



GEOMEL OÜ

Töö nr 2010-DP4

Võru maakond Misso vald Hino küla

HAKI KINNISTU
46801:003:1971
OSALINE
DETAILPLANEERING

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Koostaja: GEOMEL OÜ

Tellija: Misso Vallavalitsus

/Indrek Prants/.....

/Urmas Peegel/.....

Vastutab: /Janika Raudsepp/

Köide I – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED**Köide II – DETAILPLANEERINGU LISAMATERJALID****SISUKORD****SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED	3
1.1. Planeeringuala asukoht	3
1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	5
3.1. Maa-ala kirjeldus	5
3.2. Maa-ala geoloogiline iseloomustus	5
3.3. Praegune maaeraldus	5
3.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus	6
3.5. Olemasolevad teed ja tänavad	6
3.6. Olemasolev haljastus	6
3.7. Olemasolevad tehnovõrgud	6
3.8. Olemasolevad kitsendused	7
4. PLANEERINGULINE LAHENDUS	10
4.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine	10
4.2. Hoonestusala ja ehitusõigus	10
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.4. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	12
4.5. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud	13
4.6. Haljastus ja heakord	13
4.7. Vertikaalplaneering	14
4.8. Tehnovõrgud ja –rajatised	14
4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	18
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	19
4.11. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse	19
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	20
6. KOOSKÕLASTUSED	21

FOTOD PLANEERINGUALAST	22
-------------------------------	-----------

JOONISED

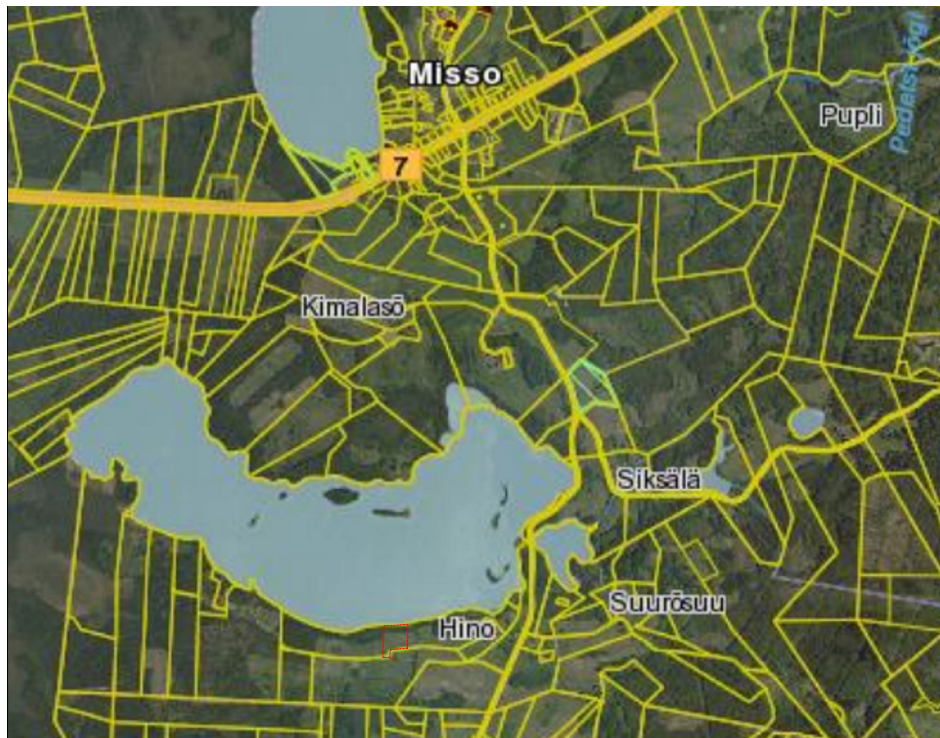
Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:10 000)	25
Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500)	26
Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ (M 1:500)	27
Joonis 4 „Illustreeriv joonis“ (M 1:500)	28

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Misso vallas Hino külas ja hõlmab Haki kinnistu (46801:003:1971) ca 2,0 ha suurust keskmist osa.



Kaart 1. Väljavõte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist. Planeeringuala asukoht.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed

- 1.2.1. Misso Vallavolikogu 20.05.2010 otsus nr 1-3/31.
- 1.2.2. Haki kinnistu 46801:003:1971 osalise detailplaneeringu lähteseisukoht (otsuse nr 1-3/31 lisa).
- 1.2.3. Haki kinnistu maa-ala geodeetiline alusplaan (OÜ Geomel 04.05.2010 töö nr 14/10).
- 1.2.5. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- 1.2.6. Misso valla üldplaneering.
- 1.2.9. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525).
- 1.2.10. Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.11. Teeseadus (RT I, 1999, 26, 377).
- 1.2.12. Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559).
- 1.2.13. Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579).
- 1.2.14. Keskkonnaministeerium „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“ 2003.
- 1.2.15. Keskkonnaministeerium „Planeeringute leppemärgid“ 2002.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Misso vallavolikogu 20.05.2010 otsus nr 1-3/31 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ ja selle otsuse lisana väljastatud lähteseisukoht.

Haki kinnistu osalise detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, osaline sihtotstarbe muutmine, uuele moodustatavale kinnistule turismieesmärgiga hoonete rajamiseks ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine, servituutide vajaduse määramine ja arhitektuurinõuete seadmine.

Planeeringu lahendusega on muuhulgas näidatud kinnistu hoonestusala, määratletud maksimaalne hoonete arv kinnistul, määratletud suurim lubatud ehitusalune pindala ja maksimaalne lubatud hoonete suhteline kõrgus.

Planeeritava ala pindala on 2,1 ha ning selle asukoht on näidatud Joonisel 1 „Situatsiooniskeem“. Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Geomel 04.05.2010 teostatud geodeetilist tööd nr 14/10.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

3.1. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav ala asub Hino külas, piirkonnas, kuhu Misso valla üldplaneeringuga on ette nähtud reservmaa turismi ja puhkema arendamiseks. Planeeritav ala on 2,1 ha suurune hoonestamata Haki kinnistu keskel paiknev maa-ala. Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused on vahemikus 180,09-187,33 m, ca 7,24 m kaldega Hino järve suunas. Planeeritava ala Hino järve ehituskeeluvööndi osas asub metsamaa, mille metskooslus on riikliku kaitse all. Planeeringuala ehituskeeluvööndist väljajääval osal, kuhu on planeeritud hoonestusala kõrghaljastust ei ole – maa ala on kaetud loodusliku rohumaa ja vähesel määral võsaga. Planeeringuala idapoolset külge piiritleb kraav. Planeeritav ala paikneb Hino maastikukaitseala piiranguvööndis ning ühtlasi ka Natura loodus- ja linnualal ning Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt väärtuslike maastike alal. Planeeritav ala on piiratud põhjaküljelt Misso metskond 1 maatulundusmaa (Hino järv) ja lõunaküljelt Pulli-Henno maatulundusmaa kinnistutega. Idast ja läänest on planeeringuala piiratud Haki kaitsealuse maa sihtotstarbega kinnistuga. Lisaks võivad planeeringuala planeerimisprotsessist olla arvestatavad Haki kinnistu piirinaabrid – Tuvi maatulundusmaa, Reedo maatulundusmaa, Üssatse maatulundusmaa ja Palo maatulundusmaa kinnistud, mis otseselt ei puutu kokku planeeritava alaga, kuid mis on olulised planeeringuala ümberkaudse hoonestuse ehitustraditsiooniga arvestamisel.

3.2. Maa-ala geoloogiline iseloomustus

Planeeringuala paikneb Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratletud väärtuslike maastike alal. Maa-ameti geoloogilise kaardi alusel on planeeringu ala vahetusläheduses liiva leviala ning pinnakatte paksus 30-50 m vahel. Planeeringualaga piirnev Hino järv on määratud järvemuda leiukohaks, kus kasuliku kihi paksus on 2,7 m ja kattekihi paksus 2 m. Hino järve järvemuda sobib põlluväetiseks, selle varu on 828 tuh t ja kategooria C2.



Kaart 2. Väljavõte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist. Planeeringuala geoloogiline iseloomustus.

3.3. Praegune maaeraldus

Planeeritaval maa-alal paikneb Haki kinnistu, mille kogupindala on 20,72 ha, katastritunnus 46801:003:1971, maakasutuse sihtotstarve 100% kaitsealune maa.

Tabel 1. Katastrisse kantud planeeringuala piirinaabrite andmed.

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr	Katastri tunnus	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Misso metskond 1	-	46801:003:0580	1796,1	Maatulundusmaa 100%
Pulli-Henno	365641/3656	46801:003:0681	17,9	Maatulundusmaa 100%
Haki	1434241/14342	46801:003:1971	20,72	Kaitsealune maa 100%

Tabel 2. Katastrisse kantud planeeringuala ümberkaudsete naaberkinnistute andmed.

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr	Katastri tunnus	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Tuvi	835041/8350	46801:003:1260	2,50	Maatulundusmaa 100%
Reedo	2844241	46801:003:0139	0,58	Maatulundusmaa 100%
Üssatse	2563041	46801:003:0235 46801:003:0239	5,70 5,22	Maatulundusmaa 100% Maatulundusmaa 100%
Palo	468141/4681	46801:003:0840	26,3	Maatulundusmaa 100%

3.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritaval alal hooned puuduvad. Planeeritava kinnistu idapoolses osas paikneb kahe korruseline (kõrgus alla 9 m) viilkatusega elamuhoone koos abihoonetega. Planeeritavat kinnistut ümbritsevatest kinnistutest on hoonestatud Palo (46801:003:0840), Tuvi (46801:003:1260) ja Üssatse (46801:003:0235) kinnistud, kus asuvad 2-3 korruselised viilkatusega üksikelamud koos kõrvalhoonetega.

3.5. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringualale ei ole väljaehitatud juurdepääsuteed kuid see on planeeritud rajada planeeringuala vahetusläheduses kulgevalt Hino-Palo kruusakattega teelt (tee nr 4680069), mis on määratud Misso vallas avalikult kasutatavaks teeks. Planeeritav ala on kontaktis nimetatud teega, seega puudub vajadus eraldi teekasutamise servituudi seadmiseks.

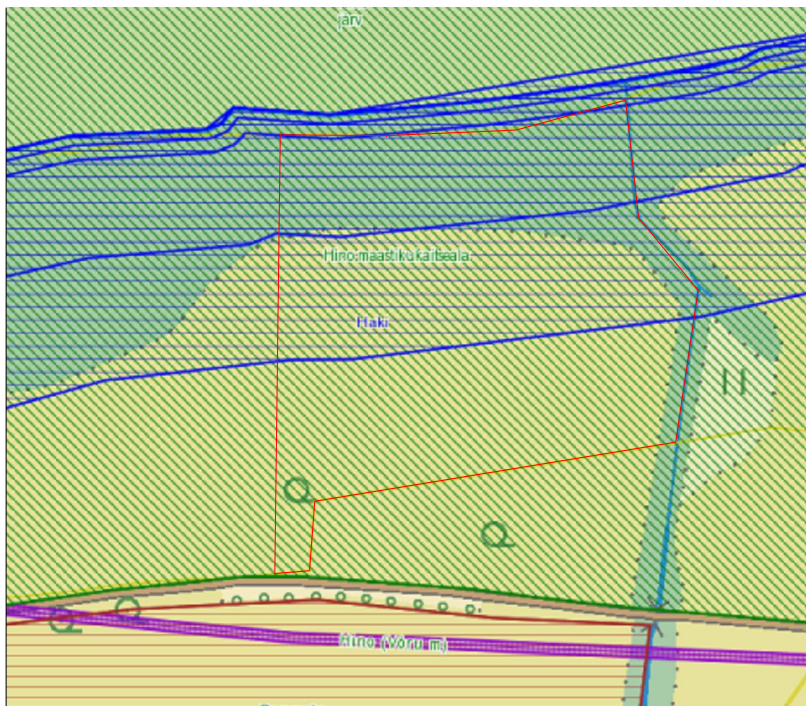
3.6. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on kaetud ligikaudu 23% ulatuses metsamaa kõlvikuga, milles esineb vähesel määral ka võsa. Ülejäänud maa-ala (77%) on kaetud loodusliku rohumaaga. Metsamaa kõlvik jääb tervenisti Hino järve ehituskeeluvööndisse ning on Hino maastikukaitseala kaitse-eeskirja piiranguvööndi kaitse-eesmärgi kohaselt oluline metsakoosluste loodusliku ilme ja elustiku mitmekesisuse säilitamises.

3.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal puuduvad tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektriühendus, kaugkütte soojatrassid). Planeeritava kinnistu idapoolses osas asuva hoonestatud ala vesi saadakse salvkaevust, reovesi kogutakse mahutisse. Planeeringu maa-ala läheduses kulgeb Hino-Palo tee äärest alla 1kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd ei puutu planeeringualasse.

3.8. Olemasolevad kitsendused



LEPPEMÄRGID:

- maaparandushoiuala
- ranna või kalda piiranguvöönd
- kaitseobjekti piirangud
- elektripaigaldise piiranguvöönd
- planeeringuala

Kaart 3. Väljavõtte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist. Planeeringuala kitsendused.

3.8.1. Hino järve kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Kaitsevööndite ulatuse määratleb ja inimtegevust kaitsevööndites reguleerib Looduskitseseadus ja Veeseadus.

Kallasrada

Looduskitseseaduse § 36 lõike 1 kohaselt on rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse § 10 tähenduses. Veeseaduse § 10 tähenduses on kallasrada kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Hino järvel on kallasraja laiuseks 4 m.

Veekaitsevöönd

Looduskitseseaduse § 39 kohaselt on ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused sätestatud Veeseaduses. Veeseaduse § 29 sätestab, et veekaitsevöönd on moodustatud veekogu kaldaalal vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Hino järve veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on 10 m ning seal on Veeseaduse kohaselt keelatud järgmised tegevused:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsariinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljahutud taimestiku eemaldamine heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Ehituskeeluvöönd

Inimtegevust ehituskeeluvööndis reguleerib Looduskitseseaduse § 38. Hino järve ehituskeeluvööndi laiuseks on seadusest tulenevalt 50 m.

Ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine.

Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuse s olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 2) kalda kindlustusrajatisele;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 6) piirdeaedadele;
- 7) piirivalve rajatisele piiriveekogu rannal või kaldal.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Piiranguvöönd

Inimtegevust piiranguvööndis reguleerib Looduskaitseaduse § 37, mille kohaselt võib Hino järve piiranguvööndi laiuseks lugeda 100 m.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

3.8.2. Hino maastikukaitseala piiranguvöönd.

Planeeringuala paikneb Hino maastikukaitseala piiranguvööndis Hino järve kaldal. Samuti asub planeeringuala Natura 2000 linnu- ja loodualal. Planeeringuala vahetus läheduses ei asu vääriselupaiku ega muinsuskaitsealused objekte ning kultuurimälestisi.

Hino maastikukaitsealal kehtivad Looduskaitseseaduses sätestatud piirangud Vabariigi Valitsuse 11. augusti 2005. a määruses nr 213 „Hino maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ (edaspidi Kaitse-eeskiri) sätestatud erisustega.

Kaitse-eeskirja eesmärk on:

- 1) EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide, mis on ühtlasi II kategooria kaitsealused liigid, kaitse;
- 2) EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – liiva-alade vähetoiteliste järvede (3110)³, lubjavaesel mullal liigirikaste niitude (6270*), vanade loodusmetsade (9010*) ning siirdesoo- ja rabametsade (91D0*) kaitse.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korralduse nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ lisa 1 punkti 2 alapunktist 41 hõlmab kaitseala Hino loodusala, kus tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi.

Hino maastikukaitsealal on kaitseala valitseja, kelleks on Keskkonnaamet, nõusolekuta keelatud:

- 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- 3) väljastada metsamajandamiskava;
- 4) kinnitada metsateatist;
- 5) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- 6) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 7) anda projekteerimistingimusi;
- 8) anda ehitusluba.

Hino maastikukaitseala piiranguvööndi eesmärk on sealse elustiku mitmekesisuse säilitamine. Piiranguvööndi metsa kaitse-eesmärk on metsakoosluste loodusliku ilme säilitamine.

Hino maastikukaitseala piiranguvööndis on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud ehitise, kaasarnvatud ajutise ehitise püstitamine.

Hino maastikukaitseala piiranguvööndis on keelatud:

- 1) puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine;
- 2) maavara kaevandamine, välja arvatud «Maapõueseaduse» § 59 lõikes 2 sätestatud juhul kaitseala valitsejaga kooskõlastatud kohtades;
- 3) veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmise, välja arvatud veerežiimi taastamine, ning uute veekogude rajamine;
- 4) uue maaparandussüsteemi rajamine;
- 5) biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine;
- 6) uuendusraie, välja arvatud turberaie, kusjuures tuleb säilitada koosluse liikide ja vanuse mitmekesisus;
- 7) puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnasel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja olemasolev olukord on esitatud ka Joonisel 1 „Situatsiooniskeem“ ja Joonisel 2 „Olemasolev olukord“. Samuti annab olemasolevast olukorrast ülevaate Planeeringuala iseloomustavad fotod.

4. PLANEERINGULINE LAHENDUS

4.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine.

Detailplaneeringu põhieesmärgiks on turismi arendamiseks uue krundi moodustamine ning sellele ehitusõiguse määramine. Planeeringuala uue krundi moodustamise piiridest ja pindalast annab ülevaate Joonis 3 „Detailplaneeringu põhijoonis“ ning Tabel 3.

Detailplaneeringuga moodustub olemasolevast kinnistust kaks krunti, millest planeeritava sihtotstarbeks määratakse kaitsealune maa ja ärimaa ning olemasoleva krundi sihtotstarve jääb samaks. Uue krundi moodustamisel on lähtutud huvitatud isiku ning tellija soovidest ja peetud silmas loogilist ning hea tava kohast ruumilist planeerimist. Planeeritud krundijaotus tagab hoonetele vajalikud tuleohutusnõuded (kujad). Planeeritud uue moodustava kinnistu planeeringujärgsest maakasutusest annab ülevaate Joonis 4 „Maajaotuse plaan“.

Tabel 3. Uue moodustava krundi planeeringujärgne maakasutus ja pindala:

	Planeerimisjärgne maakasutus	Planeerimisjärgne pindala
POS 1	95% kaitsealune maa (H)*; 5% ärimaa (Ä)**	21002 m ²

*(H) – tootmismaa 010, vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

** (Ä) – ärimaa 002, vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Tulenevalt kruntimise iseloomust moodustub olemasolevast Haki kinnistu katastriüksusest, mille katastritunnus on 46801:003:1971, kaks katastriüksust ning olemasoleva pindala väheneb 20,72 hektarilt 18,62 hektarile.

4.2. Hoonestusala ja ehitusõigus

Kinnistu hoonestusala piiritlemine:

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud kinnistu piiriga ja olemasolevate kitsenduste piirangutega. Hoonestusala vähim kaugus on 4 m kinnistu piirist, mis kokkuleppel piirinaabritega tagab minimaalselt 8 meetrise vahemaa kõrvalkinnistutele tulevikus planeeritava hoonestuseni. Hoonestusala vähim kaugus olemasolevast kraavist on 5 m, mis tagab parema veekaitstuse. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis projekteerimise käigus lubab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju.

Kinnistu hoonestus on planeeritud Hino järve ehituskeeluvööndist ja metsakõlvikust väljapoole, seega planeeritava kinnistu põhjapoolsest piirist ligikaudu 50 m kaugusele. Hoonestuse kaugus kinnistu lääne- ja lõunaküljest on 4m ning idapoolsest küljest, tulenevalt olemasolevast kraavist, 5-6 m. Hoonestamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatavatele hoonetele oleks hea ligipääs ning kuritegevuse ennetamiseks tuleb tagada hoonete vaheline hea nähtavus. Planeeringuga on ära näidatud hoonestuse ideeline lahendus, mis täpsustab projekteerimise käigus.

Kinnistu hoonestusala on näidatud Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“.

Ehitusõigus:

Kinnistu ehitusõigusega määratakse kinnistu kasutamise sihtotstarve, lubatud hoonete arv kinnistul, suurim lubatud ehitusalune pindala kinnistul, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus, lubatud katusekalle, hoonestusala suurus, hoonete suurim lubatud kõrgus ja pindala.

Hoonete suurim lubatud arv kinnistul on 9. Kinnistu maksimaalne ehitusalune pindala on 1050 m², mis on 5% (planeeringus ärimaaks määratud protsent) planeeringuga moodustatava kinnistu pindalast. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada minimaalse 8m laiuse kujaga hoonete vahel ning ehitisi võib rajada ainult planeeringuga näidatud hoonestusalasse. Planeeringuga on määratud soovituslikud ehitiste alused alad ja nendes konkreetse ehitise perspektiivne asukoht. Ehitiste asukohad võivad sõltuvalt reljeefist, ümbritsevast looduskeskkonnast ja tehnolahenduste optimaalseimaist paigutusest projekteerimise käigus muutuda, kuid hoonete paigutuse lahenduse põhimõte ja mahud peavad säilima. Kõik ehitised võivad olla vaid joonisel näidatud hoonestusalas ning planeeringus määratud mahus (va uus alajaam, mille parameetrid määratakse projekteerimise käigus ja mille võimalik asukoht on määratud kinnistule juurdepääsu vahetuslähedusse). Täpsema ülevaate ehitusõigusest annab Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ja Tabel 4. Planeeringujärgsest maakasutusest annab ülevaate Joonis 4 „Maadejaotuse plaan“.

Tabel 4. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:

Kinnistu kasutamise sihtotstarve					Kaitsealune maa 95% Ärimaa 5%
Kinnistu pindala (m ²)					21002
Hoonete suurim lubatud arv					9
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass					TP3
Hoonete lubatud katusekalle					30°-45°
Suurim lubatud ehitusalune pindala					1050 m ²
Hoonestusala pindala					13573 m ²
Ehitise nr	Ehitise tüüp	Ehitusalane pindala (m ²)	Max korruste arv	Ehitise suht/abs kõrgus (m)	Märkused
1	hoone	300	2	9 / 196,4	Peahoone
2	hoone	60	2	9 / 194,0	Saun
3	rajatis	60	1	5 / 191,5	Grillkoda (kaitstud tuleasemega)
4	hoone	60	1	5 / 190,5	Suitsusaun
5-8	hoone	120 (30m ² /tk)	1	5 / 189,55	Kämpingud (4 tk)
9	hoone või rajatis	4	1	3,5/ 188,05	Kuivkäimla
10	hoone või rajatis	120	2	9 / 195,7	Majapidamishoone (muruniidukite jms hoidmiseks)
11-12	rajatis	-	0	0/ 184,0-188,8	Teed ja parkimisalad (pindalad minimaalselt normikohase vajaduse täitmiseks, loodustlähedase kattega)
13	rajatis	ca 25	0	0-0,2/ 181,0-181,4	Paadisild, poidel ja kadasse seotud.

Lisainformatsioon:

Planeeringuga on ette nähtud rajada uuele moodustatavale kinnistule turismiotstarbelisi ehitisi – võimalik turismiettevõtte või puhketalu. Misso valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala reserveeritud turismi- ja puhkealade piirkonnas. Kinnistule on planeeritud: peamaja külastajate teenindamiseks, milles asuvad ka pesemisruumid; saunamaja, millele on võimalik lisada ka peamaja funktsioon; rajatise tüüpi grillkoda, millel on kaitstud tuleasemekoht; traditsiooniline suitsusaun, kuhu on võimalik vett tuua käsitsi ja kus ei kasutata traditsiooni kohaselt pesemisvahendeid; neli väikest kämpingut (2-4 kohalised), kämpingute külastajate mugavuseks välikäimla (soovituslikult kompostkäimla); majapidamishoone kinnistul majandamistarvete ja –masinate hoidmiseks ning osaliselt kuurina kasutamiseks; kinnistu sisesed teed (juurdepääsuks majapidamishoonele, peamajale ja reoveekogumismahutile või septikule ning kuivkäimlale) ja parkimisalad (külastajate autodele minimaalse normikohase pindalaga), mis peavad olema kaetud looduslähedase katendiga, nt kruus; paadisild, millele ei nähta planeeringuga ette vajadust ligipääsuks autodega ja mis tuleb paigutada kaldasse kinni seotult poidele. Paadisilda kasutatakse ka suplus atraktsioonina. Paadisilla juurest ei ole ette nähtud paadi vettelaskmine. Paadisilla asukoht planeeringu joonisel on soovituslik ja illustreeriv – kuna paadisild on kaldasse seotav, siis võib tema asukoht muutuda.

Kõik ehitised tuleb ehitada piirkonda sobiva ehitustraditsiooniga ja looduslähe ilmega.

4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis peab olema projekteeritud nii, et sellele oleks tagatud vaba juurdepääs ning et oleks juurdepääs ka teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Hooned peavad olema kaasaegsed, väärikad ja piirkonda sobivad.

Planeeringuala paikneb Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt Misso-Tsiistre maakondliku tähtsusega vääruslike maastike alal, kus tuleks järgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt paigutada maastikku. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Kavandatav hoonestusala järgib senist väljakujunenud ehitusjoont ja hoonete ehitamisel tuleb arvestada nimetatud teemaplaneeringu tingimusi.

Planeeringuga täiendavaid arhitektuurilisi tingimusi ei seata. Üldised ehitusnõuded on toodud Tabelis 4. Ehitusprojektid tuleb muuhulgas kooskõlastada Misso Vallavalitsusega ka hoonete (ja rajatiste) arhitektuurse lahenduse ja materjalikasutuse osas.

4.4. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kinnistule toimub Hino-Palo kruusakattega avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääsutee asukoht on näidatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“. Juurdepääsutee laius määrata edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5m et tagada operatiivsõidukite (nt tuletõrje) juurdepääs kinnistule. Kinnistusesed juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus valides selleks optimaalseimad lahendused, et ümbritseva looduskeskkonna kahjustamine oleks minimaalseim. Kinnistusesest juurdepääsuteede soovituslik lahendus on toodud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis koos

tehnovõrkudega“. Kinnistustest juurdepääsuteede kattena kasutada looduslähedast kattematerjali (nt kruus). Kinnistu piiritlemisel aiaga peab värava laius vähemalt 4m.

Parkimine tuleb lahendada edaspidise projekteerimise käigus. Parkimine ei ole normeeritud hajaasustuses, kuid parkimiskohtade arvutamisel võib kasutada parkimismaterjali EVS 843:2003. Parkla asukoht on võimalik rajada hoonestusalasse vabale maale, soovitatavalt kinnistu juurdepääsutee poolsesse ossa, hoonestusest eemale.

Krundisestest teedest ja parklast vaba hoonestusala maa on määratud haljas- ja puhkemaaks.

4.5. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud

Ehitiste vahelised kujud on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusabinõud“.

Hoonestusala kaugus kinnistu piirist on planeeringus arvestatud minimaalselt 4m, et tagada piirinaabriga kokkuleppeliselt vähemalt 8m kuja hoonete vahel. Tulenevalt kinnistu idapoolsel piiril asetsevast kraavist ja selle veekaitsevõõndist on seal hoonestusala ja kinnistu piiri vaheline kaugus rohkem kui 4m. Kinnistu siseselt tuleb hoonete vahelised kaugused projekteerida minimaalselt vähemalt 8m. Tuletõrjeautole peab olema tagatud ligipääs hoonetele maksimaalselt 10m kaugusele.

Planeeritavad hooned projekteerida tulepüsivusklassiga minimaalselt TP3 (tuldkartev). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismäärustega vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus“ ja tuleohutusabinõuetega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusabinõud“.

Projekteerimisel peab arvestatama, et juurdepääsutee hoonestuseni peab olema vähemalt 3,5 m ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Parkimiskohtade kaugus ehitistest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteineri kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitistest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 4 m.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeringualal on ette nähtud haljastust suures mahus - planeeringu hoonestusala vaba maa on määratud haljas- ja puhkemaaks. Planeeringuga ei ole kohustuslikku kõrghaljastust ette nähtud, kuid seda võib ja on soovitatav rajada planeeringuala haljasalale mõõdukas mahus. Kinnistu soovituslik kõrg- ja madalhaljastus on ette nähtud lahendada edaspidise projekteerimise käigus, planeeringus on näidatud haljastuse ideeline lahendus. Planeeritava kinnistu piiri äärde on soovitatav rajada kaitse- ja iluhaljastus.

Kinnistu heakorrasdamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Kinnistut võib kuid ei pea ümbritsema piirdega, mistõttu on kaitsehaljastuses oluline osa ka kinnistu eraldamiseks. Kinnistu piirdega ümbritsemisel tuleb arvestada planeeritud hoonestuse asukohta ning paigutada piire nii, et see ei hõlmaks kinnisesse alasse liiga palju ehitistest vaba maad.

Haljastuse põhimõtted kajastuvad detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“)

4.7. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneeringus jälgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Tagada sajuvee suunamine hoonetest eemale kust see imbub pinnasesse. Joonistel on kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis. Krundi sisse- ja väljapääsud ning krundisisene parkla katta looduslähedase kattematerjaliga (nt kruus). Kuna planeeritav ala on kõrge ei vaja see täiendavat kuivendussüsteemi. Sadevee äravool toimub loomulikult ja hoonestust ümbritseb suures mahus haljasala, kuhu sadevesi imbuda saab. Lisaks on planeeringuala idapoolses ääres ca 0,78 m sügavune kraav, mille läheduses asub kinnistu hoonestus ning kuhu sademevesi loomulikult voolab.

4.8. Tehnovõrgud ja –rajatised

4.8.1. Üldosa

Praegune varustus tehnovõrkudega on kajastatud peatükis 3.7 (Olemasolevad tehnovõrgud). Detailplaneeringu joonis (Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud põhimõttelised asukohad ning trassikoridorid, millele kehtivad vajalikud kaitsevööndid. Kinnistu tehnovõrgud lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus võttes arvesse maapinna reljeefi ja geoloogiat ning hoonete asukohta.

4.8.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus ja heitveekanalisatsioon lahendatakse kinnistul lokaalset.

Veevarustus

Planeeritava ala ligikaudne maksimaalne vajatav arvestuslik veetarbimine on kuni 15 m³/d (täpsem veetarbimise hulk määratakse projekteerimise käigus). Planeeritava ala vee saamiseks rajatakse planeeringuala hoonestusallasel salvkaev, mille asukoht määratakse projekteerimise käigus (soovituslik asukoht näidatud planeeringu Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“). Põhiline veevajadus on planeeritaval peamajal, seega võiks ka salvkaevu asukoht olla määratud sõltuvalt peamaja asukohast. Kämpingud eraldi veevarustust ei vaja. Planeeritavatest saunadest võib vajadusel tavasauna (planeeringu joonisel ehtis nr 2) varustada veetrassist salvkaevuveega. Traditsiooniline suitsusaun vett ei vaja, vajadusel saab vee tuua sinna käsitsi. Veetrassi asukoht määrata projekteerimise käigus (soovituslik asukoht näidatud planeeringu Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“).

Salvkaevu ja veetrasside projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kaitsevöönditega, mis on salvkaevul tulenevalt Keskkonnaameti kodulehel toodud informatsioonist (salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded) soovitatavalt 10 m ning veetrassidel tulenevalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusest nr 76 olenevalt trassi läbimõõdust 2-3m kummalegi poole trassi keskteljest, mis kehtib küll ühisveevärgi trasside läbimõõtude kohta, kuid mis võib olla aluseks ka kinnistu veevärgi projekteerimisel.

Kuna planeeringualal on tegemist avalikkusele suunatud funktsiooniga, siis tagamaks salvkaevu pikem eluea ning kestva kvaliteediga joogivee, on soovitatav järgida järgmisi nõudeid:

- salvkaevu rakked peavad ulatuma vähemalt 1 m kõrgusele maapinnast;

- kaev peab olema väljastpoolt tihendatud tsemendi- või betoniitlahusega kuni kaevu pealmise osani;
- kaevu ümber tuleks rajada veelukk, kaevates salvkaevu ümber 2 m sügavune ja 0,7-1 m laiune auk ning täites see saviga ning tampides tugevalt kinni;
- salvkaev peab olema pealt kaetud;
- maapind kaevu ümber peab olema kõrgem, et vältida pinnavee kogunemist kaevu ümber;
- pump tuleks võimalusel paigaldada hoonesse (elumajja või pumbamajja), mitte kaevu.

Salvkaevu hooldamisel tuleb kinni pidada järgmistest nõuetest:

- hooldusala tuleb jätta vähemalt 10 m, kuid sõltuvalt maapinnast ja selle kaldest võib soovitatav kaugus olla isegi suurem;
- potentsiaalsed reostusallikad (kuivkäimla, reovee kogumiskaev, prügikast, kanalisatsioonitorud jne) peavad paiknema kaevu suhtes allamäge;
- omapuhastiks oleva reoveekogumismahuti ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määruse nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded" §-ga 7.

Salvkaevu vesi peab vastama kehtivatele joogivee nõuetele. Enne salvkaevu kasutuselevõttu tuleb teha vee joogiveele vastavuse analüüs seaduses ettenähtud korras.

Teise variandina on võimalik veevarustus tagada puurkaevust, mille asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus valides selleks optimaalseima asukoha arvestades maa-ala geoloogiat. Puurkaevu on võimalik rajada ka naaberkinnistutega koostöös. Puurkaevu peab rajama kooskõlas kehtivatele nõuetele ning, olenevalt projektiga määratud veetarbimisest, tuleb vajadusel taotleda vee erikasutusluba Veeseaduses kehtestatud korras.

Veetorustiku asukoht määratakse edaspidise projekteerimise käigus olenevalt salvkaevu või puurkaevu asukohast.

Heitvee kanalisatsioon

Planeeritava ala ligikaudne maksimaalne arvestuslik reovee tootlikkus on kuni 15 m³/d (täpsem reoveehulk määratakse projekteerimise käigus). Planeeritava ala reovesi lahendada kogumiskaevu või 2-3 sektsioonilise septiku ja imbväljaku abil. Kogumiskaevu või septiku juurde peab olema tagatud juurdepääsutee selle tühjendamise lihtsustamiseks. Septikus ja imbväljakus nõuetekohaselt puhastatud heitvesi juhtida torude kaudu planeeringuala idapiiril asetsevasse kraavi või pinnasesse. Filtersüsteemi läbinud heitvee ja kraavi või pinnasesse suubuvate torude vahele rajada kontrollkaev proovide võtmiseks. Septikus ja imbväljakul nõuetekohaselt puhastatud heitvee pinnasesse juhtimiseks tuleb Veeseaduses sätestatud juhtudel ja korras taotleda vee erikasutusluba. Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud septiku ja filterväljaku asukoht on soovituslik ja on määratud arvestades reovee kanaliseerimisvajadusega hoonete (peamaja ja saun) asukohta, normikohaseid kajasid, kaitsevööndeid ning maapinna reljeefi, et kanaliseerimine oleks isevoolne. Näidatud asukohta võib vastavalt geoloogilistele ja/või looduslikele võimalustele ja tingimustele ning ehituslikele iseärasustele muuta. Planeeringu joonisel ei ole ära näidatud imbväljakust nõuetekohaselt puhastatud heitvee pinnasesse või kraavi juhtimise torude ja kontrollkaevu asukohta – nende asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Tulenevalt Keskkonnaministri 16.05.2005 määrusele nr 171 on reoveemahuti kuja 5m, septiku kuja 5m ning imbväljaku kuja 10 m. Septiku asukohavalikul tuleb arvestada pinnase geoloogiaga ning järgida Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrust nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord ja 16.05.2001 määrust nr 171 „Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded“.

Reovee kanaliseerimisvajadusega hoonetest (peamaja ja saun) kuni reovee kogumismahuti või septiku ja imbväljakuni rajatakse kanalisatsioonitrassid, millele kehtivad kaitsevööndid kuni 3m kummalegi poole trassi. Reovesi juhtida mahuti või omapuhastini võimalusel isevoollalt. Vajadusel paigaldada reovee pumpamiseks reoveepump. Reoveemahuti või septiku tühjendamise eest vastutab krundi omanik, kohustudes sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahutite või septiku (vajaduse ilmnemisel) tühjendamiseks.

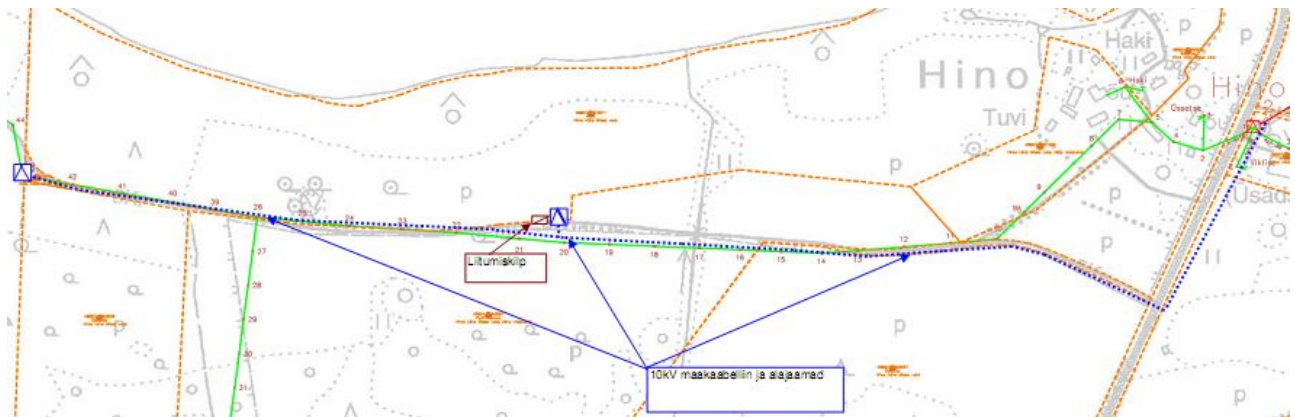
Lisaks on planeeritavale alale ette nähtud kuivkäimla, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Soovituslikult võib kuivkäimla olla kompostkäimla tüüpi. Kompostkäimla on lõhnatu, puhas ja keskkonnasõbralik. Kuna kompostkäimla on haisuvaba, on selle kasutamine kämpingu külastajatele meeldivam. Samuti väheneb oluliselt kompostkäimla tüüpi välikäimla kasutamisel selle tühjendamise vajadus. Kuivkäimla asukoht on näidatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“.

4.8.3. Sajuvee kanalisatsioon

Antud piirkonnas sajuvee kanalisatsioon puudub. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbib pinnasesse. Vältida liigvee valgumine naaberkrundile. Planeeringuala hõlmab suures ulatuses haljasala ning kõvakattega teed ning platsid puuduvad, seega on pinnase imamisvõime suur ja täiendav sadevee ärajuhtimise vajadus puudub. Vajadusel juhtida liigvesi krundilt olemasolevasse kuivenduskraavi.

4.8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt 14.06.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 178481, mis kehtivad kuni 14.06.2012.



Kaart 4. Väljavõte OÜ Jaotusvõrgu 14.06.2010 väljastatud tehniliste tingimuste kaardist (nr TT_178479_TL)

Planeeringuala toitepunkti lahendamiseks nähakse tehniliste tingimustega ette olemasoleva madalpinge õhuliini asemele uus 10kV maakaabelliin ja 10/0,4kV alajaam, olemasolevast Hino alajaamast (10kV). Planeeringus nähakse ette elektriliini koridor toitepunktist kuni liitumiskilbini. Keskpingeliini koridor kulgeb mööda Hino-Palo teekoridori Tsiistre-Misso-Rammuka tee suunas ja sealt mööda viimase teekoridori Misso aleviku suunas kuni olemasoleva Hino alajaamani. Liitumiskilp planeeritakse tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Väljastpoolt detailplaneeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema sõlmitud OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik kokkulepe.

Detailplaneeringuga on näidatud elektriliitumise soovituslik tehniline lahendus ja planeeritava kinnistu elektriliini trassikoridor liitumiskilbist kuni hoonestusalani koos kaitsevööndiga. Kinnistul hoonestusala sisene elektrivarustus lahendada projekteerimise käigus. Planeeringus on ära näidatud

uue alajaama soovituslik asukoht ja kaitsevöönd 2 m. Alajaamale ja liitumiskilbile peab olema juurdepääsuservituut OÜ Jaotusvõrgu kasuks. (vt Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega)

Tehniliste tingimuste kohaselt toimub planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada OÜ-le Jaotusvõrk kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x25A. Madalpingekaablite asukoht liitumiskilbist hooneteni lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete täpsetest asukohtadest ja reljeefist.

Maakaablite projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaablit. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Planeeringuga jäetakse võimalus liitumiseks ka olemasoleva elektriõhuliini kaudu. Sellisel juhul tuleb kasutada samu põhimõttelisi trassikoridore, mis on juba planeeringu joonisel näidatud. Liitumine olemasolevast elektriõhuliinist tuleb eraldi kokku leppida OÜ Jaotusvõrguga.

Elektrienergia saamiseks on võimalik kasutada ka alternatiivseid energia tootmise variante, mis lahendatakse projekteerimise käigus.

Kinnistu välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis.

4.8.5. Side

Planeeritavale alale eraldi sideühendust planeeringuga ette ei nähta. Planeeringualal on võimalik kasutada antud piirkonnas Eesti suurimate mobiilsideoperaatorite tugijaamade olemasolul mobiilsidet ning traadita interneti ja digitaalse televisiooni levimise lahendusi.

Juhul kui planeeringualale soovitakse sideliini kaudu ühendust on võimalik luua see vastava teenuspakkuja tehniliste tingimuste alusel planeeringuala juurdepääsutee teekoridorist. Sidekaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Sidekaablite projekteerimisel tuleb arvestada liinirajatise kaitsevööndiga. Sideühenduse planeerimisel tuleb kaaluda parimat võimalikku lahendust erinevate teenuspakkujate variantide alusel.

Vastavalt määrusele “Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri” on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

4.8.6. Küte

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Hoonete kütmine võib toimuda ka elektriga või kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks soojuspumbad, päikeseenergia, ökomaja tüüpi hooned jne). Hoonete soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.8.7. Tuletõrje veevõtukoht

Hino külas on tuletõrje veetukohad valla poolt lahendamata. Planeeringuga on ära näidatud perspektiivne tuletõrje veevõtukoht, mis tuleb projekteerida ja välja ehitada vastavalt kehtivatele tuletõrje veevõtukohale esitatud nõuetele. Vett tuletõrje veevõtukohta on võimalik saada kas Hino järvest või planeeringualal asuvast kraavist – selleks tuleb projekteerimise käigus ära lahendada tuletõrje veevõtu torustiku paiknemine. Tuletõrje veevõtukoha torustiku projekteerimisel tuleb arvestada teiste planeeringus ettenähtud trasside kaitsevöönditega. Tuletõrje veevõtukohale peab olema väljaehitatud ligipääs ja vahetusläheduses 15x15m suurune plats tuletõrjeauto manööverdamiseks. Planeeringuala tuletõrjevett on võimalik saada lisaks ka alla 1km kaugusel asuvast mitteametlikust tuletõrje veevõtukohast, mis asub Haki kinnistul (asukoht on näidatud Kaardil 5 ja Fotol 5) ja mida on kasutatud tulekustuseks ka varasemalt.



Kaart 5. Väljavõtte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist. Võimalik tuletõrje veevõtukoht. (Väljavõttele lisatud planeeringuala piir ja tee veevõtukohani ning selle kaugus).

4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-ala ei ole vajalik.

Kõikidele tehnorajatistele on planeeringuga määratud seadusest tulenevad kaitsevööndid. Tehnorajatiste kaitsevööndis tuleb kaeve- ja ehitustööd kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Tehnovõrkude kaitsevööndid on:

- sidekaablil 2 m kummalegi poole;
- elektri maakaabelliinil 1 m kummalegi poole;
- veetrassil 3 m kummalegi poole;
- kanalisatsioonitrassil 3 m kummalegi poole.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada trassi- ja liiniservituutidega.

Planeeringulahendusega on määratud:

- ehitise rajamise keeld kinnistul asetsevast kraavist kuni 5m selle piirist;
- 10 m kaitsevöönd salvkaevule;
- 5m kuja reovee kogumismahutile või 10 m kuja omapuhastile;

- juurdepääsuservituut OÜ Jaotusvõrk kasuks alajaamale ja liitumiskilbile.

Planeeringulahendusega jäävad kehtima õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused:

- Hino järve kallasrada 4 m vee piirist;
- Hino järve veekaitsevöönd 10 m vee piirist;
- Hino järve ehituskeeluvöönd 50 m vee piirist;
- Hino järve piiranguvöönd 100 m vee piirist;
- Hino maastikukaitseala kitsendused;
- Veeseadusest tulenevad kitsendused.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisega kohaldatud järgmisi meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed peavad olema konkreetset määratletud;
- paigaldada kinnistule välisvalgustus;

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- oleks tagatud planeeritavate hoonete hea nähtavus ning jälgitavus;
- hoonete materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

4.11. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada Jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu valdaja. Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud kinnisesse raskesti süttivasse kogumiskonteinerisse. Jäätmekonteiner paigutatakse kinnistu sissepääsu lähedusse. Jäätmekonteinerile peab olema tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele ja Misso valla jäätmehoolduseeskirjale või andma need üle jäätmekäitluseks õigust omavale isikule.

Planeeringualale on ette nähtud olulises mahus haljasala, mis loob alale soodsad tingimused looduskeskkonna hoidmiseks ja arenguks. Planeeringuala hoonestusallas vabale maale on ette nähtud haljas- ja puhkeala ning on soovitatav rajada kõrg- ja kaitsehaljastust.

Planeeringuga ette nähtud paadisild (ca 25 m² pindalaga), mis asub Hino järve ehituskeeluveekaitse- ja kallasrajavööndis. Planeeritud paadisild, mille kasutamiseks ei nähta ette autoga juurdepääsu teed. Paadisilda kasutatakse ka suplus atraktsioonina. Paadisilla juurest ei ole ette nähtud paadi vettelaskmine. Paadisild tuleb paigutada kaldasse poidel ja see tuleb siduda kaldasse, mistõttu on paadisilla asukoht planeeringu joonisel soovituslik ja illustreeriv ning võib vastavalt vajadusele muutuda.

Kaitsevööndid on nimetatud seletuskirja peatükis 4.9 ja kantud planeerinu joonisele. Planeeringualale rajatavad hooned ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Rajatavate hoonete joogivesi saadakse salvkaevust või puurkaevust, mille asukoht määratakse projekteerimise käigus, ning reoveed suunatakse reoveekogumismahutisse või septikusse ja imbväljakusse kus need puhastatakse ja juhitakse kinnistul asuvasse kraavi või pinnasesse nõuetekohaselt. Veeseaduses

sätetatud juhtudel ja korras tuleb vajadusel taotleda vee erikasutusluba vee kasutamiseks ja reovee käitlemiseks. Reoveekogumismahuti puhul tühjendatakse seda vastavalt vajadusele. Kinnistu kanalisatsioon peab olema projekteeritud ja ehitatud vastavalt kehtivatele nõuetele. Kinnistu veevarustuse ja heitvee kanalisatsiooni lahendus ja tingimused on täpsemalt kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.8.2 ning soovituslik lahendus näidatud Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab kinnistu arendaja. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. 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 kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud kinnistule kavandatavate hoonete ehitamisel välja ehitama ka kinnistu heakorra ning tehnolahendused. Planeeringus ettenähtud ehitised võib välja ehitada ka etappide kaupa.

Elektriliitumine ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

Tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kuludega, planeeringuga juhitakse tähelepanu sellele, et planeeritavatele hoonetele ei anta Misso Vallavalitsuse poolt kasutusluba enne, kui pole väljaehitatud vastava hoone vajadusi katvad tehnolahendused.

Kinnistule sissesõidutee ja kinnistu siseste teede väljaehitamine on arendaja poolt. Kinnistule sissesõidu heakorra eest vastutab krundi igakordne omanik.

Arendaja peab tagama vajaduse ilmnemisel kinnistu planeeringujärgse nõuetekohase sademevee ärajuhtimise, et see ei valguks naaberkinnistutele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

KÄESOLEV DETAILPLANEERING JA JOONISED ON TERVIK JA NEID TULEB KÄSITLEDA KOOS.

6. KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Misso Vallavalitsusega, Päästeteenistusega, AS Eesti Energiaga, Tervisekaitseinspeksiooniga ja piirnevate kinnistute omanikega. Kooskõlastuste nimekiri, kuupäev ja viseeringu asukoht on toodud Tabelis 5 „Kooskõlastuste koondtabel“.

Tabel 5. Kooskõlastuste koondtabel:

Kooskõlastatava institutsiooni nimi	Koosk. kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse viseeringu asukoht
Võrumaa Päästeteenistus	08.09.2010	Neeme Nurmoja Juhtivinspektor	Kõide II: Haki kinnistu osalise detailplaneeringu põhijoonis 25.08.2010, kooskõlastus nr 7-15/3-28.
OÜ Jaotusvõrk	16.09.2010	Robert Mägi OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Kagu sektori projektijuht.	Kõide II: Haki kinnistu osalise detailplaneeringu põhijoonis 25.08.2010, kooskõlastus nr 6852/2010.
Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon	22.10.2010	Ena Poltimäe Juhataja	Kõide II: Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni 22.10.2010 kiri nr PVV 6-5/33797-4.
Tervisekaitseamet	24.09.2010	Andrei Smirnov Direktor	Kõide II: Terviseameti Lõuna talituse 24.09.2010 tervisekaitseline hindamine nr 9.3-1/404-1.
Misso Vallavalitsus	24.11.2010	Urmas Peegel Vallavanem	Kõide II: Misso Vallavalitsuse 24.11.2010 korraldus nr 2.1-3/180
Kinnistu piirinaabrid:			
Piirnev kinnistu	Koosk. kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja seos kinnistuga	Kooskõlastuse viseeringu asukoht
Misso metskond 1	02.09.2010		Kõide II: 02.09.2010 kooskõlastuskiri nr 3-1.20/721 kinnistu omanikult.
Pulli-Henno	13.10.2010		Kõide II: 13.10.2010 kooskõlastuskiri kinnistu omanikult.
Haki	04.10.2010		Kõide II: Haki kinnistu osalise detailplaneeringu põhijoonis 25.08.2010.

FOTOD PLANEERINGUALAST



Foto 1. Vaade Hino-Palo teelt planeeringualale



Foto 2. Vaade Hino-Palo teelt planeeringualale (paremale jääb planeeringualal olev kraav)



Foto 3. Hino-Palo tee



Foto 4. Vaade Hino-Palo teelt planeeringualale (vasakule jääb planeeringualale juurdepääsu asukoht kase kõrval)



Foto 5. Vaade võimalikule tuletõrje veevõtukohale Haki kinnistu idapoolses osas



Foto 6. Planeeringuala naabruses olevad hooned