

Töö nr. 628

Tellija: Palupera Vallavalitsus

VALGAMAA, PALUPERA VALD, NÕUNI KÜLA

UUE-TÜKI KINNISTU
DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI, JOONISED, LISAD

Koostas: Marek Merilo

Otepää 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA	3
2.	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS	3
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	4
5.	HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	5
6.	EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEABINÕUD	5
7.	ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	5
8.	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	6
9.	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	6
10.	TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	6
	Elektrivarustus	6
	Soojavarustus	7
	Veevarustus	7
	Kanalisatsioon	7
	Sidevarustus	7
11.	KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED	7
12.	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	8
13.	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS	8
14.	KINNISOMANDI KITSENDUSED	9
15.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	9
16.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVA VÕIMALIKU KAHJU HÜVITAJA	9
17.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	10

KOOSKÕLASTUSED

11-12

JOONISED

Leht 1.	SITUATSIOONISKEEM	13
Leht 2.	OLEMASOLEV OLUKORD	14
Leht 3.	PLANEERINGU PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA	15

LISAD

16

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov jagada olemasolev kinnistu kruntideks ning määrata võimalikud hoonestusalad, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Palupera vallas kehtivale üldplaneeringule ning ei sisalda üldplaneeringu muutmissettepanekut.

Planeeringu koostamise alused:

1. Palupera Vallavolikogu 22.11.2007 a otsus nr 1-1/ detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Palupera Vallavolikogu 22.11.2007 a otsus nr 1-1/ detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
3. Palupera Vallavolikogu 22.11.2007 a otsus nr 1-1/42 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta ja lisatud lähteseisukohad;
4. Olemasolevad materjalid ja kehtivad planeeringud;
5. Palupera valla üldplaneering (Entec 1998);
6. Tugiplaanina on kasutatud Merilo Grupp OÜ poolt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning planeeringuala naabruses asuvate katastriüksuste plaanide koopiaid.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on Uue-Tüki katastriüksuse jagamine ning moodustataval uuel krundil võimaliku hoonestusala, ehitusõiguse ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringuala hõlmab ainult Uue-Tüki kinnistu territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Uue-Tüki maaüksuse katastritunnus on 58202:002:1420. Planeeringueelne katastriüksuse suurus on 10585 m² ning maa kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Planeeringu kehtestamisega ei muudeta olemasolevat sihtotstarvet. Lähtudes eelnevast ei ole Uue-Tüki kinnistu detailplaneering kehtivat Palupera valla üldplaneeringut muutev.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Nõuni küla keskuses, Otepää linnast umbes 8 kilomeetri kaugusel, mis on piirkonna tõmbekeskuseks. Planeeringuala piirneb põhjast Tükipoe katastriüksusega, idast Tüki katastriüksusega, lõunast Tammetõru katastriüksusega. Alast lääne poole jääb Kullipesa ühepere-elamute rajoon. Loodest piirneb planeeringuala Nõuni järvega, mille ehituskeeluvöönd on 50 meetrit, kallasrada 4 meetrit, veekaitsevöönd 10 meetrit ning kaldakaitsevöönd on 200 meetrit järve kaldast. Planeeringuala läbib 10 kilovoldine elektriliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit liini teljest. Alal on ka madalpingeõhuliirkaitsevööndiga 2 meetrit liini teljest.

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud. Kõrgeim koht jääb krundi lõunaossa, mille kõrguseks on Balti süsteemis üle 116 meetri. Reljeef langeb suunaga Nõuni järvele. Kõrguste erinevus jääb 6-7 meetri vahele. Kõlvikuliselt jaguneb katastriüksus olemasolevaks õuemaaks, puuviljaaiaks ja looduslikuks rohumaaks, mis on valdavalt võsastunud.

Palupera valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav maa-ala Nõuni küla detailplaneeringu kohustusega alale ning sihtotstarve on ühiskondlike hoonete reservmaa.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi piiranguvööndis.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Katastriüksus jagatakse vastavalt omaniku soovile kaheks eraldi katastriüksuseks. Kruntide ehitusõigusest annab ülevaate tabel 1.

Kruntide ehitusõigus

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi pindala m ² , sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m ²	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalde vahemik
Pos 1 Uue-Tüki	9113 EE 100%	1 üksiklamu 3 abihoonet	300 150	1,5 1	20-45°
Pos 2 Uus krunt	1472 EE 100%	1 üksiklamu 1 abihoone	100 50	1,5 1	20-45°

5. HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusalad on määratud krundiomaniku soove, tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ja piiranguvööndeid, juurdepääsuteid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned kruntidel ei ole määratud, kuna olemasolev hoonestus ala lähiümbruses paikneb küllaltki kaootiliselt. Arvestatud on ka miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Hooneid võib ehitada ainult planeeringu joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt lubatud suurimale ehitusalusele pinnale (vt tabel 1). Väljaspoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEABINÕUD

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Lähtuvalt nimetatud määrusest on planeeritud põhihoone kasutusviis üksikelamu. Planeeritud naaberkruntide hoonete vaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus on hoonestusala paigutamisel antud nõudega arvestatud. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. On lubatud ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Tultõrjevesi saadakse Nõuni järve äärsest tuletõrjeveevõtu kohast, mis on kohaliku omavalitsuse poolt rajatud ja vastab kõigile nõuetele.

7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeritud hoonetele on seatud järgmised arhitektuurinõuded:

- Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning välisviimistlusmaterjalid kvaliteetsed.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, looduslik kivi, tehiskivi.
- Keelatud on plastik- ja plekkvooder, ümarpalk.
- Lubatud on viilkatused, kelp- ja poolkelpkatused.
- Lubatud katusekattematerjalid: ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvates toonides katusekivi, katuseplekk, bituumen- puitsindel.
- Sokli kõrgus 0,3 – 0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest.

8. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringu alale on tagatud juurdepääs Tatra-Otepää-Sangaste maanteelt mööda erateed, mis läbib Tammetõru katastriüksust tunnusega 58202:002:0461.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal. Igale krundile on kavandatud 2 parkimiskohta sõiduautodele. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga, killustikuga või sillutatakse kivisillutisega.

9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb kogu hoonestusala pind heakorrastada ja haljastada. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Õuealade äärde või krundi piiridele võib istutada hekke ning üksikuid leht- ja okaspuid. Täpsem haljastuse- ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega. Soovitavalt eemaldatakse võsa kogu planeeringuala looduslikult rohumaalt ning niidetakse edaspidi vähemalt kord aastas. Kruntide välispiiri võib piirata kuni 1,2 meetri kõrguse piirdeaiaga. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetechnika liikumiseks.

10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude graafiline lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse „Asjaõigusseaduse“ § 158 ja 164 sätteid.

Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Vajadusel tuleb liin rekonstrueerida. Uus liitumiskilp paigaldatakse Uue-Tüki, Tammetõru ja uue moodustatava katastriüksuse piiride ristumiskohas olevale õhuliini mastile. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrguga.

Soojavarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid ning lahendada küte elektri- või ahjukütte baasil. Keelatud on vedelkütuste ja kivisöe kasutamine kütteinena.

Veevarustus

Esialgne veevarustus tagatakse olemasoleva salvkaevu baasil. Vajaduse või soovi ilmnemisel on võimalik liituda Nõuni küla ühisveevärgi trassiga.

Kanaliseerimine

Olmereoveed kogutakse kogumiskaevu, millest ehitatakse survekanaliseerimise trass kuni Kullipesa reovee pumbajaamani. Sealt juhitakse reovesi Nõuni keskasula reovee biopuhastisse. Sadevete kanaliseerimist ja дренаazisüsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

11. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

Planeeritav ala asub Otepää looduspargi piiranguvööndis. Otepää looduspargi kaitse-eeskirja kohaselt on Otepää looduspargi põhieesmärgiks Otepää kõrgustikule iseloomulike maastike kaitse. Kaitse-eeskirja kohaselt on looduspargi piiranguvöönd majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada looduskaitse-eeskirja ning Otepää looduspargi kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega.

Piiranguvööndis on vastavalt Otepää looduspargi kaitse-eeskirja punktile 11 looduspargi valitseja nõusolekuta keelatud:

- 1) katastriüksuse kõlvikute piiride ja pindala muutmine;
- 2) maakorralduskava kinnitamine;
- 3) metsamajandamiskava väljastamine;
- 4) detail- ja üldplaneeringu kehtestamine;
- 5) projekteerimistingimuste andmine.

Lisaks eeltoodule tuleb järgida Otepää looduspargi kaitse-eeskirja punktides 23 ja 24 sätestatud nõudeid.

Jäätmeäritlus tuleb korraldada vastavalt Palupera valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb

komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud viisil.

Vastavalt Palupera valla üldplaneeringule on planeeringualal tegemist väärtusliku maastikumiljööga. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et alal säiliks omapära, looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida tuleb kõiki omadustelt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

Detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine, kuna planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

12. ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

13. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse § 151, 152, 153, 154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnistusraamatus. Servituutide vajadusest annab ülevaate tabel 2.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 2

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/institutsioon
Tammetõru kü, Pos 2	Juurdepääsuservituut	Pos 1, Pos 2
Pos 1	Liiniservituut 10 kV, 0,4 kV	Elektriliini haldaja
Pos 1	Tehnovõrk reoveetrass	Pos 2
Tammetõru kü	Tehnovõrk veetrass	Pos 2
Pos 2	Tehnovõrk veetrass	Pos 1

14. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Tabel 3

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Elektriõhuliin 10 kV	10 meetrit teljest
Elektriõhuliin 0,4 kV	2 meetrit teljest
Riigimaantee kaitsevöönd	50 meetrit äärmise sõiduraja teljest

15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kinnistute õuealad piiratakse hoonetega või piirdeaiaga, ööseks aiavärvad suletakse. Erineva kasutusotstarbega alad tsoneeritakse. Kinnistute õuealadele ehitatakse välja välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse hoonete valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse hoonetesse häiresignalisatsioon. Võimalusel lepitakse naabrite vahel kokku naabrivalve tingimustes.

16. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVA VÕIMALIKU KAHJU HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajalüleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algatada uus detailplaneering.

17. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Vastavalt krundi omanike huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomanike vahendite ja võimaluste piires. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele. Käesolev detailplaneering on planeeringualal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks.

Koostas:

Marek Merilo

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

PALUPERA VALLAVALITSUS

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

.....

VALGAMAA KESKKONNATEENISTUS

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

.....

OÜ JAOTUSVÕRK

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

.....

LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

.....

ELION ETTEVÕTTED AS

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....

Kuupäev

.....

KAGU TEEDEVALITSUS

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

.....

Kuupäev

.....

UUE-TÜKI KINNISTU OMANIK

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi

.....

Kuupäev

.....

TAMMETÕRU KINNISTU OMANIK

.....
.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi

.....

Kuupäev

.....