

VESIROOSI JA ALAJÄRVESAARE MAAÜKSUS

Konto 10010263471016
Eesti Ühispank, Võrukontor
Kood 401

KÕIDE I

Kehtestamise otsus

Kooskõlastused

A. SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERINGU EESMÄRK, PLANEERITAVA ALA SUURUS, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA.....	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID.3	
4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.....	4
4.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
4.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	5
4.3 PLANEERITAVA KRUNDI EHTUSÕIGUS	5
4.4 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	7
4.5 HALJASTUS- JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	8
4.6 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	8
4.7 MUINSUSKAITSE TINGIMUSED.....	9
4.8 KESKKONNA- JA TERVISEKAITSETINGIMUSTE SEADMINE	9
4.9 ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	10
4.10 TULEOHUTUSABINÕUD	11
4.11 KITSENDUSED JA SERVITUUDID	11
4.12 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDATAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	12
4.13 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA ...	13
4.14 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	13
B. KAARDID	14
1. Asukohaskeem	
2. Olemasolev olukord	
3. Põhijoonis, kruntimine, tehnovõrgud	

A. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Aigar Paas.

Detailplaneering on algatatud Misso Vallavalitsuse korraldusega nr.2.1-3/112 30.06.2008 Misso alevikus Vesiroosi kinnistul (registriosa 655741, kat.tunnus 46801:003:0990) ja Alajärvesaare kinnistul (registriosa 1481541, kat. tunnus 46801:003:0195).

Detailplaneeringu koostajaks on FIE Jaan Vene (MTR reg. nr. EP00404FIE-0001, aadress Haanja 6-3, Haanja küla 65101, Võrumaa).

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Alajärvesaare kinnistu jagamine, kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine, ehituskeeluvööndi vähendamine, et arendada puhkeotstarbelist tegevust.

Planeeringuga on haaratud ca 6 ha suurune maa-ala.

Vesiroosi kinnistu (registri osa 655741, kat. tunnus 46801:003:0990) üldpindalaga 3400m², omanik Aigar Paas, maakasutuse sihtotstarve: elamumaa.

Alajärvesaare kinnistu (registri osa 1481541, kat. tunnus 46801:003:0195) üldpindalaga 5,22 ha, omanik OÜ Kuusk Kuubis, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Misso Vallavalitsuse 30.06.2008. a korraldus nr 2.1-3/112 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Misso valla üldplaneering ja Võru maakonnaplaneering.

Alusplaanina on kasutatud GEOMEL OÜ poolt koostatud geodeetilist alusplaani Misso vald, Misso alevik, Vesiroosi ja Alajärvesaare maaüksuse maa-ala plaan. Töö nr. 09/08. Plaan on koostatud L-EST 97 süsteemis ja kõrgused süsteemis BK77, kasutatud on Misso kohaliku võrgu punkte nr.5 ja 6. Alusplaan mõõtkavas 1:500.

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

Planeerimisseadus (RT I 2002,99, 579;RT I2009, 3, 15)

Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002)

Soovitused detailplaneeringute koostamiseks (2003)

Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002)

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (VV 23.10.2008a. määrus nr.155)

Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VV 27.10.2008a. määrus nr.315)

Tuleohutuse üldnõuded (SiM määrus nr.55 08.09.2000a.)

Linnatänavad (Eesti standard EVS 843:2003).

Asjaõigusseadus (RT I 2004, 37, 255)

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1999, 44,510 ... 2008, 59, 330)

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363 ... 2009, 3, 15)

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (RTL 2007, 27, 482)

Geodeesia ja kartograafia seadus

Teeseadus (RT I 1999, 26, 377 ... 2007, 66, 408)

Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297 ... 2007, 66, 408)

Looduskaitse seadus (RT I 2004,38,258 ... 2007,62, 396)

Veeseadus (RT I 1994,40,655 ... 2007, 66, 408)

Surveseadmete kaitsevööndi ulatus (RT I 2002, 58, 368 ... 2003, 44, 304)

4.Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Misso vallas Misso alevikus, Pullijärve lõunakaldal. Kinnistute üldiseloomustus: Alajärvesaare kinnistu on hoonestamata; 4,69 ha metsamaad, 0,11 ha haritavat maad, 0,28 ha looduslikku rohumaad ja 0,14 ha muud maad; osaliselt soine, kinnistu reljeef ebatasane. Vesiroosi kinnistu on hoonestatud; kinnistul asuvad 2 elamut, kinnistu reljeef veidi ebatasane. Juurdepääs planeeringualale on mahapöördega Riia-Pihkva maanteelt lõuna suunalt. Vesiroosi maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ja Alajärvesaare maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.



Joon.1 Planeeritava ala skemaatiline asukoht Misso alevikus.

Planeeritava ala reljeef on ebatasane järvepoolse languga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 183,68-189,05 vahemikku.

Tehnovõrkudest asetseb planeeritaval alal OÜ jaotusvõrgule kuuluv 0,4 kV õhuliin, Vesiroosi kinnistu elektrikaabel, veetorustik ja kanalisatsioon.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asetseb Misso vallas Misso alevikus Pullijärve kaldal. Misso alevik on valla administratiivseks keskuseks. Alevik asub Pihkva-Riia maantee ja Tsiistre-Misso-Rammuka maantee ristil. Asula keskus on struktuuriliselt suhteliselt kompaktne ja seal paiknevad vallamaja, hooldekodu, koolimaja, kultuurimaja, kauplused jm. teised asutused. Elanike arv alevikus on ca 337. Valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala turismi- ja puhkema reservmaale hulka.

Olemasolevaid hooneid kasutati mõned aastad tagasi toitlustusteenuse pakkumiseks. Alajärvesaare kinnistul on liivapõhjaga supluskoht, endine palliplats. Kinnistud ümbritsevad kasutusest kõrvaldatud endist sovhoosiaegset biotiiki, mis vajab likvideerimist.

4.3 Planeeritud kruntide ehitusõigus

POS 1 ALAJÄRVESAARE 44 000 m² -krundi pind

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

M 011 95%

Ä 002 5%

1020 m²

15

3

3°-65°

12,0 m

TP-3

- maakasutuse sihtotstarve

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

- hoonete suurim lubatud arv krundil

- hoonete suurim lubatud korruste arv

- soovitatav katusekalle

- ehitise lubatud max kõrgus (m)

- minimaalne tulepüsivusklass

Ä-002 – ärimaa, M 011- maatulundusmaa

Kruntide sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155 23.10.2008.a. "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" (RT I, 29.10.2008, 46, 260)

Planeeringuga olemasolev krunt jagatakse ja moodustatakse kaks katastriüksust, mille piiride kulgemine on määratletud planeeringu põhikaardil. Planeeringuga muudetakse olemasolev maakasutuse sihtotstarve äri- ja maatulundusmaaks. Ehitiste hoonestusalad on määratletud planeeringu põhikaardil. Krundi põhjaossa astangu peale, Pullijärvest ca 25 m kaugusele, valgustatud suusaraja kõrvale on planeeritud neli kämpingut ja kuivkäimla, astangust allapoole- järve suunas aga grillmaja. Kämpingutega paralleelselt järve äärde on ettenähtud supluskoht. Krundi lõunapoolsesse ossa, põhjapoolse kaldega astangu servale on samuti planeeritud 4 kämpingut ja grillimaja ning astangu läänepoolsesse ossa jääb üks kämping ja teenindushoone. Teenindushoone ja kämpingu vahele ida suunas tuleb tuletõrje veevõtukoht koos päästeameti autode ümberpööramise plastiga (15m x15m). Samuti süvendatakse astangu all olev madal ja üleujutatud metsamaa tiigiks ja ühendatakse torudega vesi tuletõrje veevõtukaevu. Kämpingute juurde kõrgendikul asuvale hõredale metsamaale on ette nähtud 10 kohaline kruuskillustikkattega parkla, kuhu saavad ka suusaraja kasutajad autosid

parkida. Kinnistu lõunapoolsesse ossa vahetult staadioni kõrvale on planeeritud tenniseväljak ja võrkpalliplats koos teenindushoone-, dušši- ja WC-ga. Kompleksi teenindab väike 8 kohaline kruuskillustikkattega parkla. Staadioni põhjapoolsesse ossa tuleb perspektiivne spordi- ja mänguplatside ala. Kinnistult on kavas ka välja kaevata vastavaid lubasid omades järvesete soostunud osalt s.o. 0,2 ha ulatuses, kinnistu põhjapoolses osas, mis on sinna ladestunud seoses kõrvalasuva likvideeritava sovhoosiaegse biotiigiga (mis samuti on ette nähtud rekultiveerida).

Kinnistut teenindav tee kulgeb põhja-lõuna suunas mahasõidust kuni põhjapoolse parklani. Juurdepääs kinnistule tuleb mahasõiduga Riia-Pihkva maanteelt ja olemasolevalt mahapöördelt staadioni juures, millelt kulgeb kergliiklustee paralleelselt maanteega kuni kinnistuni. Tee on täpsemalt ära toodud planeeringu põhikaardil.

POS 2 ALAJÄRVESAARE I 8200 m² -krundi pind

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

M 011 85%

Ä 002 15%

1020 m²

2

3

3°-65°

12,0 m

TP-3

- maakasutuse sihtotstarve

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

- hoonete suurim lubatud arv krundil

- hoonete suurim lubatud korruste arv

- soovitatav katusekalle

- ehitise lubatud max kõrgus (m)

- minimaalne tulepüsivusklass

Ä-002 – ärimaa, M 011- maatulundusmaa

Kruntide sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155 23.10.2008.a. "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" (RT I, 29.10.2008, 46, 260)

Alajärvesaare I krunt on moodustunud Alajärvesaare jagamisel kaheks. Krundile pääseb Vesiroosi kinnistult mööda kinnistustisest teed. Kinnistule on planeeritud kaks hoone ehituala. Põhjapool – poolsaare tipus asuv grillimaja koos dušši ja WC-ga. Hooneni viiakse survekanalisatsioon ja veetrass. Samuti on poolsaare ümber planeeritud rajada supluskoht. Krundi lõunaossa poole s.o. maantee äärde on planeeritud külastuskeskus koos teenindavate kuue -ja kaheksakohaliste parklatega, mis kaetakse kivitakkega. Krundi teenindav tee tuleb Vesiroosi kinnistult ja hargneb kaheks peale külastuskeskust. Üks haru viib Vesiroosi kinnistule tuletõrje veevõtukohani ja teine tee- haru põhjaosas asuva grillimajani paralleelselt veetrassi ja kanalisatsiooni surveveetrassiga ning kõrvalasuva rekultiveeritava ala ja valgustatud suusarajaga.

POS 3 VESIROOSI 3400 m² -krundi pind

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

Ä 002 100 %

630m²

3

4

5°-60°

12,0 m

TP-3

- maakasutuse sihtotstarve

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

- hoonete suurim lubatud arv krundil

- hoonete suurim lubatud korruste arv

- soovitatav katusekalle

- ehitise lubatud max kõrgus (m)

- minimaalne tulepüsivusklass

Kruntide sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155 23.10.2008.a. "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" (RT I, 29.10.2008, 46, 260)

Planeeringuga olemasolevaid krundi piire ei muudeta. Planeeringuga muudetakse olemasolevast elamumaast 100% ärimaaks. Olemasolev elamu nr.2 laiendatakse, hoone laienduseks on planeeritud lisaehitusala. Olemasolev elamu nr.1 on ette nähtud lammutada. Ehitiste hoonestusalad on määratletud planeeringu põhikaardil. Hoonete teenindamiseks on ette nähtud 25-kohaline parkla, mis kaetakse kivitaketa. Krundile jääb tuletõrje veevõtukoht (kaev) koos päästeametiautodele ümberpööramiseks ettenähtud 15mx15m kruuskillustikkattega platsiga ja planeeritud tee, mis algab Vesiroosi kinnistu mahasõidust ning tuleb ringiga üle planeeritava Alajärvesaare I kinnistu. Krundi põhjaosas maaküttetorustiku hargnemiskohas saab alguse 1,4 km pikkune valgustatud multifunktsionaalne tervise- ja loodusõpperada. Krundile planeeritud toitlustus-ja vabaajakeskuse ja naaberkrundile Alajärvesaare I planeeritud külastuskeskuse on tuleb maakütte torustik, mis saab alguse Pullijärvest ja hargneb krundi põhjaosas kaheks. Juurdepääs krundile tuleb olemasolevalt Riia-Pihkva maanteelt mahasõiduga.

POS 4 3560 m² -krundi pind

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

- | | |
|-------------|--|
| Üm 017 100% | - maakasutuse sihtotstarve |
| - | - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala |
| - | - hoonete suurim lubatud arv krundil |
| - | - hoonete suurim lubatud korruste arv |
| - | - soovitatav katusekalle |
| - | - ehitise lubatud max kõrgus (m) |
| - | - minimaalne tulepüsivusklass |

Üm-017 – üldkasutatav maa.

Kruntide sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155 23.10.2008.a. "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" (RT I, 29.10.2008, 46, 260)

Krundi piire planeeringuga ei muudeta. Olemasoleva biotiigi rekultiveerimise käigus planeeritakse alale haljasala kuhu paigaldatakse laste mänguväljakud, atraktsioonid ja kiiged. Rajatakse kõrg- ja madalhaljastust ja ehitatakse välja nõuetekohane lõkkeplats.

4.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeringuala külgneb Misso alevikku läbiva Riia-Pihkva maanteega, millelt on tulevad mahapöörded Vesiroosi kinnistule ja Alajärvesaare kinnistule. Tee laius on 4,0 m. Tee katendiks on kruus-killustik või kivilillutis.

Kogu planeeringuala liikluse piirkiiruseks on 50 km/h.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt, parkimiskohti on planeeritud maksimaalselt 60. Parkimiskohtade vaheline ala ja juurdepääsuala krundi piirilt kaetakse kruuskillustik kattega ning osaliselt kivilistutisega. Parklaid asub planeeritaval alal viis, neist kolm Alajärvesaare I ja Vesiroosi kinnistul (25-,6-ja 8- kohaline) on kivitatega ja kaks Alajärvesaare kinnistul kaheksa ja kümnekohaline kruuskillustikatega.

4.5 Haljastus- ja heakorra põhimõtted

Kogu planeeringualal olevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb võimalusel säilitada ja täiendada vastavalt haljastusprojektidele.

Planeeringuga on lubatud ja soovitatav täiendava haljastuse rajamine kruntidele. Soovituslikult lahendada haljastus haljastusprojektiga, kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike. Kõrghaljastuse istutamisel on soovitatav valida puuliike, mille kõrgus ei varja vaateid järvele, kuid Alajärvesaare I kinnistu idapiirile rajatav kõrghaljastus peaks suurendama privaatsust piirneva kinnistuga. Alajärvesaare I kinnistu kõrval asuva Vesiroosi kinnistul asuvale tuletõrje veevõtukohale ja suusaraja algusesse viiva tee äärde, lõunapoolsesse külge, istutada müra summutavaid puid ja põõsaid. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega. Sademeveed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasaladele.

4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringualal asetseb Vesiroosi kinnistu elektrikaabel, veetorustik ja reoveekanalisisatsioon ning OÜ jaotusvõrgule kuuluv 0,4 kV õhuliin.

Sademevesi ja kanalisatsioon

Kruntide sademeveed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasalale.

Olemasolev reoveekanalisisatsioon planeeringualal rekonstrueeritakse. Täiendavalt rajatakse uus osaliselt survekanalisatsioon ja osaliselt vabavoolne kanalisatsioonitorustik koos kontrollkaevudega paralleelselt Riia-Pihkva maanteega kuni Alajärvesaare I kinnistu idapiiril asuva aleviku tsentraalse kanalisatsiooni liitumispunkt-kontrollkaevuni. Torustiku asetus on välja toodud planeeringu põhikaardil. Samuti rajatakse survekanalisatsiooni trass Alajärvesaare I kinnistule planeeritava grillmaja (pos. nr.17) ja vabavoolse kanalisatsioonitrassi vahelisele alale.

Veevarustus

Olemasolev veevarustus aleviku ühisveevarustuse veetrassilt rekonstrueeritakse. Uus veevarustus rajatakse aleviku ühisveevarustuse veetrassilt suurema läbilaskevõimega torustikuga. Veetrass kulgeb paralleelselt Riia-Pihkva maanteega kuni tenniseväljaku ja võrkpalli platside juurde planeeritud teenindushooneni (pos.15). Samuti on planeeritud veetrass Alajärvesaare I kinnistul asuva grillimajani (pos.17) ning teenindushooneni (pos.20), toitolustus ja vabaajakeskuse (pos.19) ning külastuskeskus ja konverentsiruumideni (pos.18).

Vahetult Alajärvesaare I krundi idapiirile on ette nähtud krundi liitumispunkt-maakraan. Prognoositav kruntide arvutuslik veetarve on kuni 7,0 m³/ööp. Planeeritud veevarustuse torustike asetused on välja toodud planeeringu põhikaardil.

Elektrivarustus ja välisvalgustus

Kinnistutel on olemasolevad võrguühendused 3x16A, 3x16A ja 3x25A liitumispunktidega õhuliini postidel koos arvestikilpidega. Planeeringuga täiendavat võimsust ei taotleta. Planeeringuga nähakse ette uute kinnistustisest maakaablite paigaldamine arvestikilbi ja hoonestuse vahel. Välisvalgustus lahendatakse kruntide siseselt. Multifunktsionaalne tervise- ja loodusõpperada on tulevikus kogu ulatuses planeeritud valgustada.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud rajada krundisisest kasutades sooja tootmiseks kohalikku tooret – puitu, lisaks elektrit ja päikese-energiat, mille tarbeks ehitatakse välja soojuspumbasüsteem koos soojakandetorustikuga Pullijärve põhjas ning maasisene torustik järvest hooneteni. Planeeritud soojakandetorustiku asetus on toodud välja planeeringu põhikaardil. Küttekolletena kasutatakse kaminaid, ahjusid või ehitatakse välja oma katla baasil keskküttesüsteem.

Telekommunikatsioonivarustus

Side-, telekommunikatsiooniliinid planeeritaval alal puuduvad. Planeeringuga on ette nähtud nende rajamine vastavalt planeeringu põhikaardil näidatuga. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrgu liin	Kogupikkus
Madalpinge elektrikaabel	1700 jm
Veetoru	530 jm
Vabavoolne kanalisatsioon	200 jm
Survekanalisatsioon	330 jm
Soojakandetorustik	140 jm

Kõikide tehnovõrkude planeerimisel on silmas peetud kommunikatsioonidele ettenähtud kujud ja norme. Tehnovõrkude asukohad on toodud kaardil 3.

4.7 Muinsuskaitse tingimused.

Muinsuskaitse seisukohalt huvipakkuvaid ehitisi planeeringualal ei esine, tingimusi ei seata.

4.8 Keskkonna- ja tervisekaitsetingimuste seadmine

Planeeringuga rekonstrueeritavad ja ehitatavad hooned ei ole keskkonnale ohtlikud, planeeringu realiseerumisega ei tekitata seadusest tulenevalt kahjulikke keskkonnamõjusid. Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeritud ehitustegevus hoonestusalal ei avalda kahjulikku mõju Pulli järvele ja selle kaldaalale. Pullijärv on kaitstav hoiualana ja majandustegevuses lähtuda looduskaitseseaduse §32 ja §33.

Planeeritud toitlustus-, majutus- ja vabaajahooned ühendatakse aleviku ühisveevarustusega. Olmereoveed juhitakse krundisiseselt kinnistu reoveetorustiku kaudu vabavoolsest ja survetrassi abil aleviku ühiskanaliseerimisele.

Territooriumi osal (pos. nr 4.), kus ühiskanaliseerimisega ühinemine ei ole otstarbekas, paigaldatakse keskkonnanõuetele vastavad kuivkäimlad.

Hoonestuse juures on ette nähtud kohad kaanega suletavatele prügikonteineritele. Jäätmete äravedu teostab vastavat luba omav ettevõtte.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringu alaga piirneval lõigul Pullijärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt planeeringukaardil näidatuga. Vähendatud ehituskeelu alale on planeeritud rajada kaasaegse pärandi- ja loodusturismiettevõtte kaasabil avalikuks kasutuseks mõeldud valgustatud terviserada, puhke- ja supluskohad, veesõidukite randumiskoht (nr.22), atraktsioonid nr.7 ja nr.16, hooajalise kasutusega kerghooned (kämpingmajad nr.1-6,8-13 ,grillkoda pos.nr.3 , kuivkäimla pos.nr.4 , vabaaja-ja grillihoone pos.nr.17)ja telkimisala. Ehitustegevuse ja edaspidise eksploatatsiooni käigus säilitatakse maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja looduskooslused. Uus haljastus nähakse ette biotiigi asemele ja selle lähimbrusse ning külastuskeskusest (pos.18) põhja poole tee äärde müra summutamiseks. Suplusalale (Sõbrasaare nr 23.) ei ole ette nähtud liivast kaldapealset, vaid hooldatud muruala. Teisel suplusalal (nr.24) jääb alles olemasolev looduslik taimestik, vajadusel rajatakse tallamise vältimiseks laudtee pääsuks järve. Enamuses kasutatakse teede, radade ja ehitiste planeerimisel varem looduses väljakujunenud radade, sihtide ja platside asukohti.

Kõik kaldaäärsed ehitised projekteeritakse ja ehitatakse antud keskkonda sobivatest materjalidest ja viimistluses kasutatakse loodusesse sulanduvaid värvitoone. Biotiigi ja järve vahele (enne biotiigi rajamist asusid sellel kohal külarahva tantsu-laulu plats ja puhvet koos piletimüügi kohaga) ehitatavasse hoonesse(nr.17.), kuhu tuleb ka WC suplejate tarbeks, ehitatakse välja kõigile kehtivatele keskkonnanõuetele vastavad vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Kaldaäärsete kämpingmajadeni(nr.1-6) kulgeb juurdepääs mööda rajatavat valgustatud terviserada, mootorsõidukit kasutamata. Mootorsõidukid on terviserajal mõeldavad ainult hooldustööde teostamiseks.

Tallamise vältimiseks on kallasrada (kulgeb tegelikkuses ka praegu selles asukohas) ühitatud terviserajaga, mis võimaldab ka soostunud ala probleemitut läbimist.

4.9 Biotiik

Kasutusest kõrvaldatud endise Misso sovhoosi biotiik on ette nähtud likvideerida biotiigi pinnasega täitmise teel. Biotiigi likvideerimiseks tuleb koostada projekt, mis esitatakse Keskkonnaametile läbivaatamiseks. Endise biotiigi asemele rajatakse puhkeotstarbelised rajatised (lõkkeplats koos istepinkidega, laste mänguväljak, kiiged, liivakastid, pingid ja atraktsioonid). Territoorium haljastatakse vastavalt haljastusprojektile.

4.10 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone arhitektuur peab olema alevikule omane, kaasaegne ning piirkonna elukvaliteeti tõstev. Kasutada võib hoonete ilmestamiseks terrasse. Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Lubatud on kasutada kvaliteetseid, antud piirkonda sobivaid materjale.

- Lubatud korruselisus kuni 4 korrust (soklikorru, 3 maapealset korrust)
- Katusekalle 3-65°
- Katusekatte materjal täpsustatakse edasise projekteerimisega.
- Välisviimistluse materjalid puitvooder, krohv, kivi
- Sidumine planeeritava hoone +0,00 lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

4.11 Tuleohutusabinõud.

Ehitiste vahelised kujud peavad vastama Eesti Vabariigi 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“. Lubatud madalam tulepüsimusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsimusklassiga hooned. Täpne tulepüsimusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal paiknevate hoonete minimaalne tuleohu klass on määratud hoonestustingimustega.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitusalade laiendusel on arvestatud normatiivsete kujadega hoonete vahel ja kruntide piiridest. Hoonestuse ala, mis jääb lähemale normatiivsest (4 m krundi piirist) tuleb täiendavalt kooskõlastada piirinaabriga.

Tulekustutusvesi saadakse rajatavast tuletõrje veevõtukohast (pos.25) veevõtiga Pulli järvest ja planeeritavast tiigist koos veevõtukaevuga (pos.27).

Hooned varustatakse tuletõrjesignalsatsioonide, suitsuandurite ja pulberkustutitega vastavalt hoone kasutusviisile ning kehtivatele normatiividele. Prügikonteinerite kaugus põlevast materjalist välisseintest ja ukse- ning aknaavadest peab olema vähemalt 2 m.

4.12 Kitsendused ja servituudid.

Planeeringualal seatakse järgmised reaalservituudid:

Lähtuvalt asjaõigusseadusest seatakse planeeringuga järgmised reaalservituudid:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
KRUNT POS 2	liiniservituut	AS Eesti Energia	läbiva elektri õhuliin
	veetorustik	Alajärvesaare , Vesiroosi kinnistu	läbiv veetorustik
	kanalisatsioonitorustik	Alajärvesaare, Vesiroosi kinnistu	läbiv kanalisatsioonitorustik

	liiniservituut	AS Elion	läbiv sidekaabel
--	----------------	----------	------------------

KRUNT	veetorustik	Alajärvesaare	läbiv
-------	-------------	---------------	-------

POS 3		kinnistu	veetorustik
	kanalisatsioonitorustik	Alajärvesaare kinnistu	läbiv kanalisatsioonitorustik
	tee	Alajärvesaare I kinnistu	läbiv tee
	liiniservituut	AS Eesti Energia	läbiva elektri õhuliin
	liiniservituut	AS Elion	läbiv sidekaabel

Kinnisasjade kitsendusteks (seadusjärgseteks servituutideks) on kinnistu omanikele kuuluvate tehnovõrkude ja liinide kaitsevööndite ulatused, mille piirides pole lubatud hoonete ehitamine, püsihaljastuse rajamine ega muud toimingud, mis takistavad trasside, tehnorajatiste ekspluatatsiooni ja remonti.

Tehnovõrkude omanikel on õigus nõuda reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnorajatiste teenindamiseks ja remondiks AÕS RS § 15² sätestatud korras. Omanikul on õigus sellest keelduda sama seaduse § 15³ toodud juhtudel. Tasu reaalservituudi või kasutusõiguse eest reguleerib AOS § 15⁴. Avalikul teel (tänaval) kehtivad seaduslikud servituudid.

Seadustest tulenevad kitsendused:

4m on kallasrada Pullijärve veepiirist

10m on veekaitsevöönd Pullijärve keskmisest veeseisust

50m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd Pullijärve keskmisest veepiirist

100m ranna ja kalda piiranguvöönd

50 m on maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool tee telge äärmise sõiduraja teljest

1m madalpingekaabli kaitsetsoon mõlemale poole kaablit

1,5m veetoru ja survekanalisatsiooni vaheline kuja ehitamisel.

4.13 Kuritegevuse riske vähendatavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1 :2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamu- ja puhkepiirkonna piirkonnatüüpi. Alljärgnevalt on tehtud kokkuvõte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

- Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist.
- Juurdepääsutee asukoht võimaldab ülevaadet, kes kuhu liigub.
- Krunt piiratakse osaliselt piirdeaiaga -Alajärve I kinnistul idapoolne krundi piir kuni metsani, Vesiroosi kinnistu ja staadioni kinnistu piir kuni tuletõrje veevõtukaevuni ja Alajärve kinnistul Staadioni kinnistuga piirnev piir. Tänavaalalt sissepääsuteele paigaldada vajalikud märgid, tehes arusaadavaks kus lõppeb avalik ala ja kus algab eravaldus.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.
- hea nähtavus, valgustus
- korralikud piirded
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, lukustatud siseruumid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

4.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Vesiroosi ja Alajärvesaare kinnistutel ehitiste rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uuel ehitusalal ehitamiseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omanike poolt.

Koostas: J.Vene