

	LK nr.
1. Sissejuhatus.	2
2. Olemasolev olukord ja looduskitselised maakasutuse piirangud	2
3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, liikluskorraldus	2,3
4. Hoonestustingimused ja ehitusõigused.	3
5. Olulised arhitektuurinõuded ehitistele.	3
6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid, piirdeaiad.	3
7. Insener-tehnilised kommunikatsioonid	3,4
7.1. Veevarustus ja kanaliseerimine	4
7.2. Tuletõrjeveevarustus	4
7.3. Küte	5
7.4. Elektrivarustus	5
7.5. Juurdepääsuteede, tehnorajatiste- ja võrkude väljaehitamine	5
8. Keskkonnakaitseabinõud	6
9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	6
10. Veekogu puhverala väärtustamine ja väärtusliku elukeskkonna kujundamine	7
11. Kooskõlastuste tabel	8,9,10
12. Kooskõlastusdokumentatsioon	11-29
13. Härma I ja II maatükkide detailplaneeringu lähteseisukohad	30-33

GRAAFILINE OSA

14. Situatsiooniskeem	(M 1:2000)	34 (DP1)
15. Topograafiline tugiplaan	(M 1:1000)	35 (DP2)
16. Krundijaotusplaan	(M 1:1000)	36 (DP3)
17. Tehnovõrkude koondplaan	(M 1:1000)	37 (DP4)

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Võru vallas, Verijärve külas asuva Härma I ja Härma II maatükkide detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Vallavolikogu otsus nr. 112, 14.03.2007.a. ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Võru valla üldplaneeringu eskiislahendusest, Võru maakonna teemaplaneeringust ja detailplaneeringu lähteseisukohtadest. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet. Planeeringu on koostanud oü Roheline Kapital projekteerimiskond.

2. Olemasolev olukord ja maakasutuse piirangud. Servituudid

Planeeritav maa-ala asub Verijärve ääres ja osaliselt kattub Verijärve maastikukaitsealaga. Juurdepääs planeeritavale kinnisasjale on T-25131 Rõuge-Verijärve riigimaanteelt. Planeeritava ala moodustavad Härma I ja Härma II maatükid kogupindalaga 3,2 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja sellel asub osaliselt kõrghaljastus. Planeeritavat maa-ala läbib kirde-edela suunaliselt T-25131 Rõuge-Verijärve riigimaantee. Antud teed kasutatakse avalikul otstarbel.

Planeeringu alaga seonduvad kinnisasjad:

1. T-25131 Rõuge-Verijärve kat tunnus 91804:003:3280 sihtotstarve transprodimaa;
2. Härma kat tunnus 91804:003:1621 sihtotstarve maatulundusmaa pindala 2,0 ha;
3. Härma kat tunnus 91804:003:1622 sihtotstarve maatulundusmaa pindala 1,2 ha;

Maa kasutamise piirangud:

- Verijärvest 50 meetri ulatuses ehituskeeluvöönd.
 - Verijärvest 100 meetri ulatuses kalda piiranguvöönd.
 - Verijärvest 10 meetri ulatuses veekaitsevöönd.
 - Verijärvest 4 meetri ulatuses kallasrada (kallasrajale on tagatud planeeringuga vaba ligipääs)
 - Verijärve maastikukaitseala nõusolekuta on maastikukaitsealal keelatud katastriüksuse kõlvikute piiride ja pindala muutmine;
 - liigid, mille elupaiku kaitstakse: karvane maarjalepp ja palukarukell;
 - I maatükil maastikukaitsealal asuval osal maakasutuse sihtotstarbe muutmise nõusolekut elamumaaks kaitseala valitseja ei ole andnud;
 - maatükk II piirneb maaparanduseesvoolukraaviga, mille ehituskeeluvöönd on 25 meetrit.
 - Kaitsealal on inimtegevuse piirangud reguleeritud Verijärve Maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga ning teatud tegevused võivad toimuda kaitsealal kaitseala valitseja nõusolekul.
- Seada teeservituut Härma I kinnistut läbivale teele naaberkinnistute Järvekald, Järveääre, Järveveere, Erastsaare ja Veiko igakordsete omanike kasuks.
- Servituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja elektri- ja sideliine ning rajada vee-ning kanalisatsioonitrasse.
- Elektriservituut. Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on servituut 1,0 m. Töid võib teostada OÜ Jaotusvõrk loal.

3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, liikluskorraldus

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasolevate kinnisasjade hoonestamine. Kuna planeeritaval maa-alal asub osaliselt Verijärve maastikukaitseala, siis planeeringu koostamisel on arvestatud maastikukaitsealast tulenevate maakasutuse piirangutega. Planeeringuga on reguleeritud kinnisasjade hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Planeeringu alale on kavandatud kaks eraldi elamumaa sihtotstarbega kinnisasja, millest Härma II kinnistu sihtotstarve on 100% ulatuses elamumaa ning Härma I kinnistu sihtotstarve on elamumaa 60% ning kaitsealune maa 40%, mis tagab avaliku täiendava puutumatu rohevööndi-roheala.

Kavandatud täiendava rohekoridori kaudu on võimalik pääseda avaliku veekogu juurde.

Samuti on kavandatud rajatavale alajaamale tootmismaa krundi asukoht riigimaantee ääres.

4. Hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud ehitusõigused ja ehituskeelualad.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigus järgmiselt:

- maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust);
- täisehitusprotsent (kuni 5%) ,
- maksimaalne ehitusalune pindala 300m²;
- krundile lubatav hoonete arv (kuni 3 hoonet so. 1 elamu, 1 saun või garaaz või varjualune ja 1 abihoone)
- ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 12 meetrit,
- välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele;
- väärtusliku ja terve kõrghaljastuse likvideerimine on keelatud;
- hooneid on lubatud ehitada üksnes planeeringus näidatud hoonestusalale.

5. Olulised arhitektuurinõuded ehitistele.

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse põhja-lõunasuunaliselt. Katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega või ühepoolse kaldega. Ehitise katusekallete osas piiranguid ei ole, kuid katusekalle peab katuse kogu ulatuses olema soovitatavalt samasugune. Hoone sokli värvitoonid peavad kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse harmoonilise terviku.

Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Puitseinad peavad olema soovitatavalt värvitud.

Katusekattematerjali valik on vaba.

Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohviga sarnaselt välisseintega. Plekk-korstende puhul värv sama katusetarvikute värviga või roostevaba.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid, piirdeaiad.

Piirdeaia rajamiseks kasutada loodusliku kivimaterjali, metallvõrku või puitlippisid. Piirdeaed peab olema läbi nähtav, see ei tohi olla rajatud kinnise ja pimedade müürina. Piirdeaia värvilahendus peab omavahel harmoneeruma ehitiste värvilahendusega.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, sissesõidutee äärde. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, lubatud on ainult haigete ja vanade puude valikraie ja sanitaarraie.

7. Insener-tehnilised kommunikatsioonid

7.1. Veevarustus ja kanaliseerimine

Veevarustuse lahendamiseks on planeeritud lokaalse puurkaevu rajamine ja veetrassi asukoht rajatavate hooneteni.

Lähtudes veeseaduse § 8 lg 2 punktist 2 peab kasutajal olema vee erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas.

Puurkaevu rajamisel on vajalik arvestada sanitaarkaitsealaga 10 meetri ulatuses, kuna vett võetakse ainult oma tarbeks ja ööpäevane veevõtt ei ületa 10 m³.

Ühisveevärgi rajamisel ning veehaarde või sanitaarkaitseala projekti alusel on Keskkonnaametist võimalik taotleda vähendatud ulatusega sanitaarkaitseala rajamist tingimusel, et vee tarbimine ööpäevas ei ületa 10 m³ (sanitaarkaitseala ulatus 10m).

Perspektiivselt näha ette võimalust liitumiseks naaberkinnistu(te)le kavandatava(te) puurkaevu(de) teenindusalaga ning vähendatud kaitseala ulatuse taotlemisega Keskkonnaametist.

Rajatavast lokaalsest puurkaevust rajatakse veetorustik kinnistu veevarustuse tagamiseks.

Võimaluse korral kaaluda võimalust rajada mõlema kinnistu teenindamiseks üks puurkaev.

Planeeritava maa-ala osas ei ole ette nähtud ühiskanalisatsiooni rajamist, seepärast on kahe elamu osas ettenähtud olmevee kanaliseerimine reovee septikusse ning sealt edasi imbväljakule, kust toimub heitvee immutamine pinnasesse.

Heitvee immutussügavus peab olema aastaringsest vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset (alus: Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord § 10 lg 2). Omapuhasti rajamine peab toimuma vastavalt kehtivatele normidele.

Filterväljaku kuja on vähemalt 10m, septiku kuja vähemalt 5m.

7.2. Tuletõrjeveevarustus

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteeritakse vastavalt VV määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale kehtestatud tuleohutusnõuded".

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik välistuletõrjevee kogus 5l/sek- kahe tunni jooksul.

Hoonetevahelised kujad vastavad tuleohutusnormidele, minimaalselt 8m.

Juurdepääsutee kinnistule on planeeritud vähemalt 3,5m laiune.

Detailplaneeringuala ei jää ühegi olemasoleva tuletõrje veevõtukoha raadiusesse, seega on vajalik rajada uus tuletõrje veevõtukoht.

Detailplaneeringuga on näidatud ära perspektiivne tuletõrjeveevõtukoht.

Detailplaneeringuga on ette nähtud võimalik tuletõrjeveevõtukaev, mis rajatakse vastavalt EVS 812-6:2005 sätestatule Verijärve kaldale. Kaev saab veetoite Verijärvest. Kaevu juures kasutatakse kõiki vajalikke külmumisvastaseid ning muid kasutamist hõlbustavaid vahendeid. Arvestades veevajadusega 5 (l/s) 2 h jooksul on kaevus vajalik veetase alati tagatud. Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 200 m. Haja-asustuses (naaberkindistuse hoonete kaugus vähemalt 50 m) 1 km. Tuletõrje veevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele vähemalt 2 m kaugusele kaevust ning samuti on veevõtukoha juures avalikuks kasutamiseks 15*15 m suurune tolmuva kattega plats tuletõrjeautode ümberpöörete jaoks.

Võimaluste ilmsemistel on lubatud rajada ka muid tuletõrjeveevõtukohti, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada Lõuna Eesti Päästkeskuse.

7.3. Küte

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütte süsteemi, tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit. Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku keskkonnareostuse ohu tõttu soovitatav. Joonistel näidatud võimalik maaküttetorustiku paigaldusala.

7.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 112452. Sellest tulenevalt lepatakse täitmise tähtsajad kokku lepingu sõlmimisel või teenuse pakkumisel.

Maa-ala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud alajaama paigaldamine ja selleks eraldi krundi moodustamine.

Alajaamale on planeeritud toide Umbsaare jaotusalajaamast uue rajatava õhu- ja maakaabelliini kaudu (maakaabelliinile seatakse Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna kasuks liiniservituut).

Rajatavast alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliini rajamine hoonestusaladeni. Elektritoite tagamiseks on planeeritud madalpingevõrgu maakaabelliinid. Kruntide piirile on ettenähtud paigutada liitumiskilp.

Tänavavalgustust eraldi planeeritud ei ole.

7.5. Juurdepääsuteede, tehnoarajaste- ja võrkude väljaehitamine

Kinnistusesed juurdepääsuteed ja tehnovõrgud rajab kinnistu omanik. Muud tehnoarajastid, võrgud ja juurdepääsuteed rajatakse vastavalt kokkuleppele tee-, tehnoarajaste- või tehnovõrgu valdajaga. Kokkuleppe aluseks on väljastatud tehnilised tingimused.

Härma kinnistult riigimaantee nr 25131 Rõuge-Verijärve uue mahasõidu rajamiseks tuleb koostada vastav projekt ja taotleda tee-ehitusluba Lõuna Regionaalselt Maanteameti teehoiu osakonnalt.

Olemasolevale kinnistut läbivale juurdepääsuteele seatakse servituut naabruskonna elanike kasuks (vt. Ptk 2) ja on avalikuks kasutamiseks. Samuti on avalikuks kasutamiseks mõeldud 15x15 tolmuva kattega tuletõrjeautode ümberkeeramise plats ja selle juurdepääsutee. Kõnealune plats pole mõeldud sõidukite parkimiseks.

8. Keskkonnakaitseabinõud

Planeeringu eesmärk on luua ja tagada alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on just süsteemne kõrghaljastuse osatähtsus. Täiendav kõrghaljastus on kavandatud rajada kruntide maantee poolsetele aladele selliselt, et moodustuksid alleed. Ning samuti on ette nähtud hulgaliselt kõrghaljastust kruntidevahelisele alale.

Alleepuud on ette nähtud 10 m vahekaugusega üksteisest ning allee rajamisel tuleb jälgida seda, et mõlemal pool teed asuvad puud oleksid reeglina ühel joonel. Planeeringuala kõrghaljastuse kujundamisel soovitavalt kasutada kohalike puuliike.

Pargilikult haljastatav ala luuakse puurkaevu kaitsetsooni alale. Selleks koostatakse eraldi haljastuse ja heakorra projekt, milles arvestatakse ala iseloomust tuleneda võivate piirangutega. Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus.

Maa-ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt.

Jäätmeid tuleb soovitavalt koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Olmejäätmete kontainerite tühjendamist teostatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt regulaarselt. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitusetega

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kuritegevuse võimalik ennetamine, mis sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Välisuksed ja garaaziuksed - paigaldada turvauksed ja turvalukud;
2. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
3. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisisiselt;
4. Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale;
5. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;

10. Veekogu puhverala väärtustamine ja väärtusliku elukeskkonna kujundamine

Käesoleva planeeringu koostamisel on arvestatud tingimusi ning vajadusi lähtuvalt veekogu puhverala olemusest ja väärtusliku elukeskkonna kujundamisest.

Väärtusliku elukeskkonda kohustuslikud iseloomustavad sõnad Härma kinnisasja planeeringupaigale oleksid: turvaline, hubane, vaikne, puhas, esteetiline ning omanäoline.

Keskkonna turvalisuse loob paiga struktuur. Võsa, pimedad teed ja majade kaugus loovad öisel ajal ülimalt ebakindla tunde. Härma maatükkide detailplaneeringuga välditakse kindlalt sellise ala tekkimist ning samas luuakse võimalus keskkonna järelevalve osas püsielanike abil.

Turvalise tunde loovad valgustatud teed, kujundatud metsatukad ja metsapargid. Elukeskkond peab olema piisavalt ohutu, et sellega rahul saaks olla.

Härma maatükkide planeeringuala tagab, et hubane elukeskkond kannab endas puhast, esteetilist ja vaikset keskkonda. Need omadused on tagatud planeeringu alal asuvate maatükkide osas. Hubane elukeskkond on vaikne minimalistlike aiakestega, kus kasvavad suured puud ning on lõhnav ja lilleline. Jalutada saab ka oma maja lähedal – kas siis teel, järve ääres või maastikukaitsealal. Liiklus ei ole tihe ning autod ei kihuta.

Seletuskirja koostas: Peeter Schmidt

Redigeeris: Mirko Moppel (18.04.2011)