

TELLIJA: HAANJA VALLAVALITSUS

Tel: 78 78860

TÖÖ NR. 2012-1316-6

LEPA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

RUUSMÄE KÜLA, HAANJA VALD, VÖRUMAA

KÖIDE I
SELETUSKIRI JA JOONISED

JUHATUSE ESIMEES: A. KAASIK

PLANEERIJA: A. KAASIK

K. SOLL

VÖRU, MAI 2012.

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖITE I SISUKORD

1. SELETUSKIRI.....	10
1.1. Üldosa	10
1.2. Olemasolev olukord.....	12
1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus.....	12
1.2.2. Kehtiv maakasutus.....	12
1.2.3. Tehnovõrgud.....	13
1.2.4. Kitsendused.....	13
1.3. Planeeringu lahendus.....	17
1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk.....	17
1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan.....	17
1.3.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	17
1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.....	17
1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded.....	18
1.3.6. Jäätmekäitlus.....	19
1.3.7. Liikluskorraldus.....	20
1.3.8. Tehnovõrkude lahendus.....	20
1.3.9. Kinnisomandi kitsendused.....	21
1.3.10. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine.....	21
1.3.11. Keskkonna- ja tervisekaitse.....	22
1.3.12. Tuleohutus.....	22
1.3.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	22
11. GRAAFILINE OSA.....	23
DP-1 Situatsiooni skeem.....	23
DP-2 Olemasolev olukord.....	24
DP-3 Põhijoonis	25
DP-4 Kõögiviljamaadele juurdepääsu skeem.....	26

Kooskõlastuste register

Lõuna-Eesti Päästkeskus

Vanemuise 64, 50410 Tartu, tel. 7337300

Läbivaataja _____
Kuupäev _____
Viseeringu asukoht _____

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon

Karja 17a, 65608 Võru, tel: 78 68 361

Läbivaataja _____ *REIN KALLE, juhtivspetsialist juhataja ülesannetes*
Kuupäev _____ *11.06.2012 nr PVV 6-5/12/13261-2*
Viseeringu asukoht _____ *Lk 7*

Maanteeameti lõuna regioon

Veski 23, Tartu 63211, tel: 74 08 100

Kooskõlastaja _____ *JANAR TAAL, direktori asetäitja*
Kuupäev _____ *30.05.2012 nr 15-2/12-00191/104*
Viseeringu asukoht _____ *Lk 6*

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus

Harju 6, 10130 Tallinn, tel. 63 10 555

Kooskõlastaja _____ *ANNIKA HUSSAR, järelvalve spetsialist*
Kuupäev _____ *14.05.2012 nr. KK62VR*
Viseeringu asukoht _____ *Lk 4*

OÜ Jaotusvõrk Kagu-Eesti Piirkond

Vilja 14A, 65605 Võru, tel: 71 68 856

Kooskõlastaja _____ *TATJANA BORDEVITSKAJA*
Kuupäev _____ *25.05.2012 nr 9532633844*
Viseeringu asukoht _____ *Lk 5*

Maa-amet

Harju 6, 10130 Tallinn, tel. 63 10 555

Kooskõlastaja _____ *ANNE TOOM, peadirektori asetäitja kt*
Kuupäev _____ *20.04.2012 nr 6.2-3/4263*
Viseeringu asukoht _____ *Lk 8*

Kooskõlastaja _____
Kuupäev _____
Viseeringu asukoht _____

ELA SA kooskõlastus

OÜ Jaotusvõrk kooskõlastus

Maanteeameti kooskõlastus

Keskkonnaamet

Maa-ameti kooskõlastus

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Haanja Vallavalitsuse 18.10.2011 korraldusega nr 159 Ruusmäe külas Haanja vallas Lepa katastriüksusel (katastrinumber 18102:002:0121) algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on maa kasutamise sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitustingimuste, juurdepääsude, servituutide ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Kinnistu omanik on Ilme Tubli, katastriüksuse (katastriüksuse pindala 12 359m²) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 60% maatulundusmaa(011; M) ja 40% tootmismaa (003; T).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lepa katastriüksuse omaniku Ilme Tubli avaldus 06.09.2011 ning Keskkonnaameti seisukoha 23.09.2011 kiri nr PVV 6-8/11/29263-2, et planeeritav tegevus ei lähe vastuollu Haanja looduspargi kaitse-eesmärkidega. Aluseks võttes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §35, 15.09.2011 koostatud eelhinnangu ja Keskkonnaameti seisukoha, on Haanja Vallavalitsus andnud korralduse mitte algatada Lepa katastriüksuse (katastritunnus 18102:002:0121) detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist põhjustel, et planeeringuga kavandatavad tegevused ei ole olulise keskkonnamõjuga; ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist; toimuvad väikesel maa-alal; ei ohusta inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara; ei avalda olulist mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja selle toimimisele; ei ole vastuolus Haanja valla üldplaneeringuga.

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);
- *Looduskaitseadus (RTI, 2004, 38, 258);
- *Kanaliseerimisnormide veekaitse nõuded (RT I 2001, 47, 261);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482);

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

- *Võru maakond, Haanja vald, Ruusmäe küla, Lepa kü (18102:002:0121)
geodeetiline alusplaan (OÜ Maamõõdu ja arhitektuuribüroo (MTR EG
10251358-0001 633MA) töö nr 007/12, märts 2012);
- *Haanja looduspargi kaitse-eeskiri ja välispiiri kirjelduse kinnitamine
(<https://www.riigiteataja.ee/akt/23605>);
- *Haanja valla arengukava 2011-2019 (<http://www.haanja.ee/arengukava>);
- *Haanja valla üldplaneering (<http://www.haanja.ee/uldplaneering>)

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava maaala suuruseks on 12 359 m² ning ala hõlmab Lepa katastriüksust (katastritunnus 18102:002:0121, registriosa number 2897741/).

Lepa kinnistu asub Lõuna-Eestis Võrumaal Haanja vallas Ruusmäe külas Haanja Looduspargis, külgnedes põhjast Piirikivi (katastritunnus 18102:002:0084, maatulundusmaa), idast 25161 Kose – Käbli teega (katastritunnus 18102:002:1300, transpordimaa) mujalt piirab kinnistut riigi vaba maa. 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 tarastamata kuid visuaalselt piiritletud põhjast naaberkinnistu niiduga, idast Kose – Käbli kõrvalmaanteega, lõunast kortermajade ja nende kuuride ning garaapidega ja läänest vanade puude taga asuvate köögiviljamaadega.

Reljeef planeeringuala on maantee suunas tõusev. Planeeritava ala kõrgeim mõõdistatud punkt asub Lepa kinnistu kirdeservas (kõrgeim punkt 243,34 meetrit üle merepinna), madalaimaks kohaks mõõdistatud alal jääb kinnistu edelaserv kus kõrgus on 236,63 meetrit üle merepinna.

Planeeritavale alale pääseb kõrvalmaanteelt nr 25161 Kose – Käbli kahelt mahasõidult (km 21,57- kinnistu keskosas ja km 21,61- kinnistu lõunapoolses nurgas).

Planeeringuala asukohta Ruusmäe 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 (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
Lepa	2897741/	18102:002:0121	12 359	60% Maatulundusmaa, 40% Tootmismaa

Katastrisse kantud piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr.	Katastritunnus	Pind	Maakasutuse sihtotstarve
25161 Kose–Käbli	-	18102:002:1300	11,68 ha	Transpordimaa
Piirikivi	257141/	18102:002:0084	5,58 ha	Maatulundusmaa

1.2.3. Tehnovõrgud

Tehnovõrkudest asub planeeritaval alal Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluv elektri õhuliin koos liitumiskilbiga ning paralleelselt maanteega kulgeb fiiberoptiline sidekaabel EstWin.

1.2.4. Kitsendused

1. Eesti Energia Jaotusvõrgu õhuliin.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV pingega liini korral on 2 meetrit. (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)

Elektripaigaldise omanikul on õigus Elektriohutuseseaduse paragrahvi 12 lõikes 3 sätestatud tegevusteks loa andmisel nõuda loa taotlejalt asjakohaste ohutusabinõude rakendamist ja elektripaigaldise omanikule tekkivate põhjendatud kulude hüvitamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

2. T-25161 Kose – Käbli kõrvalmaantee.

Lepa kinnistu asub kõrvalmaantee nr 25161 Kose – Käbli kilomeetritel 21,49-21,65 ning sellele ulatuvad 50 meetrine teekaitsevöönd ja 60 meetrine sanitaarkaitsevöönd.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

1. maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
2. teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
3. ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
4. ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
5. takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
6. paigaldada valgusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
7. korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
8. kaevandada maavara ja maa-ainest;
9. teha metsa uuendamiseks lageraiet;
10. teha veerepiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisid töid.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Tee kaitsevööndis oleva maa omanik või kasutaja võib kooskõlastamata teha oma majapidamise ja maakasutamisega seotud töid (maa harimine, saagi koristamine jms), kui need tööd ei ole vastuolus teeseaduse ja käesolevate nõuete teiste sätetega. Teega vahetult külgnevat maad võib maa omanik või -kasutaja harida kuni teemaa piirini, seejuures kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit ja nende nõlvu. Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel või selle nõlvadel. Möödapääsmatu vajaduse korral tuleb sellised tööd kooskõlastada tee omanikuga.

Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses. Uue tee

ristumiskoha ehitamise kulud kannab tee omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal. Rahvusvahelisel põhimaanteel kavandatavad tööd peab kooskõlastama Maanteeametiga, ülejäänud põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteel Maanteeameti vastava regiooniga. Tulenevalt Maanteeameti põhimäärusest on igal regioonil oma tegevuspiirkond ning sõltuvalt tegevuspiirkonnast tuleb tegevused kooskõlastada vastava regiooniga. Antud juhul Maanteeameti lõuna regiooniga.

Tee kaitsevööndis tehtavateks töödeks tuleb saada maa omaniku luba ja tee omaniku kooskõlastus.

Tee sanitaarkaitse vööndis ületab õhusaaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni. Maastik on tunduvalt muutunud. Inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik. Tootmisobjektid tuleb koostada kooskõlas sanitaarnormidega. Teede projekteerimise normide ja nõuete kohaselt ulatub kõrvalmaantee sanitaarkaitse vöönd planeeringualal 60 meetri kaugusele teekatte servast, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

3. Haanja Looduspark.

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

Lepa katastriüksuse omaniku Ilme Tubli 06.09.2011 esitatud avalduse alusel Haanja Vallavalitsuse 18. oktoober 2011 a korraldusega nt 159 algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on maa kasutamise sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitustingimuste, juurdepääsude, servituutide ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Korralduse järgselt soovitakse detailplaneeringu alale ehitada ühepereelamut koos majapidamishoonete ja vajaminevate kommunikatsioonidega.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Maamõõdu ja arhitektuuribüroo (MTR EG 10251358-0001, tegevuslitsents 633 MA) koostaja Tatjana Vatteri ja Ülo Haljendi poolt 2012 aasta märtsis ca 60cm paksuse lumega mõõdistatud tööd nr 007/12 Võru maakond, Haanja vald, Ruusmäe küla, Lepa kü geodeetiline alusplaan, mõõtkavas 1:500. Kasutatud mõõdistustehnikaks on tahhümeeter Trimble 5503DR, GPS seade Topcon GR-3 ja väliraamatud Topcon FC-200. Mõõdistamisel on kasutatud Trimble VRSNOW püsijaamade võrku.

1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Võrumaal Haanja vallas Ruusmäe külas, mis oma olemuselt on üks kahest kohalikust külakeskusest kuhu valla elanikkond on koondunud.

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

Planeeritavale alale pääseb T-25161 Kose – Kääli (katastritunnus 18102:002:1300) kõrvalmaantee kilomeetritelt 21,57 ja 21,61.

Planeeritavale alale on paigaldatud OÜ Jaotusvõrgule kuuluv õhuliin ning paralleelselt kõrvalmaanteega kulgev fiiberoptiline sidekaabel.

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Käsitletava kinnistu sihtotstarbed 60% maatulundusmaa ja 40% tootmismaa muudetakse käesoleva detailplaneeringuga. Muudatus on tingitud omanike soovist ehitada planeeritavale alale eluks vajalikke hooned ja asuda sinna elama.

Planeeritud krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:

EP (Pereelamu maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi

MP (Põllumajandusmaa)

Elamumaa (001; E)

7

600m²

kuni 10m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

30°-45°

TP 3

- maakasutuse sihtotstarve maakatastris

- hoonete lubatud suurim arv krundil

- hoonete suurim ehitusalune pindala

- hoonete suurim lubatud kõrgus

- soovitatav katusekalle

- minimaalne tulepüsivusklass

Ühe hoone ehitusalune pind ei tohi ületada 100m².

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, et uued hooned haakusid maastikuga. Planeeritavad hooned ei tohi domineerida olemasoleva hoonestuse suhtes külamiljööös ja ühe hoone alune ehituspind ei tohi ületada 100m². Haanja Looduspargi säilivuse eesmärgil võiksid hooned traditsioonilise taluõue moodi grupis asetseda, seega tuleks krundil kavandatav hoonestus rajada nii, et hooned moodustaksid loogilise jätku külale. Välisviimistluse materjalide valik on vaba kuid hooned peaksid sobituma küla teiste hoonetega- arvestada Ruusmäe külas domineerivate materjalide ja hoonete välispildiga. Lubatud pole kasutada välisseinte viimistluses plastikvoodrit, viimistluskatteta betooni, gaasbetooni ja värvkatteta plekki. Lubatud on kasutada puitmaterjale. Planeeritud hoonete maksimaalseks kõrguseks on lubatud põhihoonel ehk elamul 10 meetrit (kaks korrust), abihoonetel (kuni 3 – laut, küün, saun) ja <20m² väikeehitised (kuni 3 – puukuur, garaaž, aiamaaja, kasvuhuone vms) on lubatud üks korrus. Katusekalle 10°-45° kaldega viilkatuse kasutamist, katusekatte materjalide valikul arvestada Ruusmäe külas valdavate või analoogsete materjalidega, kindlasti pole lubatud värvimata plekk. Katuse harjajoon võiks võimaluse korral olla paralleelne maanteega. Ehitusmahud on ettenähtud planeeringus tulepüsivusklassiga TP3 - tuldkartev.

1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Vältida tuleks olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist kuid samas ka võsastumist. Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga. Säilitada tuleks maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Krundi pinnast on soovitatav vähemalt 30% haljastada, seejuures 1/3 sellest kõrghaljastuse ja viljapuudega. Uut nähtavust piiravat haljastust ei tohi rajada lähemale kui 15 meetrit kõrvalmaantee tee servast.

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

Et vältida külas erinevates stiilides tarasid, võib kinnistu piirata külamiljööösse sobiliku aiaga juhul, kui see dubleeritakse 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 käitlusemoodustega 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, pliigid, raudbetoon- ja betoondetailid, palgid, metall- ja puittalad jne).

1.3.7. Liikluskorraldus

Planeeritavale alale pääseb T-25161 Kose-Käbli (katastritunnus 18102:002:1300) kõrvalmaanteelt. Riikliku Teeregistri andmetel on kinnistul olemas kaks mahasõitu (kilomeetritel 21,57- kinnistu keskosas ja 21,61- kinnistu lõunapoolne nurk). Käesoleva planeeringuga likvideeritakse kinnistu keskosas olev mahasõit ning kasutama hakatakse vaid lõunanurgas olevat. Maanteeameti Lõuna regiooni kirjas (31.10.11 nr 15-2/11-00151/177) soovitati likvideerida mõlemad mahasõidud kuid hea tava kohaselt peab igale kinnistule olema omaette juurdepääs avalikult teelt. Seega jäetakse alles planeeringuala lõunanurgas olev mahasõit. mahasõidul tuleb tagada nähtavus tulenevalt Maanteeameti lõuna regiooni kirjast (31.01.2011 nr 15-2/11-00151/177). Mahasõidu nähtavus peab olema tagatud enne ehitusloa väljastamist kinnistule hoonete rajamiseks.

Üldplaneeringuga on Haanja vallas kavandatud kergliiklusteede rajamine Plaani – Ruusmäe lõigule (4,8km). Kergliikluse teekonnad kulgevad olemasolevatel teelõikudel, teekonnad tähistatakse ja vajadusel laiendatakse olemasolevaid teid. Kergliiklusteed rajatakse reeglina eraldi muldele. Planeeringus jäetakse kergliiklustee tarvis 3 meetri laiune riba kõrvalmaantee kinnistu servast.

Välisvalgustuse rajamisel lähtutakse funktsionaalsusest, valgustus rajatakse suurema inimeste kontsentratsiooniga piirkondadesse. Välisvalgustus tuleb vastavalt võimalustele rajada kõigi kergliiklusteede äärde. Vastavalt Haanja valla üldplaneeringule, pikendatakse Ruusmäe küla välisvalgustust kõrvalmaantee 25139 Palli-Ruusmäe ääres kuni detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piirini.

Planeeringuga lahendatakse ka juurdepääsu probleem köögiviljamaadele. Vältides maaharimistehnikaga elamu õueala läbimist, jäetakse kinnistu edelaserva tiigi äärde maariba mida riigi vabalt maalt edasi köögiviljamaadeni jalgsi ning pinnase erisuste tõttu kergema tehnikaga kasutada. Elamuehituse arenedes ja Maanteeameti soovil, pole praegust mahasõitu kinnistu keskosas võimalik enam kasutada. Rasketehnikaga juurdepääs köögiviljamaadele lahendatakse läbi küla (vt joonis 4).

1.3.8. Tehnovõrkude lahendus

1.3.8.1. Veevarustus.

Planeeringualal puudub ühisveevärk. Planeeringu järgi saavad hooned joogivee rajatavast salvkaevust, mille asukoht määratakse ehitusprojekti käigus. Salvkaevul sanitaarkaitseala puudub.

Salvkaevude vee kvaliteeti ohustab pinnase reostumine, seetõttu peab kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskastid, prügikonteinerid, käimlad) suhtes ülesvoolu ja neile mitte lähemal kui 15 meetrit. Haanja ja Ruusmäe külade perspektiivses ühisveevärgi- ja kanalisatsioonipiirkonnas rajatavad majapidamised tuleb liita üldplaneeringu kohaselt olemasoleva ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga. Planeeritav kinnistu on kaasatud ühisveevärgi

projekteerimise (OÜ AquaProject) alasse ning liitumispunkt on planeeritud kinnistu lõunaserva.

1.3.8.2. Olmekanalisisatsioon.

Käesoleval hetkel puudub planeeringualal ühiskanalisisatsioon. Kuni ühiskanalisisatsiooni väljaehitamise ja liitumiseni on võimalik kinnistul kasutada väljaveetavat mahutit mida tuleb nõuetekohaselt tühjendada. Kuna tegemist on Ruusmäe küla keskuse servaga, pole lubatud kasutada imbväljakut. Planeeritav kinnistu on kaasatud ühiskanalisisatsiooni projekteerimise (OÜ AquaProject) alasse ning liitumispunkt on planeeritud kinnistu lõunaserva.

1.3.8.3. Sadeveed.

Planeeringualal ei kavandata sadevete kogumist kanalisatsiooni. Kõik sadeveed immutatakse pinnasesse, kust nad voolavad olemasolevatesse väikestes tiikidesse.

1.3.8.4. Elektrivarustus.

Planeeringualal paikneb elektri õhukaabel koos liitumispunktiga. Hooned varustatakse elektrienergiaga eelpool nimetatud liitumispunktist.

1.3.8.5. Soojavarustus

Elamu ja kõrvalhoonete soojavarustus lahendatakse tahkekütte küttekolletega.

1.3.9. Kinnisomandi kitsendused

Lähtuvalt asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste reaalservituutide seadmiseks:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
Lepa katastriüksus	Teeservituut	Köögiviljamaadele	Juurdepääs
	Teeservituut	juurdepääsuks	
	Elektriliiniservituut	Kergliiklustee	Liiklemiseks
		OÜ Jaotusvõrk	Liinid

1.3.10. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine

Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavateks meetmeteks planeeringus ning edasisel projekteerimisel on:

- 1) Vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.
- 2) Ennetavate sõnumite ja teadete paigaldamine nähtavatele kohtadele, kehtestatud eeskirjade järgimine.
- 3) Naabrivalve on piirkonna turvalisuse nurgakivi.
- 4) Õued tuleb kujundada nii, et kõrged hekid ja puud, põõsad ei annaks varastele võimalust tegutseda ilma, et keegi neid märkaks.

5) Pimedal ajal tulevad kasuks liikumise peale reageerivad valgustid.

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

10.3.12. Tuleohutus

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass loodaval krundil peab olema TP-3 s.o. tuldkartev hoone. Tule leviku takistamiseks ühelt ehitistelt 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 arvvaärtustest. Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevatest tiikidest.

10.3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Krundi omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsu ja vajalike tehnovõrkudega.

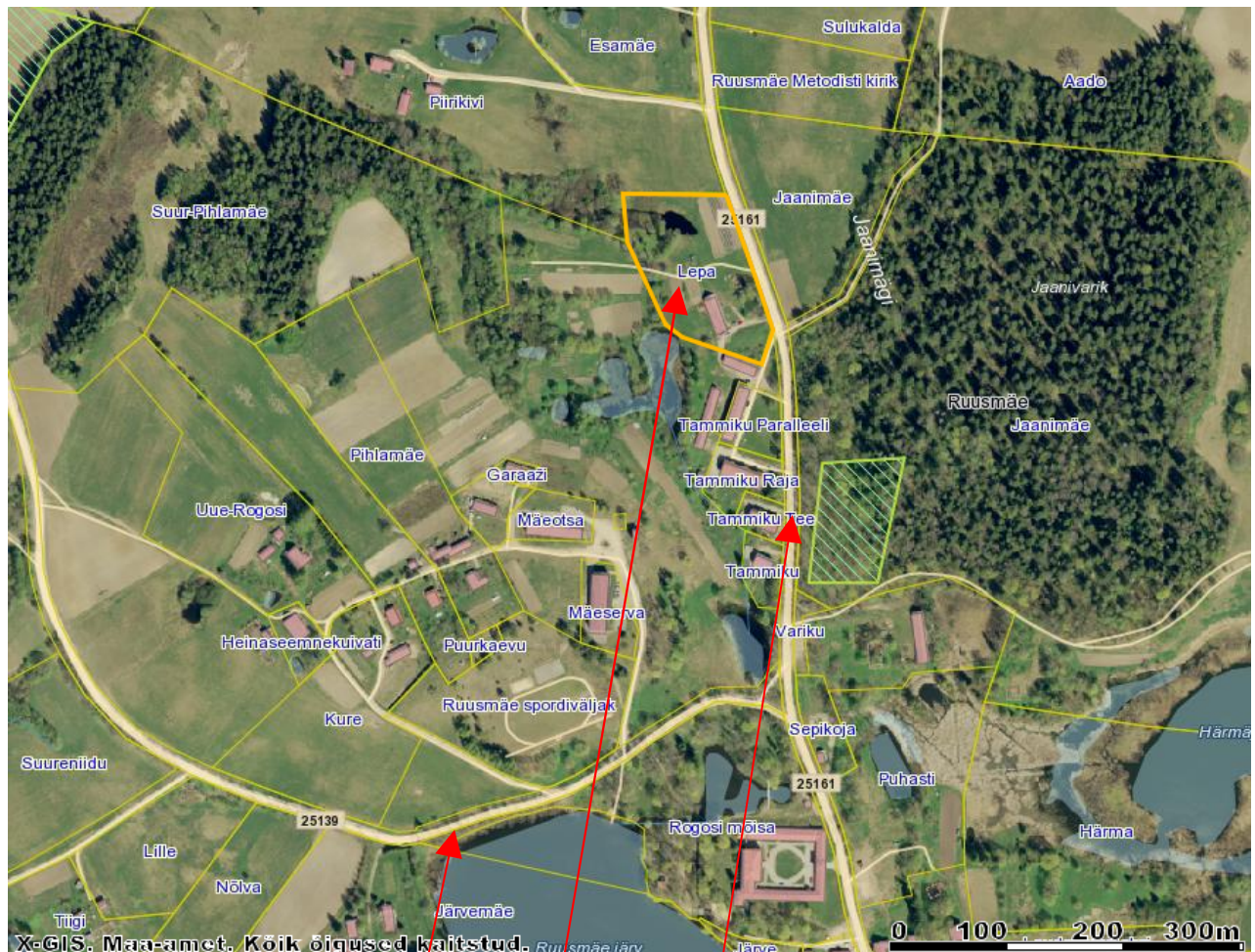
Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub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

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

Koostas: Kristi Soll

11. GRAAFILINE OSA

Väljavõte Maa-ameti kodulehe avalikult teenuselt www.maaamet.ee



DP-1 Situatsiooni skeem

T-25139 Palli – Ruusmäe tee
Planeeritav ala
T-25161 Kose – Käbli kõrvalmaantee

- Planeeritava ala piir
- Katastriüksuse piir
- Lepa - Katastriüksuse nimetus

DP-2 Olemasolev olukord

DP-3 Põhijoonis

DP-4 Kõõgiviljamaadele juurdepääsu skeem