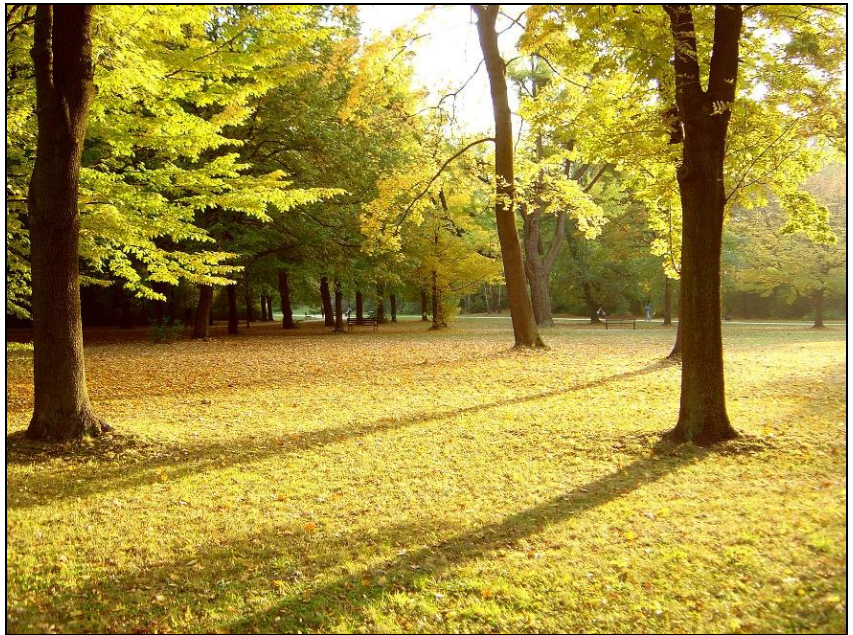




Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Kuuri ja Pargi katastriüksuste detailplaneering

Töö nr	DP060019
Asukoht	Haanja küla, Haanja vald, Võrumaa
Staatuse	Detailplaneering
Tellij	Haanja Vallavalitsus
Huvitatud isik	Osaühing Amina
Koostaja	Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ

Prope Mare
Keskkonnaaagentuur

06/2009 Tartu

EESSÕNA

Väga raske on teha ennustusi, seda eriti tuleviku kohta.

Confucius

Juba ammustest aegadest alates on inimesed unistanud näha ette tulevikku ja omada võimet ennustada. Soovist olla ettenägelikud on eesti keelde jäänud tähendused: visioon ja planeerimine. Esimene tähendab nägemust tulevikust ja teine kavatsuste seadmist vastavalt oma nägemusele.

Käesolev detailplaneering on dokument, millega nähakse ette lähiaastate ehitustegevus ja maakasutus planeeritaval alal. Planeeringu koostamise aluseks on kohaliku omavalitsuse otsus, piirkonna planeerimisele asumise kohta ja lähteseisukohtadest, mis annavad esialgsed suunitlused dokumendi koostamisel. Lisaks sellele on planeeringu koostamisel lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, normidest ja planeerimise heast tavast.

Planeerimisdokumendi koostamise protsessi on kaasatud erinevate elualade spetsialiste, et tagada objektiivne tulevikuvision käesoleva ala ja piirkonna arengute osas. Asumit võib tinglikult võrrelda inimese organismiga, kus paljude samaaegselt kulgevate protsesside kulgemist on ühel inimesel äärmiselt raske mõista.

Käesolev dokument jaguneb tinglikult viieks osaks:

A. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala iseloomustav osa, kus käsitletakse eksisteerivaid objekte ja seoseid ümbritseva keskkonnaga.

B. Planeeringulahendus

Dokumendi osa, mis kuulub kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestamisele. Selles osas on kirjeldatud planeerimise seaduse § 9 seatud eesmärkide täitmine.

C. Planeeringukaardid

Planeeringu visuaalne osa, mis kuulub kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestamisele. Selles osas on kirjeldatud planeerimise seaduse § 9 seatud eesmärkide täitmine kartograafilisel kujul.

D. Planeerimisdokumendi lisad

Planeerimisprotsessi iseloomustavad dokumendid, kirjavahetus ja koosolekute protokollid.

E. Planeeringu majanduslikud hoovad

Planeeringu elluviimisega kaasnevate investeeringute vajadus.

Meeldivat lugemist!

SISU KOKKUVÕTE

Planeeritav ala hõlmab järgmised katastriüksused Haanja külas Haanja vallas:

- Rehetaguse katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:1882, pindala: 0,5 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 0,2 ha on looduslik rohumaa, 0,1 ha on õuemaad ning 0,2 ha on muu maa, sh. 0,1 ha veealune maa;
- Savimäe katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:1532, pindala: 2,5 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 1,4 ha on haritav maa, 0,3 ha on looduslik rohumaa, 0,1 ha on metsamaad ning 0,7 ha on muu maa;
- Ristmiku katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:0093, pindala: 4,78 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 2,61 ha on looduslik rohumaa, 0,37 ha on haritav maa, 0,05 ha on metsamaad, 0,28 ha on õuemaad ning 1,47 ha on muu maa, sh 0,7 ha veealune maa;
- Ala-Muna katastriüksus
(mõtteline osa endine Pargi): katastriüksuse tunnus: 18101:001:0142, pindala: 3,92 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 1,5 ha on haritav maa, 0,45 ha on looduslik rohumaa, 1,24 ha on metsamaad ning 0,73 ha on muu maa, sh 0,21 ha veealune maa;
- Pargi katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:0141, pindala: 0,92 ha;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa, millest 0,239 ha on looduslik rohumaa, 0,163 ha on haritav maa, 0,05 ha on metsamaad, 0,254 ha on õuemaad ning 0,227 ha on muu maa, sh 0,182 ha veealune maa;
- Kuuri katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:2670, pindala: 0,23 ha;
maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa, millest 0,19 ha on looduslik rohumaa, 0,04 ha on õuemaad.

Planeeringu aluseks on OÜ Amina ja P.A.K. Partnerid OÜ poolt 11.04.2006. a esitatud planeeringu algatamise taotluse alusel tehtud Haanja Vallavolikogu 17. augustil 2006. a otsus nr 37 "Detailplaneeringu ja strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamine".

- Planeeringu eesmärk on:
- maa-ala jagamine kruntideks;
 - kruntide ehitusõiguste ja hoonestusalade määramine;
 - tee maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
 - kavandatavate teede avalikuks kasutatavaks teeks määramine;

parkimise ja haljastuse alade ja põhimõtete kavandamine;
tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
senise maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu
elluviimiseks;
keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete
rakendamine;
servituutide vajaduse määramine;
arhitektuurinõuete seadmine;
kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maa kasutamise sihtotstarbed pereelamu maaks, tee ja tänava maaks, kaubandus-, toitlustus-ja teenindushoone maaks, parkimisrajatiste maaks, tehisveekogu maaks, puhkerajatise maaks ja elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks.

Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Kuuri ja Pargi katastriüksuste detailplaneeringuga on planeeritud 21 krunti elamutele ning kaks krunti teedele, üks krunt kaubandus-, toitlustus-ja teenindushoone maaks, üks krunt tehisveekogu maaks, kaks krunti puhkerajatiste maaks ning üks krunt elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud alusplaanina HECTARE OÜ (litsentsi nr 554 MA) poolt 13.09.2006. a koostatud geodeetiliste mõõdistuste tööd nr 06_402.

SISUKORD

A. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	A-1
A.1. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega.....	A-2
A.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid.....	A-8
A.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	A-8
A.4. Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed.....	A-9
A.5. Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	A-10
B. PLANEERIMISETTEPANEK.....	B-1
B.1. Planeeritava maa-ala ehitusõigused.....	B-1
B.2. Planeeritud kruntide aadresside ettepanek.....	B-3
B.3. Krundi arhitektuurinõuded.....	B-4
B.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	B-5
B.5. Parkimise ja liikluskorralduse määramine.....	B-6
B.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	B-7
B.7. Kujade määramine.....	B-7
B.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.....	B-8
B.9. Keskkonnatingimused.....	B-11
B.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	B-11
B.10. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	B-12
B.11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	B-12
C. PLANEERINGUKAARDID.....	C-1
D. PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD.....	D-1
E. PLANEERINGU MAJANDUSLIKUD HOOVAD.....	E-1

A. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab järgmised katastriüksused Haanja külas Haanja vallas:

- Rehetaguse katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:1882, pindala: 0,5 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 0,2 ha on looduslik rohumaa, 0,1 ha on õuemaad ning 0,2 ha on muu maa, sh. 0,1 ha veealune maa;
- Savimäe katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:1532, pindala: 2,5 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 1,4 ha on haritav maa, 0,3 ha on looduslik rohumaa, 0,1 ha on metsamaad ning 0,7 ha on muu maa;
- Ristmiku katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:0093, pindala: 4,78 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 2,61 ha on looduslik rohumaa, 0,37 ha on haritav maa, 0,05 ha on metsamaad, 0,28 ha on õuemaad ning 1,47 ha on muu maa, sh 0,7 ha veealune maa;
- Ala-Muna katastriüksus
(mõtteline osa endine Pargi): katastriüksuse tunnus: 18101:001:0142, pindala: 3,92 ha;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 1,5 ha on haritav maa, 0,45 ha on looduslik rohumaa, 1,24 ha on metsamaad ning 0,73 ha on muu maa, sh 0,21 ha veealune maa;
- Pargi katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:0141, pindala: 0,92 ha;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa, millest 0,239 ha on looduslik rohumaa, 0,163 ha on haritav maa, 0,05 ha on metsamaad, 0,254 ha on õuemaad ning 0,227 ha on muu maa, sh 0,182 ha veealune maa;
- Kuuri katastriüksus: katastriüksuse tunnus: 18101:001:2670, pindala: 0,23 ha;
maakasutuse sihtotstarve: tootmiskasvatustalust, millest 0,19 ha on looduslik rohumaa, 0,04 ha on õuemaad;

Rehetaguse, Savimäe ja Ala-Muna katastriüksused on hoonestamata. Ristmiku katastriüksus on hoonestatud väikesemahulise tehnohoonega. Pargi katastriüksus on hoonestatud elamuhoonestusega. Kuuri katastriüksus on hoonestatud tootmishoonega, mis on väga halvas seisukorras.

Planeeringuala iseloomustab vahelduv reljeef ja maastikuline mitmekesisus. Suur

positiivne pinnavorm – Savimägi – läheb lääne suunas liikudes üle nõoks, mille põhjas on sademevee-toiteline järv.

Ala kõrgeim punkt asub planeeringuala idaosas – Savimäe tipus ja on 278,7 m ABS ning madalaim punkt 250 m ABS planeeringuala lääneosas.

Planeeringuala on tugevalt võsastunud ja sellest tulenevalt omavad katastriüksused osaliselt metsamaa sihtotstarvet.

Juurdepääsud Rehetaguse, Kuuri ja Savimäe katastriüksustele on Haanja – Kündja T-25142 maanteelt. Juurdepääs Ristmiku ja Ala-Muna katastriüksustele on läbi Rehetaguse ja Savimäe katastriüksuste. Pargi katastriüksuse juurdepääs on Kose-Käbli T-25161 maanteelt.

Planeeringuala idaosa läbivad 10 kV elektri õhuliinid, mis ristuvad/hargnevad Savimäe tipu lõunaosas, ning millel on, vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”, kaitsevööndi ulatus 10 m. Paralleelselt Haanja - Kündja T-25142 maanteega kulgeb side-õhuliin.

Planeeringuala asub Haanja looduspargi territooriumil ja kuulub piiranguvööndisse. Ala lähedal asuvad Suure Munamäe ja Vaskna järve sihtkaitsevööndid. Suure Munamäe sihtkaitsevöönd on moodustatud Baltimaade kõrgeima künka kaitseks ja Vaskna järve sihtkaitsevöönd on moodustatud haruldase vee-elustiku ja maastiku kaitseks.

A.1. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega

Asukoht

Planeeringuala asub Võrumaal Haanja vallas Haanja külas. Haanja vald paikneb Võru maakonna kaguosas. Vald piirneb idast Misso ja Vastseliina vallaga, põhjast Võru vallaga, läänest Rõuge vallaga ning lõunast Läti Vabariigiga. Haanja küla kaugus Tallinnast on 275 km, Tartust 86 km, Võrust 15 km ja Riiast ca 220 km.

Üle poole valla territooriumist hõlmab Haanja Looduspark, mis asub Eesti kõrgeimal kuhjelisel saarkõrgustikul.

Haanja vallas asub Baltimaade kõrgeim tipp

- Suur-Munamägi (318 m). Looduslik mitmekesisus ja erinevate maastikukomponentide koosmõju muudavad Haanja valla üheks Eestimaa kaunimaks ja huvitavamaks piirkonnaks.



Joonis 1. Allikas: Maa-amet

Haanja Looduspark

Haanja looduspark loodi Keskkonnaministri 19. aprilli 1991. a. määrusega nr 12 Haanja maastikukaitseala baasil. Looduspargi kaitse-eeskiri kehtestati 28. augustil 1995. a. Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 300. Selle eesmärgiks on kaitsta Haanjamaa maastikku, loodust ning pärandkultuuri. Haanja looduspark moodustati Suure-Munamäe, Vällamäe, Rõuge ürgoru ja Kütioru liitmisel üheks suureks, sealseid loodus- ja kultuuriväärtusi tervikuna hõlmavaks kaitsealaks.



Joonis 2. Haanja looduspark

Pinnamood

Haanja vallas on valdav künklik- ja künniselis-nõoline mesoreljeef, mis algab Suurelt Munamäelt. Sellel asjaolul on eriline tähtsus kohakliima eripärade kujunemisele, mis omakorda määrab sealseid looduslikke rütme. Kliimaatiliselt toimib kõrgustik mäena, mistõttu õhuvoolud on sunnitud tõusma ning tagajärjeks on rohkem sademeid kui tasandikul. Mikrokliimaatilised erinevused on suured kõrgendike eri nõlvadel ja nõgudes.

Suuremal osal kõrgustikust domineerivad moreenkattega pinnavormid, mis on tekkinud irdjääst väljasulanud setteist. Sealsed mullad on heade metsakasvueeldustega. Nendel aladel kasvavad kõrge tootlikkusega jänese kapsa ja sinilille laanekuusikud. Siiski on metsakorralduse andmeil Haanja kõrgustikul männikute osakaal suurem, kuusikute osakaal jääb 43-46 % piiridesse.



Joonis 3. Pinnamood

Maamärgid

Käsitletava piirkonna olulisemad maamärgid on:

1. Savimägi;
2. Võru linna suunas kulgev maantee;
3. Kündja küla suunas kulgev maantee;
4. kinnikasvav veekogu.

Planeeringuala põhjaservas Kündja küla suunas kulgev maantee omab vahetut seost Savimäega, kuna teetrass on umbes sada aastat lõiganud Savimäe põhjanõlva. 20. sajandi alguse kaartidelt on näha, et ka tee üldine kulgemistrajektoor Haanja küla ajaloolisest tuumikust Kündja küla suunas on jäänud samaks. Aastatel 1918-1939 lisandusid maamärkidena kompleksed taluhoonestused. Seejuures on oluline märkida, et tegu polnud vaid elumajadega. Tervikliku hoonestuse moodustasid



Joonis 4. Lagunenud väetisehoidla

eluhooned koos kõrvalhoonetega: laut, küün ja saun. Selle perioodi hoonestus näitab, et inimeste peamine elatusallikas oli põllumajandus, sh karjakasvatus elatustalunduse näol. Võrreldes praegust seisuga Eesti Vabariigi aegsega on metsade pindala suurenenud ja põllumaade pindala vähenenud. Rohumaade pindala pole oluliselt muutunud. Kui 1930ndatel oli hobustega võimalik harida ka suure kaldega nõlva, siis masinate kasutusele võtmine muutis selle võimatuks. Järsemad nõlvad ja vähemviljakad põllumaad võeti kasutusele rohumaadena või kattusid metsaga.

Kui Nõukogude Liidu ajal viidi läbi ulatuslikke maaparandustöid, eesmärgiga suurendada haritava maa pindala, siis Haanja looduspargi piires ei olnud see võimalik ja intensiivseks põllumajandustootmiseks mittesobivad maad võsastusid ja metsastusid.

Rohumaade pindala vähenes järsult 1990-1999 veisekasvatuse vähenemise tagajärjel.

Nõukogude ajast on maamärkidele lisandunud mitmed tootmishooned. Neist planeeringualale olulisim on kindlasti lagunenud väetisehoidla, mis jääb Kündja teed mööda Kaldemäe poole liikudes vasakule.

Hoonestuse lugu

Alast lõuna suunas ca 700-1000m kaugusele jääb Suur Munamägi, lääne suunas Haanja küla ajalooline tuumik. Ühest küljest iseloomutab ala värvikas ajalooline taust teisest küljest ka maastikuline mitmekesisus.

Planeeringualal on säilinud mitmeid looduslikke alasid, mis vaatamata pidevale inimetegevusele on säilinud. Need alad pole inimeste poolt puutumatud – leidub mitmeid poollooduslikke karjamaid, kus läbi aegade on toimunud karjatamine. Viimasel ajal on need alad hakanud võsastuma.



Joonis 5. Vaade planeeringualale

Talud

1. Tamme talu
2. Tamme talu
3. Pargi talu
4. Rehetaguse talu
5. Savimäe talu
6. Papisöödi talu
7. Raja naabertalu
8. Raja talu

Haanja küla on küll hõredalt hoonestatud, kuid asub intensiivse külastusega puhkemajanduslikus piirkonnas. Põllud on siin väikesed ja asustus on hajutatud pisiküladena. Künkliku reljeefi tõttu on taluõued rajatud väikestele või suurematele kõrgendikele ja vee lähedusse. Ehkki külasid on rohkesti, elab neist paljudes vaid mõni inimene.

Rehetaguse taluhooned. Näha on maakividest ehitatud laut ja puidust elumaja. Selle piirkonna traditsiooniks ongi kivist ehitada vaid laudad. Elumajad, küünid, aidad, saunad jne on enamasti puitehitised.

Vaade Savimäelt Savimäe talukompleksile. Näha on piirkonnale iseloomulikke hoonete asetust, kus valitseb keskõue-süsteem. See tähendab, et majad asuvad ümber õue.

Taga paistavad Nõukogude ajal rajatud tootmishooned.

Haanja küla arengu võib tinglikult jagada kolmeks osaks:

1. Enne 1918 aastat - mõisate aeg;
2. Perioodil 1918-1939 – Esimene Eesti Vabariik;
3. Perioodil 1939-1990 – kolhooside aeg.



Joonis 6. Talude paiknemine



Joonis 7. Rehetaguse elumajad



Joonis 8. Rehetaguse taluhooned



Joonis 9. Savimäe talukompleks

Kõigist perioodidest on jäänud selgeid märke planeeringualale ja seda ümbritsevale maastikule.

Mõisate aeg

Haanja küla on esmakordselt mainitud 1561. aastal. 1866. aastal moodustati sinna Hanhofi kroonumõis. Enne Vabadussõda oli praeguse Haanja küla kohal mõnest hoonest koosnev asum.

Peamine hoonestus asus praegu planeeringualal asuvast järvest lääne pool. Haanja küla läbisid kaks teed: Võru ja Kündja küla suunal.

1850. aastatel, kui oli mõisaaeg ning põllumajanduse osatähtsus elatusvahendina suur, ehitati taluhooned hajali, niimoodi et majad jääksid põllumaade keskele.

Haanja külas tegeldi peamiselt karjakasvatusega, kuna põlluharimisel ei olnud ebatasase reljeefi ja sealt tulenevate ebasobivate tingimuste tõttu mõtet. Nimelt oli erosiooni tõttu mäenõlvadel muld väheväärtuslik ning orgudes oli liigniiske.

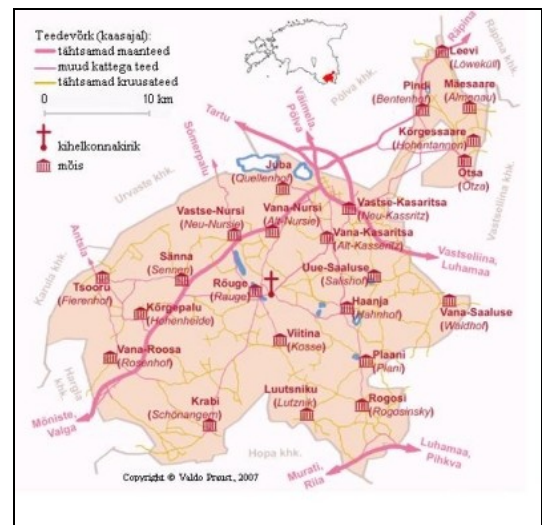
Esimene Eesti Vabariik

Toimus Haanja küla jõuline areng väljapoole asustuse piire. Suure tõuke Haanja külale arenemiseks andis mõisate kadumine ja asundustalude moodustamine.

Haanja küla kasvamine Võru linna ja Kündja küla suunas toimus peamiselt haguküla põhimõttel. Hoonestus paiknes peamiselt kõrgematel mäenõlvadel või tasandikel ja oli liigendatud põllu- ning heinamaadega. Välja olid kujunenud kindlad teede koridorid Võru linna ja Kündja küla suunal.

Kolhooside aeg

Haanja ajaloolise küla pilti rikastas see



Joonis 10. Mõisate paiknemine



Joonis 11. Verstane kaart



Joonis 12. Kolhooside aeg

periood korterelamutega. Rajati planeeringualast põhja suunas Kuuri katastriüksusel asuvad põllumajanduslikud tootmishooned. Aktiivset kasutamist leidsid põllu- ja heinamaad, mis aitas kaasa maastike avatuse säilitamisele.

Planeeringuala maastikuline liigestatus

Planeeringuala võib tinglikult jagada kolmeks osaks:

1. Savimägi ja selle nõlvad;
2. Veekogu ja selle kaldad;
3. Haanja küla.

Savimägi ja selle nõlvad

Eesti põhikaardil (www.werro.ee) on Savimäe kõrguseks märgitud 277,6 m. Hectare OÜ poolt koostatud Ristmiku, Kuuri, Savimäe, Pargi ja Rehetaguse maa-ala geodeetiliste tööde aruandes on Savimäe kõrguseks 278,71 m. Lähtudes Hectare OÜ andmetest kuulub Savimäele 20. koht Eesti kõrgemate mägede edetabelis.



Joonis 13. Vaade Savimäele

Haanja kõrgustiku reljeefi vaadates kaotab Savimägi oma atraktiivsuses, kuna see jääb vahetus läheduses asuvate mägede, Iisraelimäe (284,2 m) ning Baltimaade kõrgeima tipu Suure Munamäe (318,1 m) varju. Väiksemas plaanis, vaadeldava ala piires, on Savimägi aga väga tähtis. Nimelt Kündja küla suunas kulgevalt teelt on väga hea vaade Savimäele.

Savimägi ja selle nõlvad on läbi aegade olnud muutusteta. Savimäe läänepoolsel, Haanja küla poolsel nõlval on ca 1,5 meetrine astring. Savimäe tipus kasvavad üksikud puud. Savimäe nõlvadel on olnud üksikuid hooneid (põhjanõlval on säilinud talukoht).



Joonis 14. Sademevee toiteline veekogu

Veekogu ja selle kaldad

Kuigi veekogu on sademevee toiteline ning tal puuduvad regulaarsed toiteallikad (sissevoolavad allikad, ojad jne), on selle ajalugu sama pikk kui Haanja külal. Järv on märgitud juba 1920. aastate kaartidel, ning ka kõikidel järgmistel. Seega on see ala olnud kogu aeg vee all ning pole mingit põhjust arvata, et ta regulaarselt mingil perioodil ära kuivaks.

Haanja küla

Selles grupis käsitletakse nii Haanja küla ajaloolise tuumikuga osa, kui ka planeeringualalt välja jäävat (kuid kindlasti seda mõjutavat) ala.

Lähiala

Kolhooside ajal rajati planeeringualast teisele poole Kündja küla teed mitmed tootmishooned, sh planeeringualasse kuuluv väetisehoidla. Nagu näha on läbi ajaloo toimunud Haanja küla arenemine Savimäe suunas.



Joonis 15. Tootmishooned

Kokkuvõte

Käsitletava piirkonna muudab omapäraseks maamärgid ning ala vaadeldavus. Maamärkidest olulisemad on Võru tee, Kündja tee, väetisehoidla, taluhoonestus ning Savimägi. Märkimisväärne on vaade Savimäele Haanja küla poolt mööda Kündja teed liikudes.

Läbi ajaloo on Haanja küla laienenud pidevalt väljapoole. Esimese Eesti Vabariigi ajal ehitati asundustalud Haanja küla ja Savimäe vahele. Kusjuures hoonestuse rajamisel jälgiti talukomplekside stiili, kus elamut ümbritsevad mitmed kõrvalhooned. Hiljem, nõukogude ajal, ehitati planeeringualast üle Kündja tee mitmeid tootmishooneid.

Oluline on säilitada Savimäe vaadeldavus, sajandeid püsinud teede trajektoorid ning uue hoonestuse rajamisel arvestada piirkonna ajalooliste traditsioonidega hoonestuses.

Ajalooliste vaadete taastamiseks tuleb ala puhastada võsast.

A.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid

- HECTARE OÜ (litsentsi nr 554 MA) poolt 13.09.2006 koostatud geodeetiliste mõõdistuste tööd nr 06_402.

A.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Haanja valla üldplaneering;
- Võru maakonnaplaneering;
- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Haanja looduspargi kaitse-eeskiri.

A.4. Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed

Tellija: **Haanja Vallavalitsus**

Haanja küla, 65101, Võru maakond

Telefon: +372 782 9111

Faks: +372 787 8839

E-mail: vald@haanja.ee

Huvitatud isik: **Osaühing Amina**

Tähe 2A-11, 51010 Tartu

Telefon: +372 56 226 747

E-mail: kinnisvara@amina.ee

Koostaja: **Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ**

Betooni 9, 51014 Tartu linn

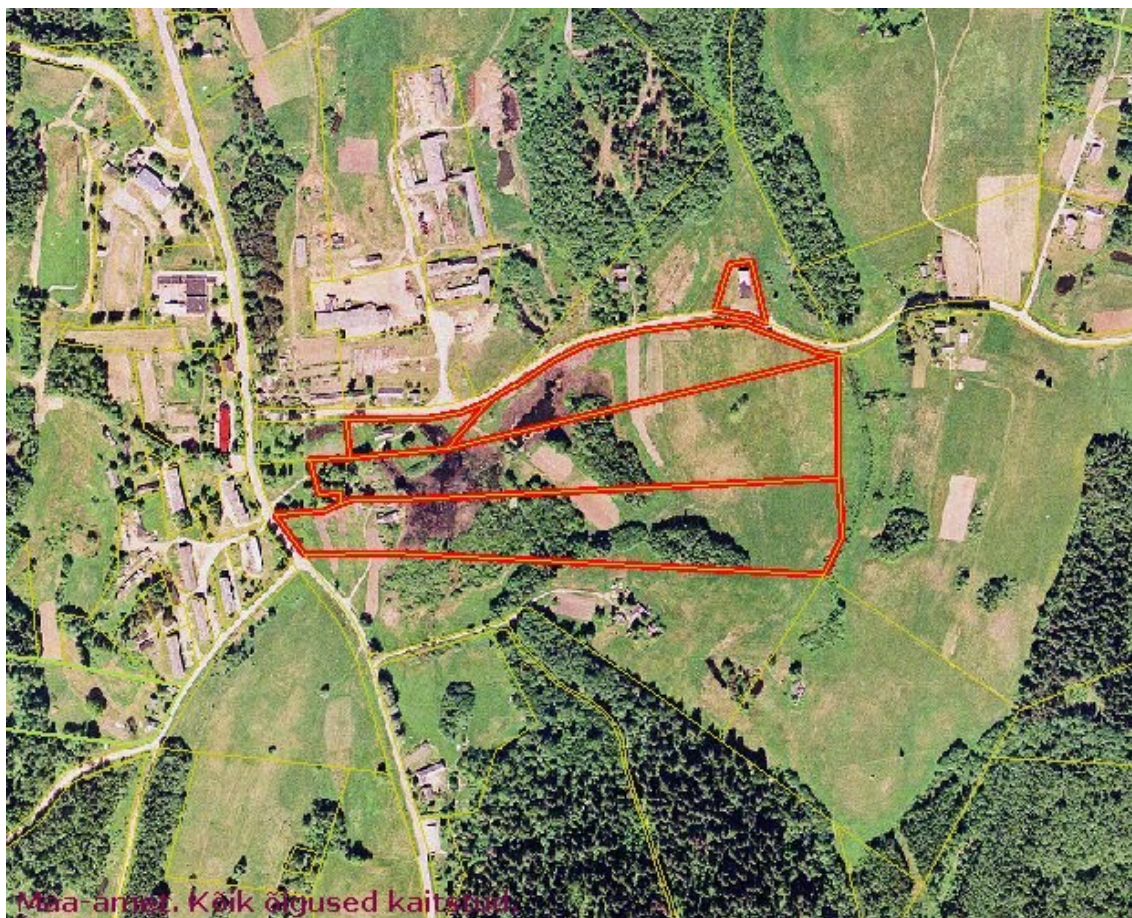
Jur. aadress: Leevi side, Veriora vald, 64202 Põlvamaa

Kontaktisik: Helen Jors

Telefon: +372 7 407 702

E-mail: info@propemare.ee

A.5. Planeeritava ala skemaatiline asukoht



B. PLANEERIMISETTEPANEK

B.1. Planeeritava maa-ala ehitusõigused

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maa kasutamise sihtotstarve pereelamu maaks, puhkerajatiste maaks, kaubandus-, tootlustus-ja teenindushoone maaks, tee ja tänava maaks, parkimisrajatiste maaks, tehisveekogu maaks, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks.

Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Kuuri, Ala-Muna ja Pargi katastriüksuste detailplaneeringu alale on planeeritud 21 krunti elamutele, üks krunt teenindushoonete ehitamiseks, kaks krunti puhkerajatise rajamiseks, üks krunt elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks, üks krunt tehisveekogu rajamiseks ning 2 teemaa krunti.

Krundi POS 8 olemasolev hoonestus on planeeritud rekonstrueerida teenindushooneks. Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta krundile POS 2 ette uut hoonestusala, krundi POS 2 olemasolev hoonestus on planeeritud säilitada. Planeeritava krundi POS 1 ja POS 22 olemasolev hoonestus on ette nähtud likvideeritavana.

Tabel 1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguste määramine

Krundi aadress	Krundi pindala	Krundi maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve	Katuseharja kõrgus; korruselisus	Maksimaalne lubatud ehitusalune pind
POS 1	2509 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 2	3397 m ²	100% EP	olemasolev	11101, 12744, 21122	olemasolev	150 m ²
POS 3	2416 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	250 m ²
POS 4	12416 m ²	80% V; 20% PR	ei määrata	ei määrata	ei määrata	ei määrata
POS 5	1186 m ²	100% LT	ei määrata	21122	ei määrata	ei määrata
POS 6	7941 m ²	70% PR; 30% LP	ei määrata	24119	ei määrata	ei määrata
POS 7	7752 m ²	100% LT	ei määrata	21122	ei määrata	ei määrata
POS 8	2322 m ²	70% BT; 30% LP	1	12132	8 m; 2 korrust	470 m ²
POS 9	25591 m ²	80% PL ; 20% LP	ei määrata	ei määrata	ei määrata	ei määrata

Krundi aadress	Krundi pindala	Krundi maa-kasutuse sihtots-tarve	Hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve	Katuseharja kõrgus; korruselisus	Maksimaalne lubatud ehitusalune pind
POS 10	3808 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 11	3274 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 12	4488 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	400 m ²
POS 13	4555 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	400 m ²
POS 14	5613 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	500 m ²
POS 15	2623 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 16	2200 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 17	2493 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 18	2087 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 19	2843 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 20	30 m ²	100% OE	ei määrata	22246	ei määrata	30 m ²
POS 21	1896 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	250 m ²
POS 22	2017 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 23	3035 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 24	3485 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 25	2305 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	300 m ²
POS 26	1974 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	250 m ²
POS 27	2603 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	250 m ²

Krundi aadress	Krundi pindala	Krundi maa-kasutuse sihtots-tarve	Hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve	Katuseharja kõrgus; korruselisus	Maksi-maalne lubatud ehitus-alune pind
POS 28	1952 m ²	100% EP	2-3	11101, 12744	8 m; 2 korrust	250 m ²

EP – pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa; LP – parkimisrajatiste maa; V – vee-ala; BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; PL – puhkerajatiste maa, OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa; PR – supelranna maa.

21122 – tee; 11101 – üksikelamu; 12744 – elamu majapidamishoone; 12132 – kohvik, baar või söökla, 24119 – muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis; 22246 – 6-35 kV alajaam ja jaotusseade.

Tabel 2. Planeeritava maa-ala kruntide katastriüksuste sihtotstarve

Krundi aadress	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
POS 1-3; 10-19; 21-28	100% EP	(001) 100% E
POS 4	80% V; 20% PR	(006) 80% V; (017) 20% Üm
POS 5; 7	100% LT	(007) 100% L
POS 6	70% PR; 30% LP	(017) 100% Üm
POS 8	70% BT; 30% LP	(016) 100% Ä
POS 9	80% PL ; 20% LP	(017) 100% Üm
POS 20	100% OE	(003) 100% T

(017) Üm – üldkasutatav maa; (016) Ä – ärimaa; (007) L – transpordimaa; (003) T – tootmismaa; (001) E – elumumaa; (006) V – veekogude maa.

Märkus: Maakasutuse sihtotstarbed on määratud kasutades Keskkonnaministeeriumi 2002 aasta väljaannet „Planeeringute leppemärgid“.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrus nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Katastriüksuse sihtotstarvete määramisel on aluseks võetud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

B.2. Planeeritud kruntide aadresside ettepanek

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeritud krundid nimetada järgnevalt:

Tabel 3. Aadresside ettepanek

Krundi aadress planeeringus	Planeeringujärgse aadressi ettepanek
POS 5	Järve tee
POS 7	Mäe tee
POS 10	Mäe tee 1
POS 11	Mäe tee 3
POS 12	Järve tee 8
POS 13	Järve tee 10
POS 14	Järve tee 17
POS 15	Järve tee 15
POS 16	Järve tee 13
POS 17	Järve tee 11
POS 18	Järve tee 9
POS 19	Järve tee 7
POS 21	Järve tee 5
POS 22	Järve tee 3
POS 25	Järve tee 1
POS 26	Järve tee 2
POS 27	Järve tee 4
POS 28*	Mäe tee 5 // Järve tee 6

*Üldjuhul määratakse hoone lähiaadress peasissekäigu poolse liikluspinna järgi. Planeeringuga on krundi POS 28 aadressi määramise ettepanek tehtud mitme liikluspinna järgi, lubatud on aadressi määramine ühe liikluspinna (nt Mäe tee) järgi.

Detailplaneeringuga ei tehta kohaadressi ettepanekut kruntidele POS 1, POS 2, POS 3, POS 23 ja POS 24. Käesoleva planeeringuga on lubatud liikluspinna järgse kohaadressi määramise vajaduse korral moodustada eraldiseisev teed ja tee teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus (POS 5 jagamine) ja tee kohanime määramine (nt Järve põik) määramine.

B.3. Krundi arhitektuurinõuded

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Krundid	POS 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 26; 27; 28.
Hoonete katusekalle	30-45°
Hoonete harjajooned	Paralleelsed teega.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Lubatud on kivi, krohv, puit sh ümarpuit, klaas. Keelatud on kasutada plastikvoodrit, värvkatteta plekki, välisviimistluseta betooni ja gaasbetooni.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3

Piirete tüübid	Lubatud on kuni 1,3 m kõrgune krundi piire.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on märgitud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel roheline pideva joonega (7 m kaugusel krundi teepoolsest piirist ning paralleelne teega).

Krundid	POS 1; 3; 25.
Hoonete katusekalle	30-45°
Hoonete harjajooned	Märgitud kaardil.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Lubatud on kivi, krohv, puit sh ümarpuit, klaas. Keelatud on kasutada plastikvoodrit, värvkatteta plekki, välisviimistluseta betooni ja gaasbetooni.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Piirete tüübid	Lubatud on kuni 1,3 m kõrgune krundi piire.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon puudub. Hooned peavad ära mahtuma lubatud ehitusalusele pinnale.

Krunt	POS 8
Hoonete katusekalle	30-45°
Hoonete harjajooned	Risti teega.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Lubatud on kivi, krohv, puit sh ümarpuit, klaas. Keelatud on kasutada plastikvoodrit, värvkatteta plekki, välisviimistluseta betooni ja gaasbetooni.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Piirete tüübid	Teega külgnevat krundipiiri on keelatud piirata igasuguste piiretega. Krundi teistes külgedes on lubatud kuni 1,3 m kõrgune krundi piire.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Hoone rekonstrueeritakse see tähendab, et hoone maht ning ehitusjoon jäävad samaks.

Krunt	POS 2
Hoonete katusekalle	30-45°
Hoonete harjajooned	Olemasolev.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Lubatud on kivi, krohv, puit sh ümarpuit, klaas. Keelatud on kasutada plastikvoodrit, värvkatteta plekki, välisviimistluseta betooni ja gaasbetooni.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Piirete tüübid	Lubatud on kuni 1,3 m kõrgune krundi piire.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Hoone rekonstrueeritakse. Hoone maht ning ehitusjoon jäävad samaks.

B.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) on

näidatud põhiplaanil (Kaart 4 ja 5).

Vastavalt Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Ala-Muna Kuuri ja Pargi katastriüksuste detailplaneeringu lähteülesandele on hoonete lubatud ehitusalune pind kuni 20% krundi pindalast. Täpsed hoonete lubatud ehitusalused pinnad leiab „Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguste määramine“ tabelist (Tabel 1).

Hoonete omavaheline kuja on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt 8 m, seega peavad hoonete kaugused krundi piirist olema vähemalt 4 m.

B.4.1 Ehitusgeoloogilised tingimused

Planeeringu piires on kõrgusvahed kuni 15 m. Savimäe nõlvadel esineb maalihke oht ja orus on maapinna kandvus kõikuv. Seetõttu tuleb kõikidel kruntidel läbi viia ehitusgeoliigilised uuringud. Selleks on kohustuslik iga hoonestusala kohta teha 1-2 puurauku. Ehitusgeoloogia uuringute tulemusel peab selguma kui rasket ja millist konstruktsiooni majadel kasutada.

Väljaspool hoonestusalasid on maapinna reljeefi muutmine keelatud, erandkorras võib reljeefi muuta väga väikesel määral. Hoonestusaladel tuleb maksimaalselt arvestada olemasoleva reljeefiga, lubatud on reljeefi muuta vaid ehitusprojektiga ette nähtud mahus.

B.5. Parkimise ja liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud planeeringualale on planeeritud nelja mahasõiduga Haanja-Kündja kõrvalmaanteelt nr 25142. Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada teemaale eraldi krundid – POS 5 ja POS 7.

Planeeringuala sisesele teemaale on planeeritud nii sõidu- kui ka kergliiklustee. Haanja-Kündja maanteega paralleelselt kulgeb kergliiklustee mööda avalikult kasutatavaid krunte POS 5, POS 6 ja POS 9. Tänavavalgustuskaabel on planeeritud kergliiklustee alla. Planeeritud sõidutee on kõvakattega ja kergliiklustee pehmekattega.

Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi on planeeringualal hea sõidutee laius 4,4 m. Kergliiklustee, kus liiklejad jalakäijad, jalgratturid ja rulluisutajad, laius on 3 m. POS 4 asuvad tuletõrje veevõtukohale ligipääsemiseks on POS 5 kõnnitee planeeritud laius 4 m. POS 4 veevõtukohale ligipääsemiseks võib kasutada mõlemat maantee mahasõitu, mille kaudu POS 5 kõnniteele sõita.

Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide piires. Elamumaa kruntidele on planeeritud maksimaalselt kaks parkimiskohta. Puhkerajatiste maale on planeeritud 23, teenindushoone juurde 12 parkimiskohta. POS 6 asuval parkimisplatsil peab olema tähistatud parkimiskeeluala tuletõrjeautode tarbeks. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

B.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 70% krundist peab olema haljastatud. Säilitada tuleb maksimaalselt kõrghaljastust. Samas on maastikukujundamisel prioriteediks maastike avamine.

Soovitav on koostada koos hoonestusprojektidega ka kruntide haljastusprojektid. Haljastusprojekt on kohustuslik avalikel aladel ning avalike aladega piirnevatel kruntidel. Projektidega täpsustatakse säilitatav, asendatav ning juurdeistutatav kõrghaljastus.

Kruntide piirete maksimaalne kõrgus on kuni 1,3 m. Teega külgnevatel krundipiiridel on lubatud piirdena kasutada puitaeda või hekki.

B.7. Kujade määramine

Tehnovõrkude vahelised horisontaal- ja vertikaalkujad on planeeritud vastavalt EPN 17 „Linnatänavad“ 8.osa „Tehnovõrgud ja rajatised“.

Planeeringuala põhjaosa piiritleb Haanja-Kündja maantee. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m.

Krunti POS 2 läbib tee, mis viib kruntideni POS 1 ja POS 3. POS 1 teenindav sõidutee läbib ka POS 3 krunti. Seetõttu on seatud teeservituut krundile POS 2, kus valitsevaks kinnisasjaks on POS 1 ja POS 3. Samuti on krundile POS 3 seatud teeservituut, kus valitsevaks kinnisasjaks on POS 1.

Tabel 4. Servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut	Servituutide sisu
POS 2	POS 1, POS 3	Sõiduteeservituut	Teeservituut
POS 3	POS 1	Sõiduteeservituut	Teeservituut
POS 2	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektrikaabelliin ning seda hiljem hooldada.
POS 3	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektrikaabelliin ning seda hiljem hooldada.
POS 2	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektrikaabelliin ning seda hiljem hooldada.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut	Servituutide sisu
POS 3	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektrikaabelliin ning seda hiljem hooldada.
POS 2	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada kinnisasjale sidevõrk ning hiljem seda hooldada.
POS 3	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada kinnisasjale sidevõrk ning hiljem seda hooldada.
POS 2	Vee-ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada kinnisasjale vee- ja kanalisatsioonitorustik ning hiljem seda hooldada.
POS 3	Vee-ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada kinnisasjale vee- ja kanalisatsioonitorustik ning hiljem seda hooldada.
POS 15	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektrikaabelliin ning seda hiljem hooldada.

B.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Tehnovõrkude asukoht on näidatud tehnovõrkude plaanil. Kõikidele kinnistuid läbivatele transiitsetele trassidele tuleb kehtestada servituut vastavalt selle kaitsevööndi laiusele.

Kruntidele on planeeritud ühisveevärk ja -kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus.

teemaadele POS 5 ja POS 7 kergliiklustee alla on planeeritud perspektiivsed madalpinge, side ja tänavavalgustuskaablid. Sademevee nõva on planeeritud paralleelselt sõiduteega suunaga veekogusse.

B.8.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse tagamiseks Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Kuuri, Ala-Muna ja Pargi katastriüksustele on vajalik tööprojekti koostamine. Alal on olemas OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid, mis tuleb ümber tõsta paralleelselt moodustatavate teekoridoridega ning ehitada maakaabelliinideks. Ka kinnistusesiselt kasutatakse elektrivarustuse tagamiseks maakaabelliine.

Planeeringuala edelaosas asetsev elektriliin on soovitatav ümber ehitada maakaabelliiniks. Ümberehituse käigus tuleb ka planeeringualalt välja jääv Pargi katastriüksuse elektrivarustus asendada maakaabelliiniga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2002 aasta määrusega nr 241 kehtestatud „Elektrivõrguga liitumisega ja liitumistasu arvestamise kord“ seatud tingimustele ja Vabariigi Valitsuse 26.06.2003 aasta määrusega nr 184 kehtestatud „Võrgueeskirjale“.

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna väljastatud tehnilistele tingimustele nr 129451 on planeeringualale moodustatud POS 20 alajaama krundiks. Toide ehitatavale alajaamale tuleb mööda POS 5 ja POS 7 planeeritava maakaabelliiniga Ruusamäe toitealajaamast, Munamäe toitefiidrist.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud tee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilpide elektritoited on planeeritud 0,4 kV maakaablitega planeeritavast komplektalajaamast. Liitumiskilbist hooneteni on planeeritud tarbijale kuuluvad maakaablitega toiteliinid.

Tänavavalgustus on planeeritud paralleelselt teedega (POS 5 ja POS 7). Tänavavalgustus jääb sõidutee ja kõnnitee vahele. Planeeritud tänavavalgustusklass vastab kõnnitee klassile K5.

Elektrivõrgu kaitsevööndid määratakse vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi poolt 26.03.2007 vastu võetud määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“. Elektri maakaabelliinide maa-ala kaitsevöönd ulatub liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusele paiknevate vertikaaltasanditeni.

Elektrivarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

B.8.2. Sidevarustus

Teemaale on planeeritud koridor sidekaablile. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud telekommunikatsioonivarustus. Vastavalt 08.12.2004 vastu võetud Elektroonilise side seadusele on sidetrassi kaitsevöönd kaks meetrit liinirajatise keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni. Sidevarustus rajatakse kinnistu omaniku taotluse ja tööprojekti alusel.

B.8.3. Veevarustus, kanalisatsioon ja sadevesi

Planeeritav hoonestus varustatakse veetorustikega, mis katab kavandatava veevajaduse. Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud veetorustik, mis on seotud planeeringualast põhja poole üle Kündja tee jääva puurkaevuga. Veetorustik maapinnas paigutatakse vähemalt 0,2 m allapoole külmumispiiri.

Tulevikus võib jagada veetorustiku kahte tsooni, et tagada ühtlasem veesurve Savimäe nõlval asuvatele kruntidele. Parema veevarustuse tagamiseks on kavandatud joogivee pumpla krundile POS 6.

Planeeringualal koguneva reovee ärajuhtimiseks on planeeritud isevooline ja surveiline kanalisatsioonitorustik. Krundi POS 6 lääneossa on planeeritud reoveepumpla, et reovesi juhtida mööda Kündja teed Haanja küla kanalisatsioonimagistraali. Reovee hulk planeeritaval alal ei ületa 10 m³/d, sellest tulenevalt on planeeritud reoveepumpla kuja 10 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid tuleb määrata vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“. Vastavalt sellele määrusele on nii ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kui ka survetorustike kaitsevööndi ulatus alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m telgjoonest mõlemale poole.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringualale planeeritud 3 tuletõrje-veevõtukohta, mis asuvad kruntidel POS 4, 6 ja 7. POS 6 asuval parkimisplatsil peab olema tähistatud parkimiskeeluala tuletõrjeautode tarbeks. POS 4 asuval tuletõrje veevõtukohale ligipääsemiseks peab olema tagatud juurdepääs POS 5 asuva kõnnitee kaudu. Kõikides veevõtukohtades peab olema tagatud veevarustus 10 l/s kahe kuni kolme tunni jooksul. Tuletõrjevee kättesaadavus peab olema tagatud aastaringselt. Projekteerimise käigus lahendada ehitisesisene tuletõrjeveevärk.

Tuletõrje veevarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustike dimensioneerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus“, osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Tabel 5. Tuletõrje-veevõtukohtade mahud

Tuletõrje-veevõtukohta asukoht	Teeninduspiirkonna max hoone kubatuur m ³	Tuletõrje-veevõtukoht (veehoidla) min maht m ³
POS 4 loodeosa	2400	72
POS 6 parkla	3760	108
POS 7 sõidutee keskosa	4000	72

Sademevee ärajuhtimine on planeeringualal lahendatud kahe põhimõtte järgi. Kui krundi ja paisjärve vahele jääb sõidutee, tuleb sademevesi koguda nõvasse ja sellekaudu juhtida veekogusse. Kui krunt külgneb paisjärvega, võib sademevee juhtida otse veekogusse. Soovituslik on krundi kõrgemate nõlvade suunas rajada дренаaztorustik, et koguda pinnase liigne niiskus hoonetest eemale.

Tabel 6. Sademevee ärajuhtimise viis

Krunt	Sademevee ärajuhtimise viis
POS 2, 3, 6, 10, 11, 24, 25, 26, 27.	Voolab isevoolselt paisjärve
POS 1, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.	Nõva kaudu paisjärve

B.8.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugkütte piirkonda ja planeeringuga ei kavandata kaugkütte torustikku. Soojavarustus lahendatakse ehitusprojekti käigus lokaalselt iga krundi piires eraldi. Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elekter, vedel- ja tahkekütus. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad: raskeõlid ja kivisüsi.

B.9. Keskkonnatingimused

Planeeringuala asub Haanja looduspargi maa-alal, mistõttu on algatatud koos detaiplaneeringuga ka keskkonnamõtjude strateegiline hindamine. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eesmärgiks on uurida planeeringus kavandatu elluviimise mõju ümbritsevale looduslikule ja sotsiaalmajanduslikule olukorrale. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise viis läbi Keskkonnaagentuur Viridis OÜ. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruanne on osa detaiplaneeringust ja detaiplaneeringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemustega.

Järeldusena osutab keskkonnamõtju strateegiline hindamine, et kavandatav tegevus ei oma olulist (mitteaktsepteeritavat) negatiivset mõju juhul, kui rakendatakse soovitatud leevendusmeetmeid ja hoonete ehitamisel ning hilisemal ekspluateerimisel suhtub Arendaja loodussäästvalt ja heaperemehelikult kogu projekti arendamisesse.

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruande peatükkides 7.11. Leevendavad meetmed ning 7.12. Järeldused ja soovitused tooduga, et vähendada arendustegevusega kaasnevaid negatiivseid mõjusid.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse lähtudes kehtivatest normatiividest ja õigusaktidest. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on ära näidatud Põhijoonisel (Kaart 4 ja 5), täpsed asukohad määrata igal krundil ehitusprojekti käigus. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada tegevusluba omavate ettevõtjate poolt.

B.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringulahenduse kavandamisel kuritegevuse riskide vähendamiseks on arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, millest tulenevalt on planeeringualal vajalik tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, teemööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

B.10. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on kehtivat Haanja valla üldplaneeringut muudev. Kehtivas Haanja valla üldplaneeringus on planeeritavate kruntide maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud lähipuhkuse maa-ala, pereelamumaa, veekogumaa ning põllumajandus- ja metsamaa. Üldplaneeringu tsoneeringute kaardi järgi jääb planeeringuala intensiivse kasutusega puhkepiirkonda. Selles piirkonnas toimub aktiivsem puhkajate ja turistide liikumine, asub suurem osa olevaid ja planeeritud puhke- ja spordibaase, hotelle, kämpinguid, turismitalusid, järvesid, huvipakkuvaid vaatamisväärsusi.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Haanja valla üldplaneeringus Savimäe, Ristmiku, Rehetaguse, Ala-Muna, Pargi ja Kuuri maaüksuse detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala maa kasutamise sihtotstarbed pereelamu maaks, tee ja tänava maaks, kaubandus-, toidlustus-ja teenindushoone maaks, parkimisrajatiste maaks, tehisveekogu maaks, puhkerajatise maaks ja elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks. Ühtlasi tehakse ettepanek muuta üldplaneeringus detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piiri detailplaneeringuga hõlmatud ala ulatuses.

B.11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe. Detailplaneeringu ala kruntideks jagamise tingimus on asjaolu, et ühisveevärk, -kanalisatsioon, elektrivarustus ja liiklusmaad oleksid planeeritud krundi liitumisekohani välja ehitatud.

Planeeritud liiklusmaad ja vajalikud tehnovõrgud (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, elekter) ehitab välja huvitatud isik (arendaja). Maa-alused tehnovõrgud on soovitatav rajada korraga ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

Ehitusloa väljastamise eelduseks on asjaolu, et liiklusmaad, ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning elekter on ehitusluba taotleva krundi piirini välja ehitatud.

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

C. PLANEERINGUKAARDID

Kaart 1: Olemasolev olukord 1 (M 1:500)

Kaart 2: Olemasolev olukord 2 (M 1:500)

Kaart 3: Funktsionaalsed seosed (M 1:2500)

Kaart 4: Põhijoonis 1 (M 1:500)

Kaart 5: Põhijoonis 2 (M 1:500)

Kaart 6: Tehnovõrkude joonis (M 1:500)

Kaart 7: Tehnovõrkude joonis (M 1:500)

Kaart 8: Ülevaatejoonis (M 1:1000)

Kaart 9: Illustreeriv joonis

D. PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

1. Lõuna-Eesti Päästekeskus
Kooskõlastatud 16.07.2008 nr 7-15/3-50
Planeerimisettepanek, lisad, lk D-27, D-28, D-29, D-30.
Kooskõlastus kaardil nr 4 Põhijoonis 1, nr 5 Põhijoonis 2, nr 6 Tehnovõrkude joonis 1 ja nr 7 Tehnovõrkude joonis 2.
2. Elion Ettevõtted AS
Kooskõlastatud 25.08.2008, kooskõlastus nr 8674026. Planeerimisettepanek, lisad, lk D-21.
3. OÜ Jaotusvõrk
Kooskõlastatud 15.10.2008.
Kooskõlastus kaardil nr 6 Tehnovõrkude joonis 1.
4. Kagu Teedevalitsus
Kooskõlastatud 19.11.08 kirjaga nr 7-4/1994. Planeerimisettepanek, lisad, lk D-22.
5. Võrumaa Keskkonnateenistus
Kooskõlastatud 27.01.2009 kirjaga nr 44-11-4/29866-20. Planeerimisettepanek, lisad, lk D-25.

E. PLANEERINGU MAJANDUSLIKUD HOOVAD

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel peab arvestama kaasneva investeerimise vajadusega. Investeerimise vajadus sõltub eelkõige planeeringuala asukohast ja vajalike infrastruktuuride (juurdepääsuteed, magistraaltorud ja -kaablid, veekogud, jms) olemasolust.

Planeeritava Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Kuuri, Ala-Muna ja Pargi katastriüksuste detailplaneeringu, pindalaga ca 10,3 ha, planeeringueelsed maakasutuse sihtotstarbed on maatulundusmaa, elamumaa ja tootmismaa. Hoonestatud on Kuuri, Pargi ja Rehetaguse krundid. Ala-Muna, Savimäe ja Ristmiku krundid on hoonestamata võsastunud alad. Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritavale maa-alale valdavalt ühepereelamute ehitust.

Investeeringute vajaduse arvutamisel tuleb arvestada, et ehituslubade saamise eelduseks on esmatähtsate kommunikatsioonide nagu juurdepääsuteed, ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning elekter oleksid välja ehitatud .