

Haanja külas Kõo kinnistu
DETAILPLANEERING

Tellija: **Haanja Vallavalitsus**

Koostaja: **Kaido Kullamaa**

OÜ Ehitusnõunik
J. Kuperjanovi 16, Tartu
registri nr. 11139633

2008

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
4. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	4
4.1. Planeeritava ala krundistruktuur.....	4
4.2. Krundi ehitusõigused.....	5
4.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	7
4.4. Teede maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Ehitistevahelised kujad.....	7
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	10
4.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
4.8.2. Elektrivarustus.....	10
4.8.3. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon	10
4.8.4. Sadevesi.....	10
4.8.5. Sidevarustus.....	10
4.8.6. Soojavarustus.....	10
4.8.7. Tuletõrje veevõtukoht.....	11
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.10. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	11
4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	12
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	13

JOONISED

Joonis 1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	14
Joonis 2.	Olemasolev olukord	M 1:500 15
Joonis 3.	Põhikaart, tehnovõrgud	M 1:500 16
Joonis 4.	Tehnovõrkude liitumise skeem	17

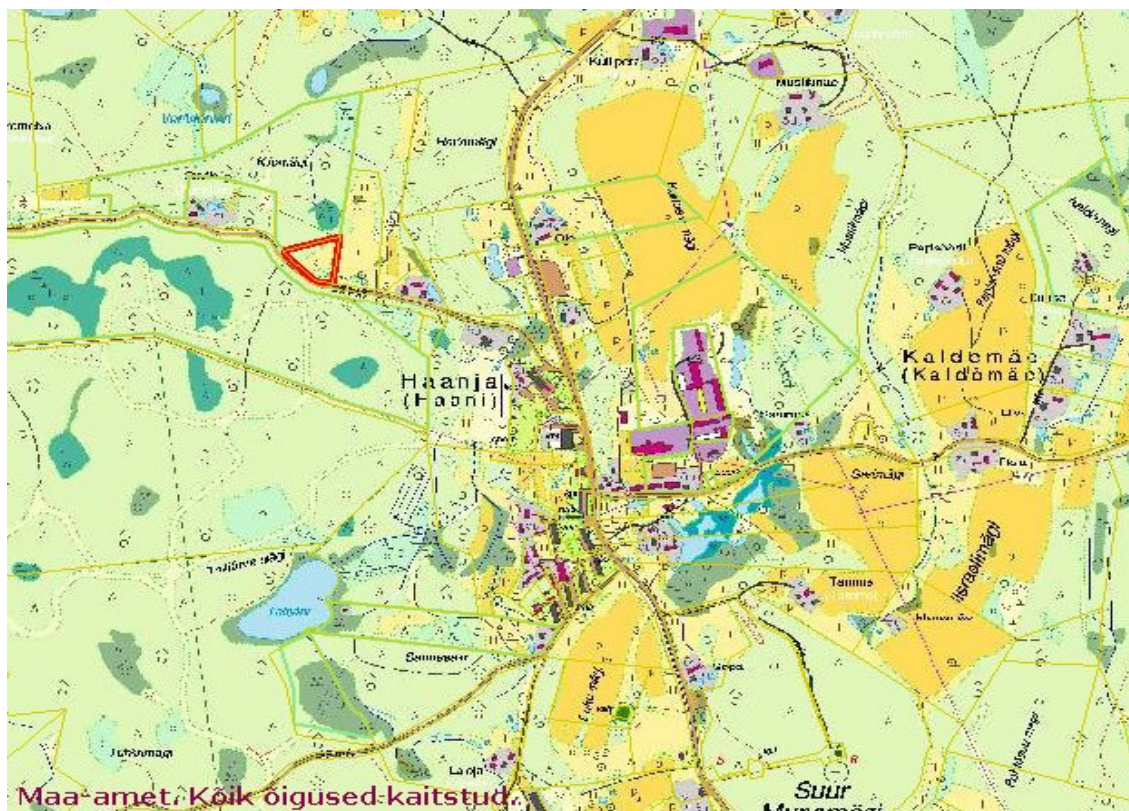
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Võru Biathlon volitatud esindaja poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Haanja Vallavalitsuse 10.04. 2007. a korraldus nr 57 detailplaneeringu algatamiseks ning lähteülesande kinnitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine, kinnistute piiride muutmine, elumumaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguste ja hoonestusalade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse määramine, parkimise ja haljastuse jaoks alade ning põhimõtete kavandamine, kujade määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine, servituutide vajaduse määramine, arhitektuurinõuete seadmine ning kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine. Planeeritava maa-ala pindala on ca 10000 m².

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud OÜ Maamöödu- ja Arhitektuurbüroo poolt 24.08.2006 koostatud geodeetilist alusplaani töö nr 119/06.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED



Planeeritav maa-ala asub Võrumaal Haanja vallas Haanja külas. Maakonnakeskus Võru linn asub umbes 13 km kaugusel põhja suunas. Planeeringu ala piirneb lõunast riigi kõrvalmaanteega (T-25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja), idast Taltsi-Mäe kinnistuga katastritunnusega 18101:001:3870 ning läänest Kõomäe kinnistuga katastritunnusega 18101:001:0155. Planeeringualast lõunas, teisel pool riigi kõrvalmaanteed, asub Võru metskonnale kuuluv maaüksus.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Haanja valla üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala intensiivse kasutusega puhkepiirkonda. Võru maakonna teemaplaneeringu „asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeringuala maakondliku tähtsusega roheline võrgustiku tugialale, riikliku tähtsusega vääruslikule maastikule – Haanja looduspark, kuuludes selle piiranguvööndisse.

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu:

- Kõo kinnistu katastritunnusega 18101:001:0101 omanik on OÜ Võru Biathlon. Kinnistu pindala on 6873 m², millest 3735 m² on haritav maa, 1101 m² on looduslik rohumaa ja 2037 m² metsamaa. Kinnistu kagu ja loode külgedel asuvad puistud, ülejäänud ala on looduslik rohumaa. Maapind on tugevalt reljeefne absoluutkõrguste vahemikuga 237.00 – 247.50 meetrit üldise langusega loode suunas. Kinnistu keskosa läbib ühisveevärgi veetrass ja kinnistu kirde nurka madalpinge õhuliin. Planeeringuala piirneb lõunast T-25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja riigi kõrvalmaanteega. Planeeringuala läbib Haanja maratoni suusatrass. Kinnistu on hoonestamata, liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Detailplaneeringuga laiendatakse Kõo kinnistut (katastritunnus 18101:001:0101) 1000 m² võrra Kõomäe kinnistu (katastritunnus 18101:001:0155) arvelt.

Tabelis 1 „Maakasutuse koondtabel“ on toodud planeeringueelsed ja planeeringujärgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Kõo	100 % elamumaa (E)*	70 % väikeelamumaa (EE)*** 30 % ärimaa (Ä)****	6873 m ²	7873 m ²
Kõomäe	100 % maatulundusmaa (M)**	100 % maatulundusmaa (M)**	73800 m ²	72800 m ²

* **E** – elamumaa 001

****M** – maatulundusmaa 011

*****EE** – väikeelamumaa 0010

******Ä** – ärimaa 002

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”

4.2. Krundi ehitusõigused

Detailplaneeringuga nähakse ette hoonestusalad uushoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks. Hoonete lubatud arv krundil on maksimaalselt 7 hoonet, millest on lubatud kuni 6 põhihoonet ja 1 abihoone. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 1010 m². Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus on 7 m. Abihoone lubatud suhteline kõrgus on maksimaalselt 6 meetrit. Hoonete lubatud korruselisus on 2. Lubatud katusekalded on 15 – 75°.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud tabelis 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused“ ja näidatud joonisel 3.

Tabel 2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Hoone 1

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	150 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	7m

Hoone 2

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	150 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	7 m

Hoone 3

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	150 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	7 m

Hoone 4

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	140 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	7 m

Hoone 5

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	140 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	7 m

Hoone 6

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	140 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	7 m

Hoone 7

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	140 m ²
Hoone suurim lubatud suht. kõrgus	6 m

4.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud kinnistu piirdega, maapinna reljeefiga, olemasolevate (kinnistut läbivate) tehnorajatistega. Krundi hoonestusalad on määratud selliselt, et oleks võimalik tagada olemasolevate puistute säilimine täies ulatuses.

4.4. Teede maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringu lahendusega nähakse ette juurdepääsutee asukoht krundile riigimaanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasoleva mahasõidu ümberehitamisel II tüüpi mahasõiduks arvestada järgmisi tingimusi:

- mahasõit ehitada pikkusega 12 m;
- mahasõidu teekate ehitada laiussega 5 m ja muldkeha laiussega 6 m ning pöörderaadiusega 8 m;
- mahasõit ehitada maantee suhtes täisnurga all;
- mahasõidu pikikalle 8 m ulatuses 2,5 %, ülejäänud mahasõidu ning sellele saabuva tee pikikalle võib maksimaalselt olla 10 %;
- asfaltkate ehitada vastavalt normdokumendis „Asfaldinormid AL ST-02“ toodud nõuetele.

Krundisisese tee laiuseks on planeeritud 5 meetrit. Parkimised on lahendatud oma kinnistu piires. Planeeritud on 23 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on määratud Haanja maratoni suusaraja põhimõtteline asukoht.

4.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Käesoleva planeeringuga on hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 3.

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Projekteerimisel arvestada, et arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Projekteeritavad uued hooned ja nende ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda. Keelatud on algseid matkivate materjalide ja plastmassi kasutamine hoonete fassaadilahendustes. Keelatud on hoonete piiramine taradega.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 3 „Arhitektuurinõuded ehitisele“.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone 1

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvusaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

Hoone 2

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvusaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

Hoone 3

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvusaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

Hoone 4

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvusaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

Hoone 5

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvustaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

Hoone 6

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvustaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

Hoone 7

Hoone korruselisus	Kuni 2
Katusekalle	15– 75°
Hoonete tulepüsisvustaste	TP-3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Krohv, puit, klaas
Katusekattematerjal	Puit

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on lahendatud haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kavandatavat ehitusmahtu. Joonisel 3 on näidatud olemasolev, täies ulatuses säilitatav kõrghaljastus. Samuti on joonisel 3 näidatud hooviala lahendus koos heakorrastatava õueala ja parkimiskohtade asukohaga. Kinnistule istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus ning muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) lahendada ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale EVS standardile 811:202 „Hoone projekt“. Haljastatud (murupinnaga) õuealale teede siseringis on planeeritud ühtses kasutuses oleva vabaaja-mänguväljakute maa-ala, mille täpne asukoht ja ulatus määratakse kasutajate vajadustest tulenevalt. Mängukonstruksioonide lubatud maksimaalne kõrgus on 4 m. Värvilahendustes mitte kasutada rohkem kui 5 eri värvi.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kinnistu keskosa läbib ühisveevärgi veetrass ja kinnistu kirde nurka madalpinge õhuliin.

4.8.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 111465.

Elektrienergia saamiseks on planeeritud planeeringuala läänenurka Kõo kinnistule komplektalajaam, mille kõrvale on kavandatud Kõo kinnistu liitumiskilp. Komplektalajaama kaitsevöönd on 2 m.

Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Krundi välisvalgustus lahendada projekteermise staadiumis.

4.8.3. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgi baasil.

Heitvete kanalisatsiooni lahendamiseks on planeeritud ühiskanalisatsioonitrass, mis suubub reoveepumplasse.

Liitumispunktid on näidatud joonisel 3.

4.8.4. Sadevesi

Sademevee ärajuhtimine lahendada oma krundil vee pinnasesse immutamise teel.

4.8.5. Sidevarustus

Enne sidevarustuse projekteerimist taotleda tehnilised tingimused teenuse osutajalt või võrgu valdajalt.

4.8.6. Soojavarustus

Hoonete soojavarustused lahendada lokaalselt igal hoonel eraldi.

4.8.7. Tuletõrje veevõtukoht

Lähim tuletõrje veevõtu võimalus on planeeringualast ca 600 m kaugusel, Haanja Suusamaja lähedal, kuhu on rajatud tiik spetsiaalselt tuletõrje veevõtukohaks (vt. Joonis 1. „Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ lk 14).

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud uuselamute vaheline hea nähtavus ning jälgitavus;
- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus;
- juurdepääsud ja liikumisteed on konkreetselt määratletud.

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile. Samuti tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusele, mistõttu tuleb koheselt käidelda kergestisüttivad jäätmed ning eemaldada tuleohtlikud materjalid.

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

Planeeritavale Kõo kinnistule katastritunnusega 18101:001:0101 on kavandatud Suusa komplektalajaam, millele määratakse servituut OÜ Jaotusvõrk kasuks alajaama kaitsevööndi (1 m) ulatuses.

Edaspidisel projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et projektiala kuulub riiklike tähtsusega maastike hulka, olles määratletud riikliku tähtsusega rohevõrgustiku alana, kuuludes Haanja looduspargi piiranguvööndisse.

Nii maapealsete kui – aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrust nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”. Samuti tuleb arvestada Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavatele kruntidele keskkonnaohtlikku tegevust ei ole kavandatud. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse raskesti süttivatesse konteineritesse. Konteinerite asukohad valida selliselt, et oleks tagatud jäätmekäitleja vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks vajalikku litsentsi omavalt ettevõttelt. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest. Edaspidisel projekteerimisel tuleb arvestada tiigi 10 m veekaitsevööndiga.

Planeeringuga on määratletud maastikukujunduse järgmised põhimõtted ja meetmed:

- hooned paigutada olemasolevat reljeefi arvestades, lubatud on ainult hoonetealuse, parkimisaluse ja teealuse pinna planeerimine;
- tagada tuleb kõrghaljastuse säilimine kogu planeeringualal, välja arvatud kavandatud tiigialusel maal, kuhu tuleb taotleda raadamist;
- planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon tagada ühisvõrgu baasil.

Edaspidisel projekteerimisel ja ehitamisel arvestada Haanja looduspargi kaitseeskirjaga ja seal kehtivate looduskaitseeadustega.

Planeeritavale alale on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine ja selle tulemusi on planeeringu lahenduses arvestatud.

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

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad krundi igakordne omanik. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks krundila asuvate teiste hoonete ja naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud välja ehitama kinnistutele kavandatud hooned koos kinnistute heakorra ning kinnistutele kavandatud rajatistega (s.h. mahasõidu ümberehitus).

Elektriliitumised ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingu alusel.




Detailplaneeringu rakendamisel tuleb tagada suusaraja kasutamine.

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

6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava institutsiooni nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused
Haanja Vallavalitsus			
Lõuna-Eesti Päästkeskus			
OÜ Jaotusvõrk Kagu-Eesti piirkond			
Võrumaa Keskkonnateenistus			
Haanja Looduspark			
Kagu Teedevalitsus			



-  Planeeringuala
-  Omavalitsusüksuse piir
-  Tuletõrjeveevõtukohaks rajatud tiik

PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

JOONIS 1