



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: DP - 0108

Planeeringu taotluse esitaja: Erik Pool

**Rõuge vald
Kokõ küla
ALLIKA katastriüksuse
detailplaneering**

Juhatuses liige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

Tartu 2010

Betooni 9
51014
TARTU
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: info@tartumaakorraldus.ee

SISUKORD

I	SELETUSKIRI. SISSEJUHATUS	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alus	4
2.	Planeeringu koostamise eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta	4
3.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid. Detailplaneeringu aluskaart	4
II	OLEMASOLEV OLUKORD	5
4.1.	Seotus ümbritseva teedevõrguga. Kontaktvööndi funktsion-sed seosed	5
4.2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal.	6
4.3.	Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
III	PLANEERINGU LAHENDUS	7
5.1.	Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine	7
5.2.	Hoonestusala piiritlemine	7
5.3.	Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.4.	Ehitistevahelised kujad	8
5.5.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	9
5.6.	Teede maa-alad. Parkimiskorraldus	9
5.7.	Tehnovõrgud	10
5.7.1.	Üldosa	10
5.7.2.	Elektrivarustus. Välisvalgustus	10
5.7.3.	Veevarustus. Tuletõrjevesi	10
5.7.4.	Reovee kanalisatsioon. Sademeveekanaliseerimine	11
5.7.5.	Soojavarustus	11
5.7.6.	Sidevarustus	12
5.7.7.	Tehnovõrkude rajamise vajaduse koonddtabel	12
5.8.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
5.9.	Servituutide vajaduse määramine	13
5.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5.11.	Muud seadustest jt õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
5.12.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused	13
5.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	14
5.14.	Planeeringu rakendamise võimalused	14
6.	JOONISED	15
6.1.	Situatsiooniskeem	16
6.2.	Olemasolev olukord	17
6.3.	Põhijoonis tehnovõrkudega	18
6.5.	Elektriga liitumise skeem	19
6.6.	Illustratiivjoonis	20
7.	KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	21
7.1.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	22
7.2.	Kooskõlastused	23
8.	LISAD	24
8.1.	Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni otsus seisukoha kohta detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta, kiri 01.06.2010 nr PVV 14-5/18710-3	25
8.2.	Rõuge Vallavolikogu otsus 16.06.2010 nr 31 DP algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta	26
8.3.	Allika katastriüksuse plaan	28

- 8.4. Väljavõte *Rõuge valla Infollehest*: teade *detailplaneeringu* algatamise kohta, juuni, 2010 29
- 8.5. Väljavõte ajalehest *Võrumaa Teataja*: teade *detailplaneeringu* algatamise kohta, 01.juuli, 2010 30
- 8.6. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnik tingimused nr 179464 31
- 8.7. Mardi kinnistu omanike perek. Mursali arvamus *detailplaneeringu* kohta, kiri 30.08.2010 32
- 8.8. Tartu Maakorralduse OÜ vastuskiri perek Mursali'le, kiri 02.09.2010 34
- 8.9. Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni kiri 14.10.2010 nr PVV 6-5/36024-2 35
- 8.10. Võru Maavalitsuse kiri 08.12.20210 nr 9-8/2674-1 *detailplaneeringu* täiendava kooskõlastuse vajaduse kohta 37
- 8.11. Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni kiri 17. 01.2011 nr PVV 14-5/10/48575-2 38
- 8.12. Rõuge Vallavalitsuse korraldus 01.02.2011 nr 33 *detailplaneeringu* vastuvõtmise ja avalikustamise kohta 40
- 8.13. Mardi kinnistu omanike kiri *detailplaneeringu* kohta, kiri 21. 03. 2011 42
- 8.14. Tartu Maakorralduse OÜ vastuskiri perek Mursali'le, kiri 28.03.2011 44

I SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §35 lg 4, lg 5 ja lg 6 ning Keskkonnaameti 01.06.2010 seisukoha nr PVV 14-5/18710-3 alusel otsustati 16.juunil 2010 otsusega nr 31 algatada Kokõ külas Allika katastriüksusel detailplaneering ca 2 ha suurusel maa-alal.

Detailplaneeringu koostamise algatajaks ja kehtestajaks on Rõuge Vallavolikogu, koostamise korraldajaks Rõuge Vallavalitsus, koostajaks Tartu Maakorralduse OÜ.

2. Planeeringu koostamise eesmärk Andmed planeeritava ala kohta

2.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega Allika katastriüksusest osa muuta ärimaaks ning sinna majutushoonete (kämpingute) ja neid teenindavate ehitiste kavandamine.

2.2. Andmed planeeritava ala kohta

Tabel 1 Üldandmed

Katastriüksuse nimi	ALLIKA
katastriüksuse aadress	Kokõ küla
kinnistu registriosa nr	112954
katastriüksuse pindala	5,53 ha
katastriüksuse tunnus-	69701:005:0267
katastriüksuse sihtotstarve	011; M; maatulundusmaa
maaüksuse omanik	Erik Pool

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni seisukoha kohaselt pole KSH algatamine kohustuslik, kuna planeeritav tegevus ei too endaga kaasa olulise keskkonnamõju avaldumist. Ei planeerita objekte, milledega seonduvat mõju poleks võimalik reguleerida /käsitleda planeeringuprotsessi käigus (lähtudes planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8).

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid Detailplaneeringu aluskaart

3.1. Koostatav Rõuge valla üldplaneering (koostaja Aarens projekt OÜ)

3.2. Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid

3.2.1. Allika kinnistu katastriüksuse plaan M 1: 10000; koostatud nov.2009 Tartu Maakorralduse OÜ poolt

3.2.2. Allika kinnistu geodeetiline alusplaan M 1: 500; koostatud 30.04.2010 Tartu Maakorralduse OÜ poolt, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

II OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. Seotus ümbritseva teedevõrguga.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

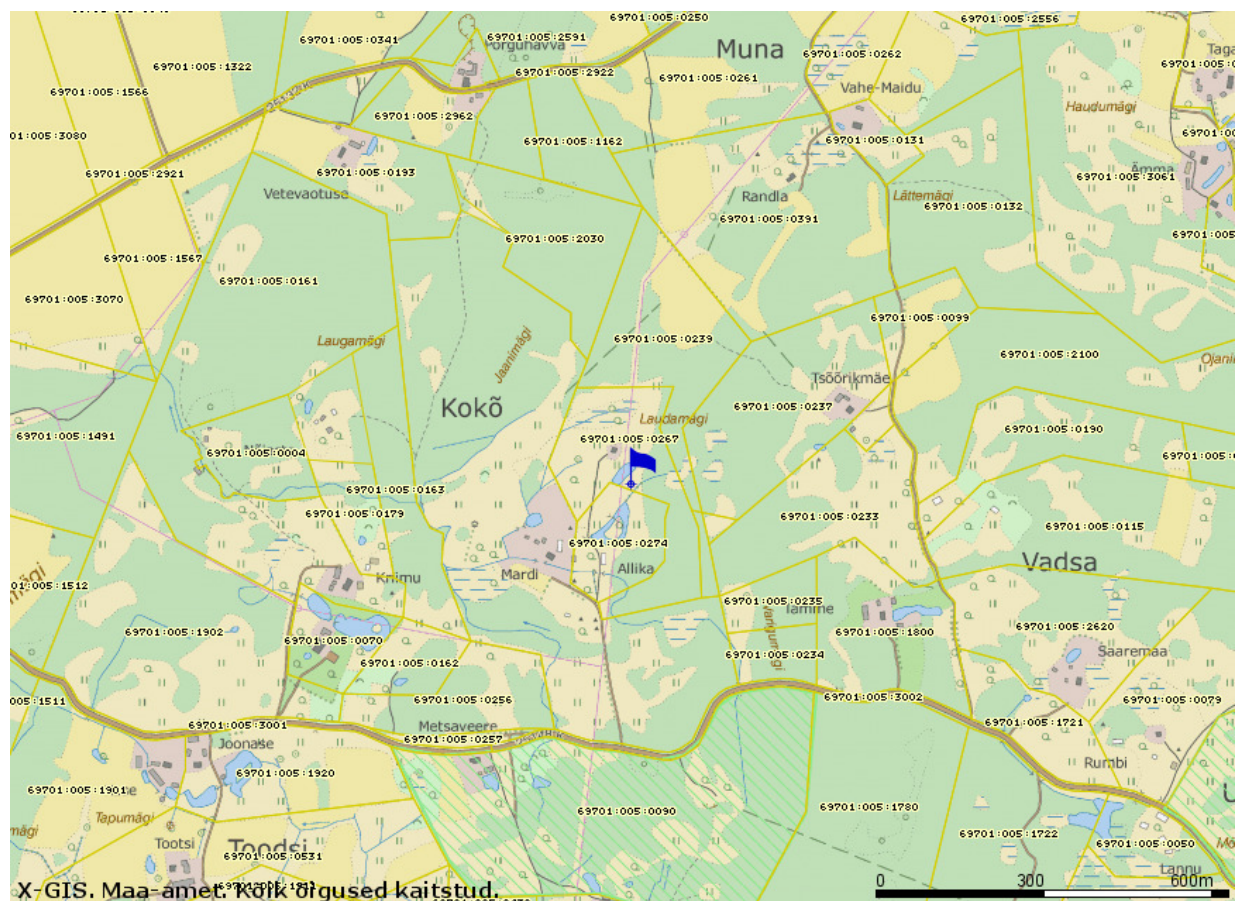
Käesolev detailplaneering käsitleb hajaasustuspiirkonda jäävat Allika maaiüksust. Piirkonnas domineerivad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Planeeringuala jääb Haanja looduspargi piiridesse, paiknedes looduspargi äärealal.

Haanja looduspark hoiab, taastab ja arendab Haanja kõrgustikule aja jooksul inimese ja looduse koosmõjul kujunenud iselaadset maastikku, looduskooslusi ja elulaadi. Haanjale on iseloomulikud sumbkülad ja hajatalud, väikesed põllulapid ning karja- ja heinamaad.

Haanja looduspargi põhieesmärk on Eesti kõrgeimal kuhjelisel saarkõrgustikul asuva ala kaitse, kus maastiku, ajaloo- ja kultuurväärtuste kaitse, puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku eluolu edendamine ning loodusvarade säästlik kasutamine toimub rahvuslikes huvides.

Haanja looduspargi piiranguvöönd on majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa. Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu alusel ei asu planeeritav kinnistu pärandmaastiku ja pärandkultuuri väärtuslikul alal.



Piki maanteed on Rõuge alevikust mootorsõidukiga planeeritavale alale võimalik pääseda, kasutades Rõuge- Kurgjärve-Haanja kõrvalmaanteed nr 25148, maatükile juurdepääsuks tuleb nimetatud maanteed pöörata erateeale ning läbida seal liikudes ca 400 m. Looduslikult kaunis Kurgjärv jääb samu teid mööda liikudes planeeringualast umbes 2,3 km kaugusele.

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeritav Allika kinnistu piirneb põhjast ja idast Koke (69701:005: :0239) kinnistuga, läänest Kasekingu (69701:005:0274) ja Mardi (69701:005:0025) kinnistuga ning lõunast samuti Mardi kinnistuga. Planeeringuga on 5,53 ha suurusel Allika katastriüksusest haaratud põhjaosa, mille suurus on ca 1,9 ha.

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis nr.2).

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 202.02– 207.08 (kõrgused Balti süsteemis), maapind on Rõuge maastikule omaselt vahelduva langusega, langedes valdavalt planeeringuala keskmesse rajatava tiigi suunas.

Olemasolevast hoonestusest jääb planeeringualale saarele ehitatud saun.

Muldade poolest esinevad ala põhjaosas toitainevaesed erodeeritud mullad - rähkmullad (E3k), leostunud ja leetjad mullad (E3o), samuti kahkjad leetunud ja leetunud mullad (E2I), ala lääneküljes leidub pealeuhtekihiga deluviaal (D) ja deluviaalgleimuldi (DG), mis on üsna toitainerikkad, rajatud tiigialal esineb liigniiskusele viitavaid sügavaid madalsoomuldi (M''). Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel jääb detailplaneeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Haanjamaa eripärane maastik soosib puhkemajanduslikku arendust.

Allika kinnistul on loodud selleks igati soodsad tingimused: kinnistule pääsemiseks on rajatud kruuskattega tee, jätkatud on tee rajamisega planeeritavale alale, samuti on alustatud tiigi kaevamisega kinnistu keskmesse. Tiigile (planeeritud veetalune pind ca 4040m²) on kavandatud saar, kuhu on püstitatud palksaun. Mitmele poole on istutatud kuusehekid, vaeva on nähtud kiviaedade rajamise ning ümbruse korrastamisega. Kogu mainitud tegevus alates tiigi kaevamisest ning lõpetades teede rajamisega on märkimisväärselt parandanud kinnistu pinnase niiskusrežiimi, parandades samas tingimusi hoonete rajamiseks

4.3. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Paiknemine Haanja looduspargi piiranguvööndis kitsendab tegevust planeeritava kinnistul, sest looduspargis on keelatud uute maaparandussüsteemide rajamine, väetiste ja mürkkeemikaalide kasutamine metsamaal ja looduslikul rohumaal ning veekogude veepiirile lähemal kui 25 m; maavarade ja maa-ainese kaevandamine, välja arvatud looduspargi valitsejaga kooskõlastatud kohtades ja tema igakordsel nõusolekul, jäätmete ladustamine, va. kodumajapidamises tekkinud jäätmete ladustamine kohaliku omavalitsuse ja looduspargi valitseja juures registreeritud kohtades.

Looduspargis on lubatud alla 250 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohtades, üle 250 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohtades on lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul. Jalgratastega liikumine väljaspool teid ja radu ning mootorsõidukitega liikumine ja nende parkimine väljaspool selleks ettenähtud teid ja parklaid on keelatud, va. teaduslikel välitöödel, järelevalve- ja päästetöödel ning kaitse-eeskirjaga lubatud metsa- ja põllumajandustöödel. Looduspargis on lubatud ujuv-vahendiga liikumine, kusjuures veemootorsõidukiga liikumine on lubatud ainult järelevalve, pääste- ja teadustööde tegemisel ning tähistatud liiklusteel.

Kuna planeeringualal rajatud (ja korrigeeritava kaldajoonega) tiigi puhul on tegemist väljavoolava veekoguga, millel on mõju kinnistust väljapoole, kitsendavad kavandatavat tegevust lisaks tiigi veekaitsevööndile 10m (*Veeseadus* §29) ehituskeeluvöönd 25m (*LKS §38 lg 1 p 5*) ulatuses.

Üle planeeringuala kulgevate elektrikaabli ja õhuliinide kaitsevööndid kitsendavad tegevust kinnistul vastavalt määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* - kaabelliini puhul 1m ja 10 kV keskpinge õhuliini puhul 10 m mõlemal pool liini telge.

III PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega Allika katastriüksusest osa muuta ärimaaks ning sinna majutushoonete (kämpingute) ja neid teenindavate ehitiste kavandamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks osaks, mille tulemusel muutub Allika kinnistu maakasutuse sihtotstarve.

Tabel 2. Olemasolev ja planeeritav maakasutuse bilanss

krundi aadress	Allika*	Allika
krundi pindala	19310 m ²	36015 m ²
maakasutuse sihtotstarve	002;Ä 100%	011;M 100%
krundi kasut. sihtotstarve	BM, LP, PT	ei määratleta

* märkus: Allika kinnistu planeeritav ala

011; M-maatulundusmaa, 002; Ä –ärimaa – vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. okt. 2008.a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*.

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a. välja antud juhendmaterjalile *Planeeringute leppemärgid* määratakse planeeritava kinnistu kasutamise sihtotstarvetena majutushoone maa (BM); parkimisrajatise maa (LP); turismi- ja väljasõidukoha maa (PT).

5.2. Hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala mõistetakse ala, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooned. Reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, mis määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest (väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud).

Kavandatavad hoonestusalad on seotud nii krundipiiride kui looduslike piirangutega. Hoonestusala seotus krundi piiridega kajastub tehnovõrkudega põhijoonisel, keskmine kaugus krundi piirist on 4,0 m.

Hoonestusalad on kujutatud mitmes osas: suuremad kuni **10 m** kõrgused kahekordsed majutushooned on kavandatud ida- ja edelaossa (alampositsioonid 3, 5), loodepoolne hoonestusala (alampositsioon 1) on ette nähtud maksimaalselt 7 kämpingu ja kuni **8 m** kõrguse külalistemaja püstitamiseks, kirdeossa (alampositsioon 2) rajatakse kuni **8 m** kõrgused külalistemaja ning saun, kusjuures sauna ülakorrusele kavandatakse majutusruumid. Tiigiala piiridesse saarele (alampositsioon 4) jääb valmimisjärgus saun.

Hoonestusala(d) on planeeritaval kinnistul paigutatud eraldi, tekitades puhkealale omase privaatsuse. Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku.

Hoonestusalale on lubatud istutada puid ja põõsaid.

Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

5.3. Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritavate hoonestusala (positsioonide) ehitusõigused on välja toodud tabelis 3 ja planeeringu põhijoonisel.

Hoonestusalad on toodud välja nn alampositsioonidena, mida planeeritaval alal on kokku 5, ja mis kuuluvad ärimaa krundi (pindala 19310 m²) koosseisu.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

krundi/ positsiooni nr	Allika*	pos 1	pos 2	pos 3	pos 4	pos 5
krundi pind	19310 m ²					
suurim lubatud ehitusalune pind (suurimal hoonel)	320 m ²	56 m ²	45 m ²	320 m ²	ol.olev	220 m ²
suurim lub. hoonestusala pind	956 m ²		150m ²	450 m ²	ol.olev	225 m ²
hoonete suurim lubatud kõrgus /korruselisus	10 m/2	5 m/1 8 m/2**	8 m/2	10 m/2	ol.olev	10 m/ 2
suurim lubatud hoonete arv	12	7	2	1	1	1
hoonete min tulepüsivusklass	TP2	TP2	TP2	TP2	TP2	TP2

märkus: * Allika kinnistu planeeritav ala, joonisel Pos 1 (alampositsioonid 1-5)

** erandina plan. külaliskamaja-majutushoone kõrgus ja korruselisus

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda üldtunnustatud ehitusreeglitest ning heast ehitustavast.

Hoonete planeerimisel ja rajamisel arvestada hoonete arhitektuurse, visuaalse ja keskkonnala-
alase sobivusega rajatavasse piirkonda (vaadete säilimine, mõju looduskeskkonnale jm).

Rajatav hoonestus ei tohi tekitada ohtu keskkonnale ja tervisele, ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

Rajatavad kämpingud lahendada ühtse arhitektuuri ning välisviimistlusega.

Arvestades ümberkaudseid ehitusi kasutada välisviimistlusmaterjalidena naturaalseid ehitus-
materjale, soovitatavalt puitlaudist ja/või palki, keelatud on plast- ja imiteerivad materjalid.

Vastavalt piirkonnas levinud kahepoolsele katusekaldele (viilkatus) soovitatav projekteerida
uued hooned sama kaldega kui on alal olemasolevatel, katusekalde lubatud vahemik 30-45°.

Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele.

Tabel 4. Kavandatavate ehitiste kasutamise sihtotstarbed

positsiooni nr	krundi kasuta- mise sihtotstarve	kood	ehitiste põhiline kasutamise otstarve
Pos 1 (alam- positsioonid 1-5)	Ä/ PT, BM, LP	12122 12129 12331 12744	lühiajalise majutamise hoone (puhkemaja) muu lühiajalise majutuse hoone teenindushoone (saun) majapidamisabihoone (kuur, saun)

Kavandatavate ehitiste kasutamise sihtotstarbe määramise aluseks on majandus-ja kommu-
nikatsiooni ministri 26.nov.2002 määruse nr10 *Ehitiste kasutamise sihtotstarvete loetelu*.

Detailplaneeringuga on lubatud planeeritavale ärimaa krundile (alampositsioonid 1-5) rajada
kokku 2 majutushoonet, 2 külaliskamaja, 2 sauna ja maksimaalselt 7 kämpinguhoonet.

Arvesse võttes pt 5.4 käsitletavaid ehitistevahelisi kujasid tuleb likvideerida või teisaldada
tee ääres paikneva vana aida vundament.

5.4. Ehitistevahelised kujud

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a.
määrusega nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2- tuldtakistavad hooned,
samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada
inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle

täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsvusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Põhijoonisel on näidatud säilitamisele kuuluv kõrghaljastus. Kohustuslikku kõrghaljastuse rajamist planeeringuga ette ei nähta. Planeeringujoonisele kantud haljastuse lahendus on soovituslik, planeeringuala haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt omaniku soovile planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus. Kindlasti jälgida haljastuse rajamisel tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

Planeeringuala nagu ülejäänud Allika kinnistut ilmestavad tiigid. Planeeringuga antakse tiigile uus kaldajoon, mille tulemusena paraneb tiigi kuju. Tiigi servade planeerimisel tekkinud materjal ladustatakse tiigi saare servaaladele, täites madalamaid kohti. Enne planeeringu alustamist oli tiigi vee all olev pindala 4060 m², planeeringuga kavandatud tiigi servade korrigeerimise ja planeerimise tulemusena jääb tiigi uueks veealuseks pindalaks 4040 m². Lähtudes kohalikest oludest jääb tiigi servade planeerimise arvestuslikuks pinnasetööde mahuks alla 400 m³ pinnast. Eelpool nimetatud tegevusega tagatakse tiigile veekaitsevöönd oma kinnistu piires.

Lisaks haljastus- ja heakorrafunktsioonile jääb tiigile päästetööde otstarbeline funktsioon.

Puhkealal puhkekohtade (piknikulauad jm) paigutamisel tuleb silmas pidada, et neid oleks optimaalsel hulgal vajalikes kohtades ega ei rikuks üldpilti ega riivaks maastiku vaatemist.

Olmeprügi jaoks paigaldada kinnised konteinerid /prügikastid olmeprügi jaoks.

Keskonnaga parema sulandumise eesmärgil on soovitatav prügikastide (konteinerite) valmistamiseks kasutada looduslikke materjale.

Vertikaalplaneerimine lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames.

5.6. Teede maa-alad. Parkimiskorraldus

Juurdepääs Allika kinnistule toimub kagust Rõuge-Kurgjärve- Haanja maanteelt, läbides Sireli, Kivimäe, Metsaveere, Tsõõriksoo ja Kasekingu kinnistuid. Nimetatud kinnistutega on Allika kinnistul eelnevalt seatud servituudilepingud.

Et vältida külastajate-puhkajate transpordivahendiga liikumist läbi Kasekingu õueala, kavandatakse planeeringualale ligipääsuks uus 4 m laiune tee, mis hakkab kulgema Allika kinnistu idakülge mööda ja lõpeb planeeritava ala kaguossa kavandatud parkla lõunapiiris. Tee pikkus kuni planeeringualani on ca 130 meetrit. Lisaks kavandatakse planeeringuga praeguseks alale rajatud kruuskattega tee laiendamist 2,5 meetrilt 3,5 meetrile, tee lõpeb planeeringuala kirdeosas pöördega parkimisplatsile.

Olemasolevalt teelt ala kaguosas on ette nähtud 3,5-meetrise tee rajamine ala läänekülge teise majutus-teenindushoone juurde. Mõlemad sõiduteed lõpevad parklaga.

Vältimaks elavat liiklust kámpingute alal pole sinna liikumiseks ette nähtud sõiduteed, tiigi äärde rajatakse kergliiklustee (laius 2 m), kus liikumine hakkab toimuma jalgsi või kergliiklusvahendiga (näiteks jalgrattaga).

Parkimiskorraldus

Parkimine on lahendatud krundisiseseelt.

Oluline on, et parkimisvajadus oleks lahendatud külastatavuse kõrgperioodil (suvehooajal).

Sõiduautodele on kavandatud parklad planeeringuala kirde- kagu- ja edelaosas, parkimis-kohtadega vastavalt 5, 4 ja 7, sõiduauto parkimiskoha mõõtmeteks planeeritakse 3 x 5m. Bussidele kavandatud 2 parkimiskohaga parkla on ette nähtud planeeringuala kaguossa, parkimiskoha mõõtmed 4 x 15 m. Sõidutee ja parkla katta kruusa- või graniitsõelmetega. Parkla ja sõidutee puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (peenkillustik, kruus).

Parkla katmine asfaltkattega on antud keskkonnas sobimatu.

5.7. Tehnovõrgud

5.7.1. Üldosa

Hetkel läbivad planeeritavat ala keskpinge elektriõhuliin ja elektri madalpingekaabel, alale jääb ka eelnevalt rajatud salvkaev. Tehnovõrkudest tulenevaid kitsendusi on käsitletud pt 4.2. Põhijoonis tehnovõrkudega (joonis nr.3) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse hilisemate konkreetsete tehniliste projektidega.

5.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 179464 (vt.lisa), mille järgi võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 2x40 A.

Planeeringuala elektrivarustuse toitepunkt nähakse ette maakaablitega olemasolevast liitumispunktist -elektrikapp planeeringuala lõunaservas suvila juures-(liitumispunkt asub ostja toitekaabli kingadel liitumiskilbil, mis ei asu võrguettevõtja mastil). Kuna moodustataval kinnistul arendatakse äritegevust, sõlmib maaomanik uue liitumislepingu ning paigaldab täiendava liitumiskilbi olemasoleva kilbi kõrvale. Elektriohutuse mõttes tuleb olemasolev keskpinge õhuliin (kulgeb üle veekogu) paigaldada maakaablisse, suuremas osas olemasoleva 0,4 kv kaabli kõrvale. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb OÜ-le Jaotusvõrk kirjalik avaldus.

Planeeringualal asuvad OÜ-le Jaotusvõrk kuuluvad 10 kV õhu- ja 0,4 kV maakaabelliinid.

OÜ Jaotusvõrk kuuluvate rajatiste jäämine ehitusalasse pole lubatud.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, oma tegevusega põhjustada elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Välisvalgustuse klass täpsustatakse projekteerimise käigus.

Valgustuse rajamisel lähtutakse põhimõttest, mille järgi tagatakse piisav valgusjõud nii teedele, parklatele kui ka hoonestusaladele. Looduslikele aladele ei tohi projekteerida liiga tihedat valgusvoolu, välisvalgustite valimisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonnaga.

Valgustite omavaheline ühendamine toimub maa-aluse kaabelliiniga.

Elektri- ja välisvalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid.

5.7.3. Veevarustus. Tuletõrjevesi.

Paiknemise tõttu hajaasustuspiirkonnas ühisveevärk ja kanalisatsioon ümbruskonnas puudub. Planeeritavate teenindushoonete ja planeeritava sauna veevarustus lahendatakse kahe salvkaevu baasil, kämpingute alale ning saarel asuvasse sauna pole veevõttu ette nähtud. Salvkaevudele on määratud 10 m hooldustsoon, st kaevud peavad asetsema reostavatest objektidest (kanalisatsioonitrass) vähemalt 10 m kaugusel.

Arvestuslik veekogus ööpäevas sõltub külastajate arvust, sõltub see ju suuresti puhkemaja kasutamise aktiivsusest. Allika maaüksuse ärimaa kompleksi arvestuslik veekogus ca 50 inimese kohta tuleb (50 x 0,13) ca 6,5 m³/d.

Tuletõrjevesi võetakse krundile kavandatud rajatud tiigist.

Tiigi suuruseks on ette nähtud ca 4040 m², kusjuures sügavus täpsustatakse projektiga (soovituslik keskmine sügavus minimaalselt 1,5 m).

Et kasutada veekogu tuletõrje veevõtukohana, peab arvestama järgmiste tingimustega:

- et vee kogus tiigis vastaks igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tulekustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga; projekteerimisel peab arvestama nõutava vooluhulgaga varustamist ka veevaestel perioodidel;

- et veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei ületaks 4 m (imemiskõrgust) ja vee sügavus veevõtukohas oleks vähemalt 1,5 m;
- et tiigi äärde oleks tagatud ligipääs ja kustutusvee ammutamiseks oleks ette nähtud soojustatud luugiga ja metallvõrguga kaitstud vähemalt 3m³ mahuga veevõtukaev (ühendustoru), kusjuures toru ots peab olema ummistumise vältimiseks veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgusel;
- et veevõtukoht oleks nõuetekohaselt tähistatud;
- et veevõtukoha rajamine looduslikule veekogule ega tulekustutusvee võtmine ei põhjustaks veekogu reostust.

Tiigile ligi pääsemiseks eraldi tee rajamist ette nähtud pole, kuna planeeritavad 3,5-m laiused teed jäävad tiigile küllalt lähedale.

5.7.4. Reovee kanalisatsioon. Sademeveekanaliseerimine

Üldjuhul loetakse perspektiivne kanaliseeritava reovee hulk võrdseks kasutatava vee hulgaga, s.o. 6,5 m³/d.

Sarnaselt veevarustusele lahendatakse kinnistu reovee kanalisatsioon lokaalselt, st oma-ehk kohtpuhasti(te)ga, mille projekteeritud reostuskooormus on kuni 50 ie (Alus: *Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määruse nr171 "Kanaliseerimise tehnikate veekaitsemeetmed" muutmise, Vabariigi Valitsuse 15.aprilli 2010.a. määrus nr 51*).

Omapuhastina on planeeringuala ida- ja edelaossa kavandatud imbväljak, septik ning kanalisatsioonitorud, st kavandatakse reovee immutamist. On ju heitvete loomulik imbumine pinnasesse kõige tavalisem ja üldjuhul kõige tõhusam heitvee kõrvaldamise viis, kus heitvete puhastamise lõppetapp leiab aset vahetult imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnases. Kõnealuse meetodi kasutamine sõltub pinnase suutlikkusest heitvett vastu võtta. Oluline on, et heitvee immutussügavus oleks aastaringsest vähemalt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Põhjavee keskmine kaitstud piirkonnas ei nõua immutamisele eelnevat reovee puhastamist biopuhastis.

Kaks imbväljakut planeeringualale on kavandatud arvestusega, et planeeringu realiseerimine toimub kahes etapis. I etapi (suurema hulga) septikut läbinud reovee pinnasesse immutamine hakkab toimuma põhjapoolses (täpsemalt kirdeosas) imbväljaku, ajaliselt hilisema ehitusjärgu, s.o. II etapi (majutusasutus planeeritava ala edelaosas) kanalisatsioon on lahendatud reovee immutamisega eraldi asuvas imbväljaku.

Sõltuvalt elanike (kasutajate) arvust ning sellest tingitud maksimaalsest vooluhulgast (l/ööpäevas) määratakse septiku maht (m³) ning imbsüsteemis kavandatud imbharude arv, imbtoru pikkus ja jaotuskaevude arv. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu(de) vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, maapinna langusest. Imbväljaku kuju on 10 meetrit ja septiku kuju 5 meetrit (Alus: *Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määrus nr171 Kanaliseerimise tehnikate veekaitsemeetmed, RTI 2001,47,261*).

Imbväljaku rajamisel ühendatakse paigaldatavad dreanaatorid septiku väljundtoruga.

Imbväljaku hooldamisel on oluline septiku puhastamine, mitte harvemini kui kord aastas.

Keelatud on puude ja põõsaste istutamine imbväljakule mitte lähemale kui 5 meetrit, vältimaks puujuurte tungimist süsteemi ja arvestades vajadusega puhastit pidevalt hooldada.

Kanaliseerimisele ei tohi kallata õlisid, värve, lahusteid jm ohtlikke kemikaale.

Vajalik on fekaaliautole tagada juurdepääs septikule.

Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed on ette nähtud immutada maasse, hajutada haljasaladele, mida Allika kinnistul leidub küllaldaselt. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on rangelt keelatud.

Planeeringualale eraldi sademeveetrasse ette ei nähta.

5.7.5. Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse lokaalselt, st. individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, maakütet, puitkütet, gaasikütet jne.

Keelatud on kasutada keskkonda saastavaid süsteeme (jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi).

5.7.6. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

5.7.7. Tabel 5. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trass	olemasoleva trassi pikkus (m)	rajatava trassi pikkus (m)
madalpingekaabel (elekter)	132	280
valgustuskaabel	-	235
keskpingeõhuliin	105 (ümber tõsta kaablisse)	135 (keskpingekaabel)
veetoru	-	150
kanalisatsioonitoru (isevoolne)	-	160

Tabelis kajastatud vee- ja kanalisatsioonitorustiku pikkused sõltuvad rajatiste asukohast, mis täpsustatakse iseseisvate projektidega.

5.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

Kuna planeeritav tegevus ei too endaga kaasa olulise keskkonnamõju avaldamist, pole KSH algamine kohustuslik.

Planeeringuga kavandatavad hoonestusalad sulanduvad keskkonda ning ei häiri maastikupilti. Kavandatud teede rajamine jm tegevused ei ole vastuolus Haanja Looduspargi kaitse eesmärkidega ega kahjusta looduspargis kaitstavaid maastikuväärtusi.

Rangelt jälgida Haanja Looduspargi kaitse-eeskirjades sätestatud (lähemalt pt.4.2.2), mis puudutab keelatud tegevusi, liikumist jm.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tagada reoveesüsteemi laitmatu lekkekindel funktsioneerimine.

Pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on rangelt keelatud.

Tehnovõrkude- ja rajatistega seotud keskkonnakaitse nõuded antakse planeeringu lahenduses, keskkonnaohtlikud rajatised tuleb projekteerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele.

5.9. Servituutide vajaduse määramine

Tabel 6..Servituutide seadmise vajadus

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 1	elektriliinid ja kaablid-elektrivõrgu valdaja	tehnovõrguservituut
Sireli, Kivimäe, Metsaveere, Tsõõriksoo, Kokesoo kü	Pos 1	teeservituut reaalservituudina
Pos 1	Allika kü (M)- veevõrgu valdaja	tehnovõrguservituut
Pos 1	Koke kü- imbväljaku kuja	tehnovõrguservituut
Pos 1	Allika kü (M)- imbväljaku kuja	tehnovõrguservituut

5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi *EVS 809 - 1: 2002* kohaselt saab käsitleavas piirkonnas kuritegevuse riske vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus ja jälgitavus. Objekti vaadeldavus sõltub naabrite lähedusest, tarade jm lähedusest, hoone valvatavusest, lisajuurdepääsude olemasolust.

Projekteerimisel näha ette vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamist (uksed, aknad, lukud, prügikastid); mis aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi; kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügikonteinereid; vältida juba projekteerimisel nn. varjukohtade tekkimist; tagada avalike alade piisav jälgitavus ja vaadeldavus (video- ja naabrivalve); tagada teede-tänavate, parklate, väljakute jm vaadeldavus ja jälgitavus;

Tagada kinnistu piisav valgustus.

5.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Krundivaldaja tegevust piiratakse põhiliselt Haanja looduspargi piiranguvööndis paiknemise tõttu vastavalt *looduspargis kehtestatud kaitse-eeskirjale*, ning *tehnovõrkude kaitsevööndite* ulatuses.

5.12. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused

Detailplaneeringu põhijoonisel on kujutatud ehituskeeluvöönd 25 m ja vähendamise ettepanek 10 meetrile. Nagu jooniselt näha, pole 25 meetrise ehituskeeluvööndi puhul võimalik ellu viia eesmärgid, mis planeeringu algatamisega on püstitatud, sest lisaks hoonete püstitamisele muutub küsitavaks ka teede- ning tehnovõrkude rajamine.

Eelpooltoodud silmas pidades tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek vähendada tiigi kalda ehituskeeluvööndit 25 meetrilt 10 meetrini (veekaitsevööndi piirile) nii kalda kui saare osas. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab kinnistu põhjaosa otstarbekamat kasutamist ja kavandatud hoonete sobivamat paigutamist maastikule, samuti loob tingimused Haanja looduspargis puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku eluolu edendamiseks. Planeeringujärgselt kõiki keskkonkakaitse reegleid arvestavalt rajatud kämpingud ja neid teenindavate ehitiste kavandamine koos heakorrastatud ümbrusega ilmestavad maastikupilti ning võimaldavad luua kompleksse lahenduse.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud *looduskaitseaduse §34* sätestatud kalda kaitse eesmärgid. Arvestades neid ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevatest teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest võib *looduskaitseaduse §40 lõike 1* kohaselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada.

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Keskkonnaameti poolt esitatud tingimuste ja märkustega:

- Sõidutee ja parkla on kavandatud katta sademevett läbilaskva materjaliga (peenkillustik, kruus), sademeveed on ette nähtud immutada maasse;
- Reovee kanalisatsioon on lahendatud omapuhastiga (imbeväljak, septik). Imbeväljaku asukoht on kavandatud piisavalt kaugemale (üle 10m) Mardi kinnistule suunduvast kraavist, seatud on konkreetset tingimused puhasti hooldamisele;
- Tiigi saarel asuvale ehitisele on planeeringuga kavandatud tagada veekaitsevöönd tiigi süvendamisel tekkiva materjali saare servaalale ladustamise teel;

- Saunast tuleneva tiigivee võimaliku reostuse vältimiseks on kavandatud pesuvee juhtimine kanalisatsioonitoru kaudu planeeringuala kirdeosas kavandatavale imbväljakule;
- Tiigist väljuvale kraavile varem paigaldatud truup jääb endisele asukohale, et oleks tagatud vee läbipääs ja maksimaalne tõkestamiskõrgus ei ületaks 30cm.

Lähtudes ülaltoodust ei teki inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju planeeringuga, sest keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita.

Allika katastriüksus ei asu pärandmaastiku ega pärandkultuuri väärtuslikul alal.

Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba veekogu ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringuala piires, vastavalt planeeringukaardil näidatuga 25 meetrilt 10 meetrile.

5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnoorkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osa-pooltele, kahjud peab hüvitama krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

5.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Allika kinnistu jagamiseks, krundipiiride, maa-kasutuse sihtotstarbe täpsustamiseks ning uute hoonete püstitamiseks ja teedevõrgu rajamiseks.

Detailplaneeringuga ette antud tiigi kaldajoone muutmisega (tegevusega kaasneb pinnase täitmine ja ümbertõstmine) tagada tiigile veekaitsevöönd (10 m kaldajoonest). Eriti oluline on pinnase täitmine saarealal, et anda tiigi keskmesse ehitatud saunale õiguslik alus.

Varem paigaldatud truup jääb endisele asukohale tingimusel, et oleks tagatud vee läbipääs ja vee maksimaalne tõkestamiskõrgus ei ületaks 30 cm.

Käesolev detailplaneering näeb ette realiseerimist kahes etapis. I etapil toimub arengu- ja ehitustegevus positsioonidel 1-4. Sellest tulenevalt toimub reoveekäitlus planeeringuala kirdeossa rajatava imbväljaku baasil. Ajaliselt hilisema ehitusjärgu, s.o. II etapi (pos 5 kavandatud majutusasutus) kanalisatsioon on lahendatud reovee immutamise teise imbväljaku.

Planeeritud ca 130 meetri pikkuse uue juurdepääsutee rajamine planeeringualani eeldab geoaluse täiendamist (tee jääb Allika kinnistu koosseisu), mis antud detailplaneeringu koosseisu ei kuulu.

Hoonete ehitusprojektid peavad ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringu alusel väljastatud projekteerimistingimustele.

Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Tehnovõrgud (elekter) ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades.

Seletuskirja koostas:

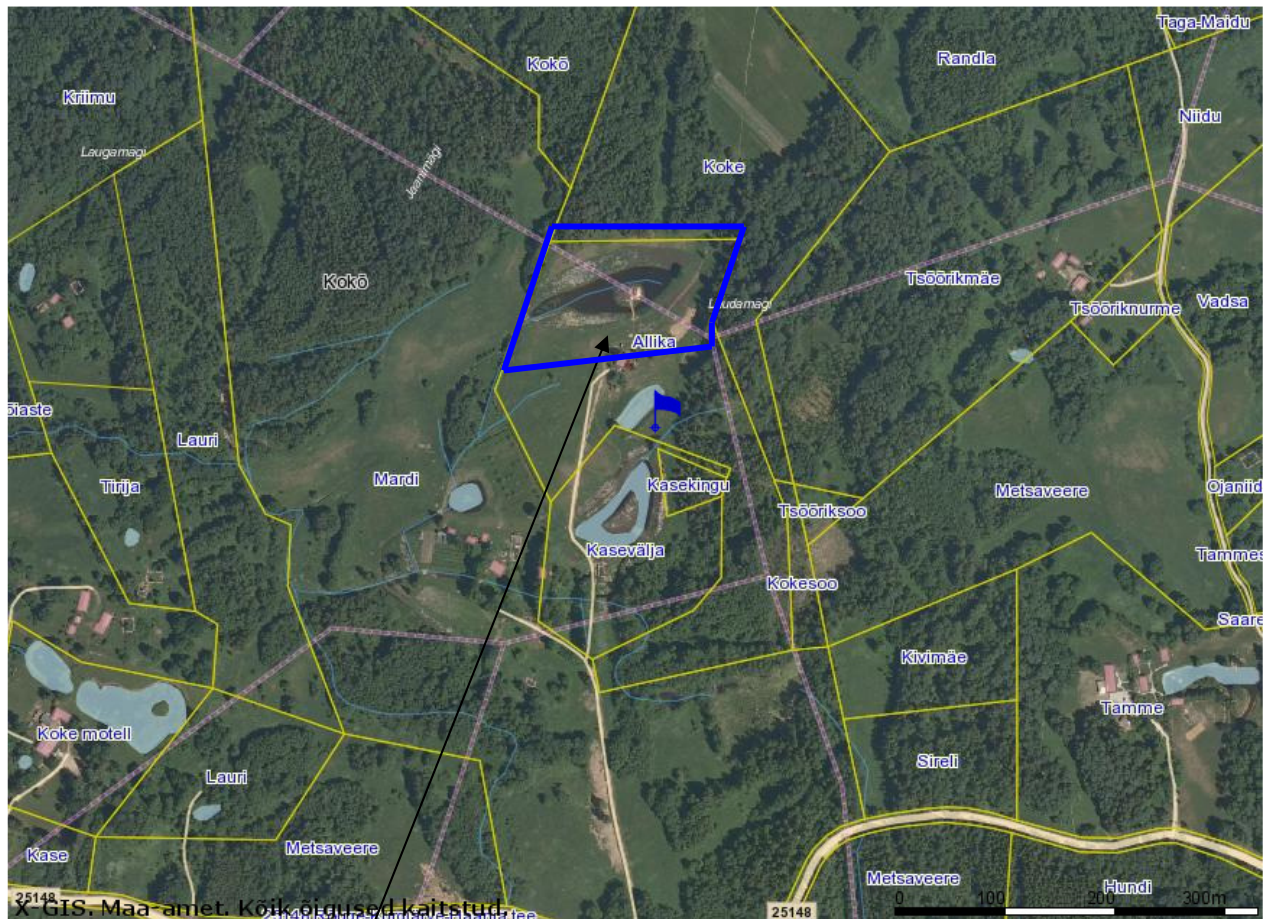
/Viive Jääger/

6. JOONISED

- 6.1. SITUATSIOONISKEEM
- 6.2. OLEMASOLEV OLUKORD
- 6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- 6.4. ELEKTRIGA LIITUMISE SKEEM
- 6.5. ILLUSTRATIIVJONIS

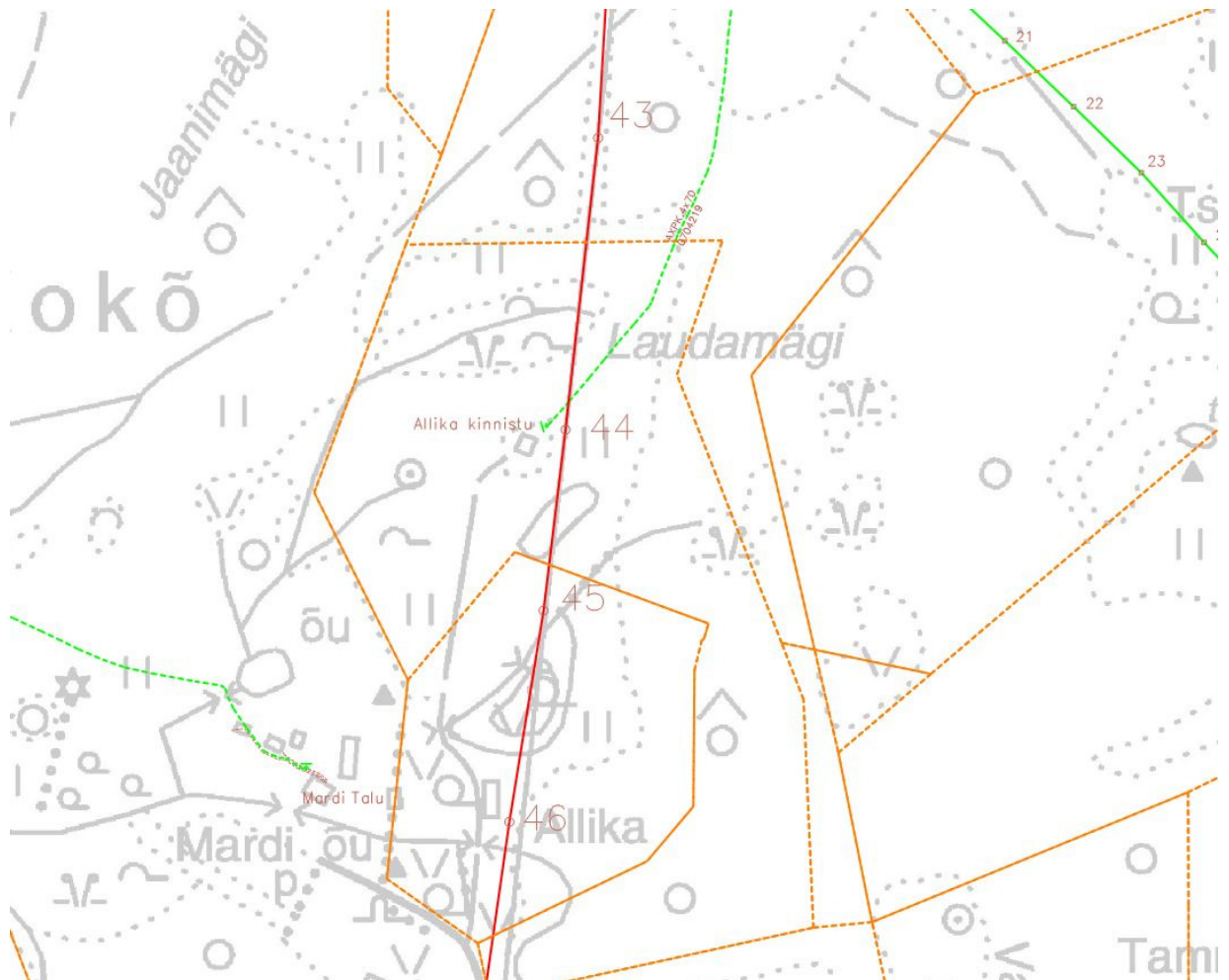
6.1. SITUATSIONISKEEM

M 1: 5 000



Planeeringuala

6.4. ELEKTRIGA LIITUMISE SKEEM



7. KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

7.2. Kooskõlastused

7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/ katastriüksus	kooskõlastuse nr ja kuup.	kooskõlastaja ametinimi ja nimi	kooskõlastuse asukoht	märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Sireli kü	18.12.2010	Erik Pool	kooskõlastused	Nõustub (juurdepääsutee)
2.	Kivimäe kü	18.12.2010	Erik Pool	kooskõlastused	Nõustub (juurdepääsutee)
3.	Metsaveere kü	18.12.2010	Erik Pool	kooskõlastused	Nõustub (juurdepääsutee)
4.	Tsõdriksoo kü	18.12.2010	Erik Pool	kooskõlastused	Nõustub (juurdepääsutee)
5.	Kokesoo kü	18.12.2010	Erik Pool	kooskõlastused	Nõustub (juurdepääsutee)
6.	Koke kü	18.12.2010	Adolf Banhard	kooskõlastused	Nõustub tee asukohaga ja imbeväljaku kujuga Allika kinnistu kirdeosas
7.	Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon	kiri 17.01.2011 nr PVV 14-5/10/ 48575-2	Ena Poltimäe Juhataja	Lisad, kiri 17.01.2011	Kooskõlastatud
8.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Insener-tehnil. büroo	Nr 7-15/4-5 17.01.2011	Juhtivinsen. Peeter Kaitsa	Joonis 3	Kooskõlastatud, Viseeritud seletuskiri
9.	EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond	Nr 419/2011 24.01.2011	Robert Mägi võrguarengu projektijuht	Joonis 3	Kooskõlastatud

8. LISAD