutee – pos 1 ja Uue-Kõrgemäe piires;
- x veetrass – pos 1, 5, 6 ja Mägestiku küla, Mäha küla/Kannistiku-Koolitare kinnistupiires;
- x 0,4 kV maakaabelliin – pos 1, Uue-Kõrgemäe ja Mägestiku küla, Mäha küla/Kannistiku-Koolitare kinnistu piires;
- x perspektiivne 10 kV maakaabelliin – pos 1, 4 ja Mägestiku küla, Mäha küla/Kannistiku-Koolitare kinnistu piires.

Vastavalt Asjaõigusseaduse¹¹ § 173 on reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud.

Servituudi vajadusega alad on fikseeritud krundijaotusplaanil (vt DP-4).

3.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigimaantee tee kaitsevööndi ja elektripaigaldiste kaitsevöönditega. Tee kaitsevööndis ja kõigi tehnovõrkude kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

Kitsenduste ulatused on märgitud krundijaotusplaanile (vt DP-4).

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katavad kruntide igakordsed omanikud, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

3.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseerib iga krundi valdaja või arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik (või arendaja) vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega.

Planeeringuga kavandatavad kruntide sisesed liikumisteed rajatakse krundiomanike poolt ning jäävad krundiomanike hooldada ja kasutada.

¹¹ Asjaõigusseadus (RT I **1993**, 39, 590; **1995**, 2628, 355; 57, 976; **1996**, 45, 848; 51, 967; **1997**, 52, 833; **1998**, 12, 152; 30, 409; 59, 941; **1999**, 26, 377; 27, 380, **2001**, 34, 185; 93, 565; **2002**, 47, 297; 53, 336; 99, 579; **2003**, 13, 64; 17, 95; **2004**, 20, 141; 37, 255; **2005**, 39, 308; 59, 464; **2007**, 24, 128)

4. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastaja amet ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Neeme Nurmoja, juhtivinspektor	13.08.2007	Põhiplaani (DP – 3), viseeritud lk 8, 10, 11; koopia lisades lk 41	Kooskõlastuse nr 3-310
2	Valgamaa Kesklinna-teenistus	Johannes Järv, juhataja	24.10.2007	Kiri 24.10.2007 nr 42-12-3/9139-11; koopia lisades lk 36	Kooskõlastab detailplaneeringu tingimustel, et loobutakse positsioonidele 2, 3, 7, 8, 9 ja 10 planeeritud ehitusaladest, nendega seonduvatest infrastruktuuridest ja krundipiiride muutmisest.
3	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond	J. Käsper	08.11.2007	Kooskõlastuse koopia lisades lk 46	
4	Kagu-Teedevalitsus	Vello Lepik, Valga osakonna juhataja	08.11.2007	Kooskõlastuse koopia lisades lk 46	
5	Atlanteri (63601:001:1373) Atlanteri tootmishoone (63601:001:2100)	Aarne Saar, juhatuse liige	02.11.2007	Kooskõlastuse koopia lisades lk 46	
6	Uue-Kõrgemäe (63601:001:1252)	Top Foto Studio OÜ omanik	09.11.2007	Kooskõlastus põhiplaani DP-3; koopia lisades lk 45	
7	Kõrgemäe (63601:001:1251)	Aarne Saar, omanik	02.11.2007	Kooskõlastuse koopia lisades lk 46	
		Uus omanik, Valga Puu OÜ juhatuse liige Andres Olesk	08.11.2007	Kooskõlastuse koopia lisades lk 46	
8.	Valga Maaparandus-büroo	Meelis Mumm, juhataja asetäitja	01.02.2008	Kooskõlastuse koopia lisades lk 46	

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem DP-1 M 1:10000

2. Olemasolev olukord DP-2 M 1:2000

3. Põhiplaan

DP-3

M 1:2000

4. Krundijaotusplaan

DP-4

M 1:2000

5. Tehnovõrgud

DP-5

M 1:2000

6. Illustreeriv joonis

DP-6

M 1:2000

LISAD