

TELLIJA: HAANJA VALLAVALITSUS

Tel: 78 78860

TÖÖ NR. 2009-1160-1

## JÄRVE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

PLAKSI KÜLA, HAANJA VALD, VÖRUMAA

### KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED

JUHATUSE ESIMEES:

A. KAASIK

PLANEERIJA:

A. KAASIK

K. SOLL

VÖRU, VEEBRUAR 2009.

## PROJEKTI KOOSSEIS:

### KÕIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED KÕIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

## KÕITE I SISUKORD

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. SELETUSKIRI.....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1. Üldosa .....                                                              | 4         |
| 1.2. Olemasolev olukord.....                                                   | 6         |
| 1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus.....                                      | 6         |
| 1.2.2. Kehtiv maakasutus.....                                                  | 6         |
| 1.2.3. Tehnovõrgud.....                                                        | 7         |
| 1.2.4. Kitsendused.....                                                        | 7         |
| 1.3. Planeeringu lahendus.....                                                 | 11        |
| 1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk.....                                          | 11        |
| 1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan.....                                        | 11        |
| 1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed..... | 11        |
| 1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.....      | 12        |
| 1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded.....                                   | 13        |
| 1.3.6. Jäätmekäitlus.....                                                      | 13        |
| 1.3.7. Liikluskorraldus.....                                                   | 14        |
| 1.3.8. Tehnovõrkude lahendus.....                                              | 14        |
| 1.3.9. Kinnisomandi kitsendused.....                                           | 15        |
| 1.3.10. Keskkonna- ja tervisekaitse.....                                       | 16        |
| 1.3.11. Tuleohutus.....                                                        | 16        |
| 1.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....                                | 16        |
| <b>2. GRAAFILINE OSA.....</b>                                                  | <b>18</b> |
| AS-1 Situatsiooni skeem.....                                                   | 18        |
| DP-1 Olemasolev olukord.....                                                   | 19        |
| DP-2 Põhijoonis.....                                                           | 20        |

## Kooskõlastuste register

### **Lõuna-Eesti Päästkeskus**

**Vanemuise 64, 50410 Tartu, tel. 7337300**

Läbivaataja \_\_\_\_\_ NEEME NURMOJA, juhtivinspektor  
Kuupäev \_\_\_\_\_ 06.05.2009 nr 7-15/3-15  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_ lk 20 detailplaneeringu põhijoonis DP-1

### **Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon**

**Karja 17a, 65608 Võru, tel: 78 68 361**

Läbivaataja \_\_\_\_\_ ENA POLTIMÄE, juhataja  
Kuupäev \_\_\_\_\_ 22.04.2009 nr PVV 6-5/3469-4  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_ lk1

### **OÜ Jaotusvõrk Kagu-Eesti Piirkond**

**Vilja 14A, 65605 Võru, tel. 71 68 856**

Kooskõlastaja \_\_\_\_\_ ROBERT MÄGI, OÜ JV võrguehituse projektijuht  
Kuupäev \_\_\_\_\_ 13.05.2009 nr 3646/2009  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_ lk 20 detailplaneeringu põhijoonis DP-1

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Kooskõlastaja \_\_\_\_\_  
Kuupäev \_\_\_\_\_  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Kooskõlastaja \_\_\_\_\_  
Kuupäev \_\_\_\_\_  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Kooskõlastaja \_\_\_\_\_  
Kuupäev \_\_\_\_\_  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Kooskõlastaja \_\_\_\_\_  
Kuupäev \_\_\_\_\_  
Viseeringu asukoht \_\_\_\_\_

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Haanja Vallavalitsuse tellimisel, eesmärgiga jagada Järve katastriüksus kruntideks, määrata uute katastriüksuste sihtotstarbed, selgitada välja ehitusvõimalused, määrata ehitusõigused; heakorrastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine Võrumaal Haanja vallas Plaksi külas. Kinnistute omanik on Eveli Uibomets, katastriüksuse (katastriüksuse tunnus 18101:001:1321, pindala 3,6ha;) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Järve katastriüksuse omaniku Eveli Uibometsa avaldus 05.04.2005 (reg. 05.04.2005 nr 247/7-3). Detailplaneering on algatatud Haanja Vallavolikogu 29.04.2005 määrusega nr 7 ja arvestades Haanja Vallavalitsuse korraldust 16.10.2008 nr 216.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood. 1005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 1005153-0001). Planeeringujoonised on vormistatud joonestusprogrammiga ArchiCAD STAR(T) Edition.

#### Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- \*Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- \*Planeeringute leppemärgid (2002);
- \*Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- \*Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- \*Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260);
- \*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525);
- \*Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559);
- \*Asjaõigusseadus (RT I 1999, 27, 380);
- \*Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 72/73, 1021);
- \*Teeseadus (RT I, 1999, 26, 377);
- \*Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303);
- \*Veeseadus (RT I, 1994, 40, 655);
- \*Looduskaitse seadus (RTI, 2004, 38, 258);
- \*Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded (RT I 2001, 47, 261);
- \*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (RT I 2001, 96, 424);
- \*Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482);
- \*Avalikult kasutatavate veekogude nimekiri (RT I 1996, 58, 1090)

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

- \*Võrumaa, Haanja vald, Plaksi küla, mü Järve (18101:001:1321) topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (Eesti Geoplan töö nr 8575, november 2008);
- \*Haanja looduspargi kaitse-eeskiri;
- \*Haanja looduspargi kaitsekorralduskava 2005-2010 (viimati kasutatud 08.01.2009 [http://www.haanjapark.ee/failid/HLP\\_KKK\\_13.06.05.doc](http://www.haanjapark.ee/failid/HLP_KKK_13.06.05.doc));
- \*Haanja valla arengukava 2005-2014 (viimati kasutatud 15.01.2009 <http://www.haanja.ee/upload/file/1206532074661552.pdf>);
- \*Haanja valla üldplaneering (viimati kasutatud 16.01.2008 <http://propemare.ee/haanja/eskiis/haanja-yp-seletuskiri.pdf>)

## 1.2. Olemasolev olukord

### 1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava maaala suuruseks on 3,6 ha ning ala hõlmab Järve katastriüksust (katastritunnus 18101:001:1321, registriosa number 1966041/19660).

Järve kinnistu asub Lõuna-Eestis Võrumaal Haanja vallas Plaksi külas Haanja Looduspargis, külgnedes põhjast Kõrgjärve (katastritunnus 18101:001:2120) ja Ühismaa I (katastritunnus 18101:001:3370) idast Orumäe (katastritunnus 18101:001:3640) ja Plaksimäe (katastritunnus 18101:001:0136), lõunast Plaksi 211 (katastritunnus 18101:001:2011) ja läänest Tuuljärve järve (katastritunnus 18101:001:3380) katastriüksusega. Planeeritav ala asub Haanja looduspargis ja seda katab Natura 2000 võrgustiku Haanja linnu- ja loodusala. Alal ei asu eraldi kaitset vajavaid liike ega kooslusi.

Planeeringuala on põhjast, idast ja lõunast ümbritsetud kõrghaljastusega (võsa ja mets), läänepoolne serv piirneb osaliselt Tuuljärvega. Kuigi ala on visuaalselt piiratud osalise kõrgetaimestikuga, puuduvad kinnistul piirded.

Reljeef planeeringualal on Tuuljärve suunas langev. Planeeritava ala kõrgeim mõõdistatud punkt asub Järve kinnistu lõunaservas (kõrgeim punkt 278,43 meetrit üle merepinna), madalaimaks kohaks mõõdistatud alal jääb Tuuljärve kallas kus kõrgus jääb 157,79 meetrit üle merepinna.

Planeeritavale alale pääseb läbi Kõrgjärve katastriüksuse, millel kulgev tee viib Kose-Käbli kõrvalmaanteele nr 25161.

Planeeringuala asukohta Plaksi külas kirjeldab situatsiooni skeem AS-1.

### 1.2.2. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

| Nimetus | Kinnistus reg. osa nr. | Katastri-tunnus | Pind (h) | Maakasutuse sihtotstarve |
|---------|------------------------|-----------------|----------|--------------------------|
| Järve   | 1966041/19660          | 18101:001:1321  | 3,6      | Maatulundusmaa           |

Katastrisse kantud piirinaabrite andmed:

| Nimetus   | Kinnistus reg. osa nr. | Katastritunnus | Pind    | Maakasutuse sihtotstarve |
|-----------|------------------------|----------------|---------|--------------------------|
| Kõrgjärve | 758341/7583            | 18101:001:2120 | 1,44 ha | Elamumaa                 |
| Ühismaa I | 940941/9409            | 18101:001:3370 | 1,1 ha  | Maatulundusmaa           |

| Nimetus                | Kinnistus reg. osa nr. | Katastritunnus | Pind                | Maakasutuse sihtotstarve |
|------------------------|------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Orumäe</b>          | 1168641/11686          | 18101:001:3640 | 5108 m <sup>2</sup> | Elamumaa                 |
| <b>Plaksimäe</b>       | 2493941/               | 18101:001:0136 | 2,0 ha              | Maatulundusmaa           |
| <b>Plaksi 211</b>      | 339141/3391            | 18101:001:2011 | 5,2 ha              | Maatulundusmaa           |
| <b>Tuuljärve järve</b> | 941141/9411            | 18101:001:3380 | 3,3 ha              | Veekogude maa            |

### 1.2.3. Tehnovõrgud

Tehnovõrkudest asub planeeritaval alal Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluv elektri maakaabelliin koos liitumiskilbiga.

### 1.2.4. Kitsendused

#### 1. Eesti Energia Jaotusvõrgu maakaabelliin.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §2 lg3)

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi. Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) veekaabelliinide kaitsevööndis veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd;
- 3) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 4) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- 5) maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi. (Elektriohutuseseadus §12)

## 2. Tuuljärv (pindalaga 3,5ha – Avalikult kasutatavate veekogude nimekiri)

Tuuljärv ehk Suur Plaksi järv on kõige kõrgemal asuv järv Eestis (257 meetrit üle merepinna).

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Tuuljärve kallasraja laius on 4 meetrit.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara. (Veeseadus §10)

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Tuuljärve järve veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on 10 m. Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud 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 keskkonnateenistuse igakordsel loal. (Veeseadus §29)

Tuuljärve ehituskeeluvööndipiir on 25 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

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

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. (Looduskaitseadus §38)

Tuuljärve ranna või kalda piiranguvööndi laius on 50 meetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, maavara kaevandamine, 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. (Looduskaitseadus §37)

### 3. Haanja Looduspargi.

Haanja looduspargi põhieesmärk on Eesti kõrgeimal kuhjelisel saarkõrgustikul asuva ala kaitse, piiranguvöönd on looduspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa, kus maastiku, ajaloo- ja kultuuriväärtuste kaitse, puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku eluolu edendamine ning loodusvarade säästlik kasutamine toimub rahvuslikes huvides. Maastikukaitseala (looduspargi) on kaitseala maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks. Maastikukaitseala eritüübid on park, arboreetum ja puistu. Maastikukaitseala võimalikud vööndid on sihtkaitsevöönd ja piiranguvöönd. (Looduskaitseadus §28)

Looduspargi valitseja nõusolekuta on looduspargis keelatud:

- 1) Detail- ja üldplaneeringu kehtestamine;
- 2) Maakorralduskava koostamine ja maakorraldustoimingute teostamine;
- 3) Katastriüksuse kõlvikute piiride ja pindala muutmine;
- 4) Projekteerimistingimuste andmine;
- 5) Ehitusloa andmine;
- 6) Metsamajandamiskava väljastamine;
- 7) Muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja kõlviku sihtotstarvet;
- 8) Anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 9) Uue veekogu rajamine, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks.

Looduspargis on keelatud:

- 1) Uute maaparandussüsteemide rajamine;
- 2) Väetiste ja mürkkemikaalide kasutamine metsamaal ja looduslikul rohumaal ning veekogude veepiirile lähemal kui 25 m;
- 3) Maavarade ja maa-ainese kaevandamine, välja arvatud maapõueseaduse (RT I 1994, 86/87, 1488; 1995, 75, 1321; 1996, 49, 953; 1997, 52, 833; 86, 1461; 93, 1562; 1998, 64/65, 1005; 1999, 10, 155; 54, 583) paragrahvides 26 ja 62 sätestatud juhtudel looduspargi valitsejaga kooskõlastatud kohtades ja tema igakordsel nõusolekul;
- 4) Jäätmete ladustamine, välja arvatud kodumajapidamises tekkinud tavajäätmete ladustamine kohaliku omavalitsuse ja looduspargi valitseja juures registreeritud kohtades.

Samuti on keelatud:

- 1) Looduspargi valitseja nõusolekuta veekogude veetaseme muutmine ja nende kallaste kahjustamine;
- 2) Uuendusraie, välja arvatud turberaie perioodiga vähemalt 40 aastat, kusjuures kaitseala valitsejal on õigus esitada koosluse liigilise ja vanuselise mitmekesisuse

säilitamiseks nõudeid turberaie liigi, raieaja, puidu kokku- ja väljaveo ning puistu koosseisu ja täiuse osas;

- 3) Looduspargi valitseja nõusolekuta uute ehitiste püstitamine ja teede, õhuliinide ning muude kommunikatsioonide rajamine

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.

### **1.3. Planeeringu lahendus**

#### **1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk**

Järve katastriüksuse omaniku Eveli Uibometsa 05.04.2005 (Haanja Vallavalitsuses reg. 05.04.2005 nr 247/7-3) esitatud avalduse alusel Haanja Vallavolikogu 29.aprilli 2005 a määrusega nr 7 algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on Järve katastriüksuse jagamine, uutele katastriüksustele sihtotstarbe (sh ühele ärimaa) määramine ning ehitusvõimaluste väljaselgitamine, ehitusõiguse määramine; heakorrastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Haanja Vallavalitsuse 10.05.2005 korraldusega nr 180 kinnitati Järve katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne mille kehtivusaeg oli üks aasta. Detailplaneeringu algataja esitas 16.09.2008 Haanja Vallavalitsusele avalduse, soovides planeeringule uue lähteülesande väljastamist. Uus Haanja Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine 16.10.2008 nr 216.

#### **1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan**

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Geoplan Eesti OÜ (möödistamislitsents nr 569MA v.a. 07.12.2005) koostaja Sulev Vikat'i poolt 2008 aasta novembris möödistatud tööd nr 8575 MÜ Järve (18101:001:1321) topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, mõõtkavas 1:500.

#### **1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed**

Planeeritav ala asub Võrumaal Haanja vallas Plaksi külas, mis oma olemuselt on hästi säilinud arhitektuurilise pärandi, külastruktuuri, taluõuede planeeringu ja küla ümbritseva avatud maastikuga sumbküla kus taluõued ja hooned on koondunud korrapäratult üksteise kõrvale kobarasse. Erinevate talude põllud on omavahel pidevas seoses ning üksikute elamute kaugus pole üle 0,5...1 km. Kuigi õuede paiknemine on hajakülas korrapäratu, koonduvad Plaksi küla õued ikkagi põllumaade lähedusse, moodustades kohati väikseid hõredaid rühmitusi.

Planeeritav ala, nagu kogu Haanjabüla, on looduslikult kaunis ja mitmekesine. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad maatulundus- ja elamumaad. Põlde liigendavad üksikud puudegrupid, metsad, veekogud, hooned.

Planeeritavale alale pääseb T-25161 Kose – Käbli (katastritunnus 18101:001:3560) teega ristuvalt 1810107 Tuuljärve teelt, millega omakorda ristub 1810109 Ühismaa tee.

Planeeritavale alale on paigaldatud OÜ Jaotusvõrgule kuuluv maakaabelliin.

#### 1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Käsitletavate kruntide sihtotstarve maatulundusmaa muudetakse käesoleva detailplaneeringuga osaliselt elamumaaks ja osaliselt jääb elamumaaga maatulundusmaaks. Muudatus on tingitud omanike soovist ehitada planeeritavale alale hooneid.

Planeeritud krundi POS 1 (krundi pindala 24 343m<sup>2</sup>, katastrisihtotstarbe järgi maatulundusmaa) ehitusõigus on määratud järgmiselt:

PM (Põllumajandusmaa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi  
Planeeritud krundile hoonestusala ei moodustata.

Planeeritud krundi POS 2 (krundi pindala 4 042m<sup>2</sup>, katastrisihtotstarbe järgi elamumaa) ehitusõigus on määratud järgmiselt:

EP (Pereelamu maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi  
2 - hoonete lubatud suurim arv krundil  
200m<sup>2</sup> - hoonete suurim ehitusalune pindala  
kuni 7,0m - hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

10°-45° - soovitatav katusekalle  
TP 3 - minimaalne tulepüsivusklass

Ühe hoone ehitusalune pind ei tohi ületada 100m<sup>2</sup>.

Planeeritud krundi POS 3 (krundi pindala 5 948m<sup>2</sup>, katastrisihtotstarbe järgi elamumaa) ehitusõigus on määratud järgmiselt:

EP (Pereelamu maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi  
4 - hoonete lubatud suurim arv krundil  
400m<sup>2</sup> - hoonete suurim ehitusalune pindala  
kuni 7,0m - hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

40°-45° - soovitatav katusekalle  
TP 3 - minimaalne tulepüsivusklass

Ühe hoone ehitusalune pind ei tohi ületada 100m<sup>2</sup>.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, et uued hooned haakuksid maastikuga. Planeeritavad hooned ei tohi domineerida olemasoleva hoonestuse suhtes külamiljööös ja ühe hoone alune ehituspind ei tohi ületada 100m<sup>2</sup>. Haanja Looduspargi ja Plaksi sumbküla säilivuse eesmärgil võiksid hooned traditsioonilise taluõue moodi grupis asetseda, seega tuleks krundil POS 3 kavandatav hoonestus rajada nii, et hooned moodustaksid loogilise jätku külale. Välisviimistluse materjalide valik on vaba kuid hooned peaksid sobituma küla teiste hoonetega- arvestada Plaksi külas domineerivate materjalide ja hoonete välispildiga. Lubatud pole kasutada välisseinte viimistluses plastikvoodrit, viimistluskatteta betooni, gaasbetooni ja värvkatteta plekki. Lubatud on kasutada puitmaterjale. Planeeritud hoonete maksimaalsed kõrgused on näidatud joonistel ehitusõiguse tabelis. Katusekalle 10°-45° kaldega viilkatuse kasutamist, katusekatte materjalide valikul arvestada Plaksi külas valdavate või analoogsete materjalidega,

kindlasti pole lubatud värvimata plekk. Ehitusmahud on ettenähtud planeeringus tulepüsivusklassiga TP3 - tuldkartev.

#### 1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Vältida tuleks olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist kuid samas ka niitude võsastumist. Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga. Säilitada tuleks maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel tuleks varjamaks vaadet Suure Munamäe vaatetornist uutele ehitistele, istutada Munamäe poole veel lisa kõrghaljastust.

Heakorrastustöödena tuleb maaomanikel kanda hoolt selle eest, et omal maal olevad teed oleksid aastaringselt läbitavad. Samuti tagama prügikastide tühjendamise ja ümbruse hooldamise. Kruntidele rajada õuevalgustus oma krundi otstarbeks. Kuritegevuse ennetamise eesmärgil on hoone ning haljastuse planeerimisel oluline krundi sissekäikude jälgitavus hoonest.

Planeeringujärgselt võib krundid piirata külamiljõesse sobiliku piirdega. Võimalik on ka piirde dubleerimine põõsashekiga.

#### 1.3.6. Jäätmekäitlus

Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlismoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Jäätmete kogumisel ja hoidmisel tuleb jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmete hoidmisel tuleb tagada jäätmete ja mahutite säilivus ning hoiukoha korrasolek, võimalus jäätmete hilisemaks töötlemiseks või taaskasutamiseks. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Suurjäätmed, mida ei ole võimalik nende mõõtude või kaalu tõttu paigutada mahutisse, võib paigutada ajutiselt mahutite vahetusse lähedusse, korraldades nende äraveo hiljemalt 10 päeva jooksul.

Koduses majapidamises tekkinud ohtlikud jäätmed, nagu kasutuskõlbmatuks muutunud patareid, akumulaatorid, õlid, õlifiltrid, ravimid, värvid, lakid ja lahustid ning elavhõbedalambid ja -kraadiklaasid, tuleb viia ohtlike jäätmete avalikku kogumispunkti. Haanja vallas ohtlike jäätmete süsteemset kogumist ei toimu.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutus organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Väikeelamutes tekkivate biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Kompostimisnõud ja -aunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti ning komposteerimiskoht ei või olla veekogule, salvkaevule või puurkaevule lähemal kui 10 meetrit. Suuremahuliste komposteerimisväljakute rajamisel tuleb lähtuda Veeseaduse §28 ning §29. Heitvee kogumis- ja settekaevude stabiliseerimata setteid ning käimlajäätmeid ei tohi kasutada komposti valmistamiseks ega laotada territooriumile. Orgaaniliste jäätmete kogumist Haanja vallas ei toimu.

Ehitusjäätmed tuleb sortida liikidesse nende tekkekohal. Sortimisel lähtutakse jäätmete taaskasutusvõimalustest. Liikidesse sorditud jäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete hulka kuuluvad puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed, sh need, mis sisaldavad asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid ning väljaveetav pinnas, mis tekivad ehitamisel ja remontimisel ning mida ehitusobjektile tööde tegemiseks ei kasutata. Ehitusjäätmed, mida ei saa materjalina või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades. Konteinerid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele.

Mahukad ehitusjäätmed, mida oma kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada konteinerisse ja mida ei anta koheselt üle jäätmekäitlusettevõttele, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Mahukad ehitusjäätmed on suuregabariidilised ja raskemad ehitus- ja lammutustöödel tekkinud jäätmed (vannid, pliidid, raudbetoon- ja betoondetailid, palgid, metall- ja puittalad jne).

### *1.3.7. Liikluskorraldus*

Planeeritavale alale pääseb T-25161 Kose-Käbli (katastritunnus 18101:001:3560) teega ristuvalt 1810107 Tuuljärve teelt, millega omakorda ristub 1810109 Ühismaa tee. Planeeringuga tõstetakse omanike soovide kohaselt Kõrgjärve kinnistul ja siiani Järve kinnistu keskelt kulgenud Ühismaa tee kruntide serva, et vältida hoonestuse vahelt liiklemist.

### *1.3.8. Tehnovõrkude lahendus*

#### *1.3.8.1. Veevarustus.*

Planeeringualal puudub ühisveevärk. Planeeringu järgi saavad hooned joogivee rajatavatest salvkaevudest, mille asukohad määratakse ehitusprojektide käigus. Salvkaevul sanitaarkaitseala puudub. Elamukrundi veevarustuse võib lahendada ka puurkaevu abil kui salvkaevu rajamine osutub ebaotstarbekaks.

### 1.3.8.2. Olmekanalisisatsioon.

Reovete puhastamiseks planeeritakse kruntidele omapuhastid (septikuga imb- või filterväljak). Omapuhasti kuja (kõige väiksem kaugus hoonest või joogivee salvkaevust) on 10 meetrit, septikul 5 meetrit. Kuna omapuhasti asukohta käesoleva planeeringuga teadmata hoonete asukohta kindlaks ei määrata, peab arvestama hoonete projekti tehes, et omapuhasti paiknemine joogiveekaevude suhtes oleks allanõlv ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Omapuhasti rajamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse määrustest "Kanalisisatsiooniehitiste veekaitsenõuded" ja "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord".

### 1.3.8.3. Sadeveed.

Planeeringualal ei kavandata sadevete kogumist kanalisatsiooni. Kõik sadeveed immutatakse pinnasesse, kust nad voolavad Tuuljärve.

### 1.3.8.4. Elektrivarustus.

Planeeringualal paikneb elektrimaakaabel koos liitumispunktiga. Krundi POS 3 hooned varustatakse elektrienergiaga eelpool nimetatud liitumispunktist.

Krundile POS 2 lahendatakse hoonete elektrivarustus on planeeritud krundil POS 1 paiknevalt elektriliiniservituudilt. Olemasoleva maakaabli asendamine uue maakaabliga otsustatakse peale krundi POS 2 elektrivajaduse võimsuse selgumist.

### 1.3.8.5. Soojavarustus

Kruntide POS 2 ja POS 3 soojavarustus lahendatakse tahkekütte küttekolletega või maaküttega (küttekollektori torustik paigaldatakse Tuuljärve POS 2 tarbeks). Tuuljärve on inventeeritud Natura 2000 elupaigatüübina 3150 (looduslikult rohketoimeline järv) ning seetõttu võib maaküttetorustiku paigaldada vette juhul, kui küttetorustiku rajamine ei kahjusta Natura 2000 võrgustiku elupaigatüüpi. Veekogusse torustiku paigaldamiseks ehitusloa andmisel võib osutada vajalikuks keskkonnamõju hindamine.

### 1.3.9. Kinnisomandi kitsendused

Lähtuvalt asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste realservituutide seadmiseks:

| Aadress     | Servituut             | Kelle kasuks                 | Märkused   |
|-------------|-----------------------|------------------------------|------------|
| Krunt POS 1 | Teeservituut          | POS 2 ja järgnevad kinnistud | Juurdepääs |
|             | Elektriliiniservituut | OÜ Jaotusvõrk                | Liinid     |
| Krunt POS 3 | Teeservituut          | POS 1, POS 2 ja              | Juurdepääs |

|                    | Elektriliiniservituut | järgnevad kinnistud<br>OÜ Jaotusvõrk             | Liinid     |
|--------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|------------|
| Kõrgjärve kinnistu | Teeservituut          | POS 1, POS 2,<br>POS 3 ja järgnevad<br>kinnistud | Juurdepääs |

### 1.3.10. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Planeeritav ala asub Haanja looduspargis. Haanja looduspargi põhieesmärk on Eesti kõrgeimal kuhjelisel saarkõrgustikul asuva ala kaitse, kus maastiku, ajaloo- ja kultuuriväärtuste kaitse, puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku eluolu edendamine ning loodusvarade säästlik kasutamine toimub rahvuslikes huvides. Haanja looduspark kuulub Natura 2000 võrgustikku olles nii linnu- kui loodusala.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia. Kõik piiranguvõõndid ja kujad on kantud planeeringujoonistele. Kaevu ja imb- või filtriväljaku täpsed asukohad selgitatakse välja nende tööprojektidega – arvestada tuleb kujasid.

### 1.3.11. Tuleohutus

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass loodaval krundil peab olema TP-3 s.o. tuldkartev hoone. Tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele peab hoonetevaheline kuja laius olema üle kaheksa meetri. Hoonetevahelise kuja arvestamisel ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis ja hoonete kasutajate arv ning korruse pindala on väiksemad hoonetekompleksile lubatud arvvaartustest.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse planeeritud tuletõrje veevõtukohast (veehoidla), mis rajatakse mõlemale krundile. Veevõtukoha asukoht lahendatakse hoonete ehitusprojektiga. Tuletõrje veevõtukoha pole vaja välja ehitada, kui tagatakse tulekustutusvee juurdevedu ettevalmistatud veevõtukohast tuletõrjeautodega ja veotsükli kogu aeg ei ületa 10 minutit ning veekogu kaugus piki juurdepääsuteed on kuni üks kilomeeter.

### 1.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, Järve kinnistul olevate kruntide hoonestamiseks ning tehnovõrkude väljaehitamiseks.

Krundi omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsu ja vajalike tehnovõrkudega.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele ja kooskõlastajate märkustele.

Koostasid: Kristi Soll

Allan Kaasik

## 2. GRAAFILINE OSA

Väljavõte Maa-ameti kodulehe avalikult teenuselt [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)



X-GIS. Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.  
**AS-1 Situatsiooni skeem**

T-25161 Kose-Käbli kõrvalmaantee

Planeeritav ala

- - Planeeritava ala piir
- - Katastriüksuse piir
- Järve - Katastriüksuse nimetus
- - Planeeritud juurdepääsutee Kõrgjärve kinnistu servas

**DP-1 Olemasolev olukord**

## **DP-2 Põhijoonis**