

OÜ K&M PROJEKTBÜROO

68604 TÕRVA VILJANDI 2
TEL 763 3301, 763 2139
REG NR 10171174
MTR EP;EO;EG;EK 10171174 - 0001
E216/2005-P

TÄHIS:	21004
TELLIJA:	VALGA VALLAVALITSUS PUIESTEE 8, VALGA LINN
HUVITATUD ISIK:	TANEL KESKOJA J. KUPERJANOVI 62-6, VALGA LINN

TIIGI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

RAAVITSA KÜLA, VALGA VALD, VALGAMAA

Juhataja:

Tiiu Loorman

Dipl. maastikuarhitekt:

Kadri Pilm

TÕRVA
JUULI 2021

SISUKORD

A Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	2
2. Olemasolev olukord ja analüüs.....	2
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs.....	2
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	3
3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	5
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi hoonestusala ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek koos põhjendusega.....	6
4.2.1 Krundi hoonestusala.....	6
4.2.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	6
4.2.3 Ranna ja kalda kaitse eesmärkide tagamine.....	7
4.3. Krundi ehitusõigus	8
4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	8
4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	8
4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	8
4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	9
4.7.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad.....	9
4.7.2. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon.....	9
4.7.3. Elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus	10
4.7.4. Soojavarustus	10
4.8. Tuleohutus.....	10
5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
6. Servituutide seadmise vajadus.....	10
7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	11
8. Keskkonnatingimuste seadmine ja asjakohaste mõjude hindamine.....	12
9. Detailplaneeringu elluviimine.....	12

Seletuskirjas on esitatud järgmised skeemid (kõigi väljatrükk A4 formaadis):

Skeem 1. Väljavõte Karula valla üldplaneeringust

Skeem 2. Väljavõte Valga maakonnaplaneeringu 2030+ teemaplaneeringust Roheline võrgustik

Skeem 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualal

B Joonised

DP-1 Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd, skeem, väljatrükk A3 formaadis

DP-2 Tugiplaan, M 1:500, väljatrükk A2 formaadis

DP-3 Põhijoonis, M 1:500, väljatrükk A2 formaadis

DP-4 Tehnovõrgud ja -rajatised, M 1:500, väljatrükk A2 formaadis

DP-5 Hoonestusala seos tehnovõrkude kaitsevöönditega, M 1:1000, väljatrükk A3 formaadis

DP-6 Nähtavuskolmnurgad. Tuletõrje veevõtukoht, M 1:1000, väljatrükk A3 formaadis

DP-7 Detailplaneeringu illustratsioon, skeem, väljatrükk A4 formaadis

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Valga Vallavolikogu otsus 30. oktoober 2020 nr 199 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Detailplaneeringu koostamine on vajalik:

- detailplaneeringuala on Karula valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks, detailplaneeringu koostamine on nõutav ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks
- planeeringualal asub Riissali järvede Priimetsa 2. veehoidla, millele laienevad looduskaitseesadusest tulenevad kalda kasutamise kitsendused. Samuti ulatuvad krundile 1. veehoidla kalda kasutamise kitsendused.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Tiigi kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks, juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine Riissali järvede kaldale väljapääsuga avalikult kasutatavale teele.

Detailplaneeringu koostajad:

- detailplaneeringu koostamise korraldaja ja tellija - Valga Vallavalitsus
- huvitatud isik - maaomanik Tanel Keskoja
- planeerija - K & M Projektbüroo OÜ, Kadri Pilm (dipl.maastikuarhitekt, MD003372 magister).

Planeeringu koostamise aluskaardiks on Aabenest OÜ (litsents 579MA, töö nr 20240G) poolt 16.12.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Karula valla üldplaneering (kehtestatud 25.04.2008 otsusega nr 6)
 - Valga valla koostatav üldplaneering
 - Valga maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417)
 - Eelhinnang Valga valla, Raavitsa küla, Tiigi krundi detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Lisa 2 Valga Vallavolikogu 30.10.2020 otsusele nr 199, koostaja Anni Teetsmann
 - Planeerimisalane seadusandlus ja standardid
- Planeeringualal ega selle kontaktalal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Valga vallas Raavitsa külas, Raavitsa suvilapiirkonnas. Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad mitmed ühepereelamud ning suvilad. Tiigi kinnistu on praegu hoonestamata ning osaliselt hooldamata.

Planeeringuala andmed:

- Katastriüksuse nimetus: Tiigi
- Katastriüksuse number: 28901:001:0292
- Pindala: 22204 m²
- Maa kasutamise sihtotstarve: 100% veekogude maa.

Tiigi kinnistu Raavitsa küla põhjaosas. Suure osa kinnistust moodustab paisjärv Priimetsa 2. veehoidla (Riissali järved) (VEE2132360), mille veepeegli pindala on ligikaudu 0,9 ha, keskmine sügavus 1,5 m, valgala pindala 1,1 km². Keskkonnaregistri andmetel pole

veekogu avalik või avalikult kasutatav. Tiigi kinnistu külgneb valdavalt elamumaa kinnistutega, lääne ja põhja suunas jäävad Valga metskonnale kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaad.

Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 58,21-62,51 m üle merepinna. Maapind langeb ühtlaselt veekogu suunas.

Olemasolevat juurdepääsuteed kinnistule ei ole. Otsene ühendus avalikult kasutatavale teele on kinnistu lõunaosas Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga teele (2890001). Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga tee laius planeeritava juures on 4,4-5,5 m. Tee on kõva tolmuva kattedega.

Tiigi kinnistule ulatuvad järgmiste tehnoorkude kaitsevööndid:

- elektripaigaldise kaitsevöönd, keskpingel õhuliin – 10 m mõlemal pool liini telge
- elektripaigaldise kaitsevöönd, madalpinge õhuliin (4 tk) – 2 m mõlemal pool liini telge
- elektripaigaldise kaitsevöönd, maakaabel – 1 m mõlemal pool liini telge

Ümberkaudsetel elamutel on valdavalt kohtküte (ahi, kamin, pliit) või lokaalküte. Planeeringuala jääb väljapoole ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni levikuala. Veevarustus on lähiümbruses lahendatud kinnistu salvkaevude baasil, osaliselt pakub veevarustust ka RMK oma puurkaevust, millest lähtuv veetoru kulgeb üle Tiigi kinnistu. Torustiku asukoht märgitud plaanile ligikaudsena.

Tiigi kinnistule ulatuvad järgmised piirangud:

- Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) veekaitsevöönd – 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist
- Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) ehituskeeluvöönd – 25 m põhikaardile kantud veekogu piirist
- Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) piiranguvöönd – 50 m põhikaardile kantud veekogu piirist

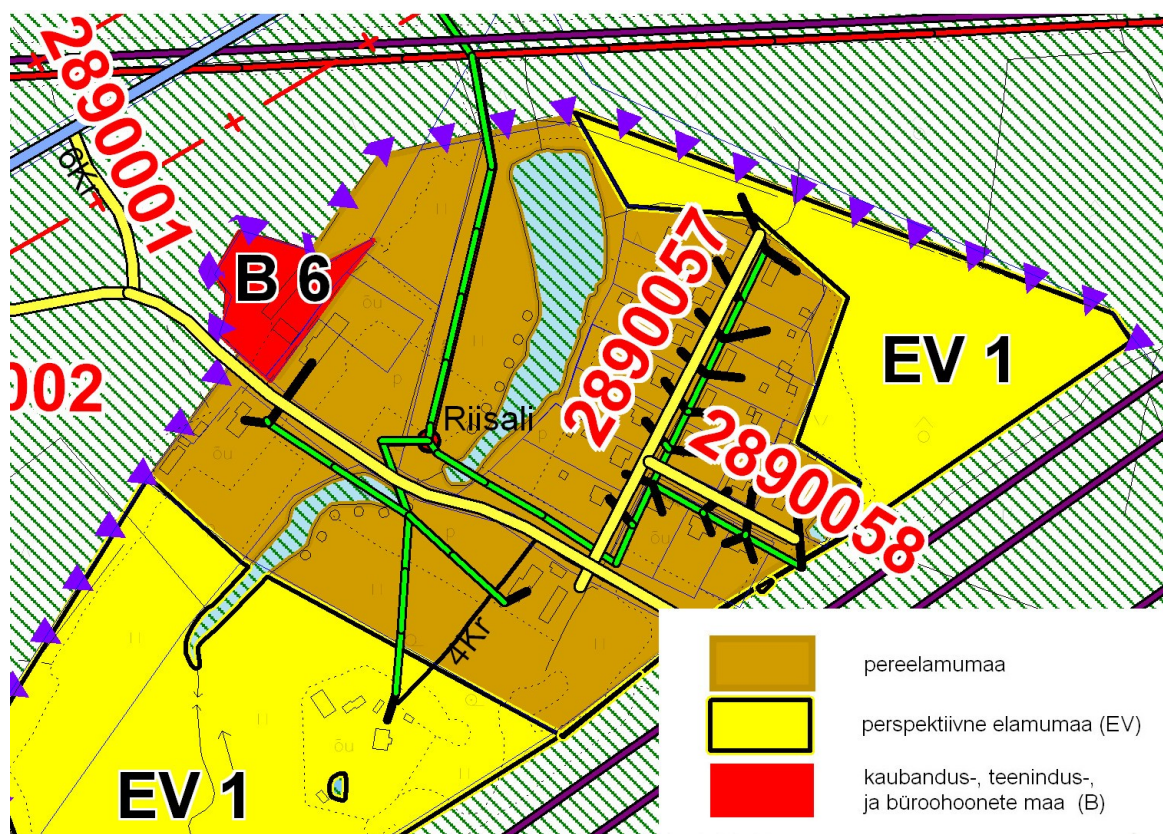
Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) on veekogud, mis ei ole avalikud ega avalikult kasutatavad.

2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Karula valla üldplaneeringuga (kehtestatud 25.04.2008) ning Valga maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud 15.12.2017).

Karula valla üldplaneeringuga on Tiigi kinnistu ja Priimetsa 2. veehoidla lähiümbruse maa kasutamise juhtotstarbeks määratud pereelamumaa, mis on kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga. Üldplaneeringus ette nähtud ka Raavitsa küla pereelamumaa laienemise võimalus ja selleks pereelamumaa lähiümbrusesse planeeritud ka perspektiivne elamumaa (EV1). Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga tee äärde kavandatud võimalus kaubandus-, teenindus-, büroohoonete ehitamiseks (B6). Väljavõtte Karula valla üldplaneeringust on toodud skeemil 1.

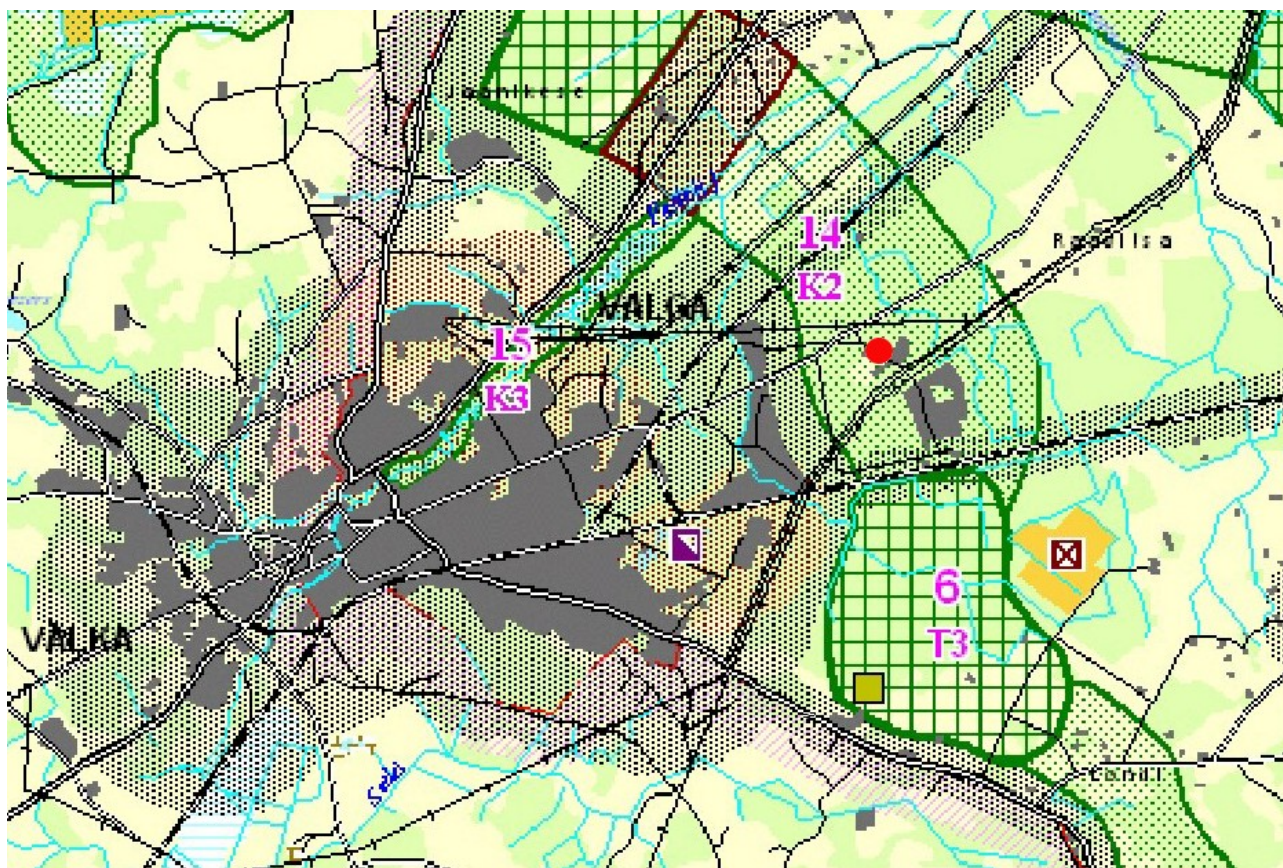


Skeem 1. Väljavõte Karula valla üldplaneeringust (2008)

Valga maakonnaplaneeringus 2030+ on väärtuslikuks peetud Raavitsa küla ümbruse metsasid, mis moodustavad olulise osa Valga linna rohelisest vööndist ja omavad rekreatsiooniväärtust.

teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt jääb planeeringuala Paju-Raavitsa rohelise võrgustiku koridori alale.

Väljavõtte teemaplaneeringu kaardist toodud skeemil 2.



Skeem 2. Väljavõte Valga maakonnaplaneeringu 2030+ teemaplaneeringust Roheline võrgustik (2017). Punase täpiga tähistatud detailplaneeringu ala rohelse võrgustiku koridoris.

Arvestades algatatava detailplaneeringu eesmärgiga, Karula valla üldplaneeringuga, planeerimiseseadusega ja looduskaitseeseadusega, sisaldab käesolev detailplaneering Karula valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut veekogude Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järved) kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Raavitsa küla elamupiirkonnas. Kompaktne asustus on lõigatud kaheks osaks kõrgepingeliinide ja nende kaitsevöönditega (kokku ca 180 m laiune riba). Planeeringuala jääb põhjapoolsele kompaktse asustusega alale.

Küla kompaktne asustusala on arenenud suvilapiirkonnast, mida iseloomustab endisele suvilapiirkonnale omane arhitektuur – endisaegseid suvilaid on ehitatud suuremaks juurdeehitustena, vahele on ehitatud ka uusi tänapäevase terviklahendusega elamuid.

Planeeringuala läheduses loodus- ja muinsuskaitse objekte ei asu.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala ei jaotata kruntideks. Säilib olemasolev katastriüksus ja selle piir.

Krundi pindalalast moodustab ca 9000 m² Priimetsa 2. veehoidla ja selle veekaitsevöönd. Käesoleva planeeringuga soovitakse maad kasutama hakata elamumaana.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 50% üksikelumumaa (EP 50%) ja 50% tehisveekogu (VT 50%).

Vastavalt Karula valla üldplaneeringule on lubatud äriplaneerimisala 20% ulatuses. Kõrvalfunktsioon ei tohi tuua kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhn, tolm, vibratsioon, autoliiklus, jms) ning parkimine tuleb tagada omal krundil. Täpsem kõrvalfunktsiooni osakaal määratakse äriplaneerimise eesmärgil kasutusele võetava hoone ehitusseadustiku kohase loamenetluse käigus.

4.2. Krundi hoonestusala ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek koos põhjendusega

4.2.1 Krundi hoonestusala

Planeeringuala on üldplaneeringuga määratud pereelumumaaks ning see asub olemasolevate pereelumumaa kinnistute vahel. Olemasolevatest elektriliinidest tulenev kaitsevööd hõlmab krundi läänepiirist 10 m laiuse ala. Peaaegu kogu ülejäänud maa-ala asub paisjärve piirangu-, ehituskeelu- või veekaitsevööndis. Hoonestusala on määratud veehoidla ehituskeeluvöödi ja elektriliini kaitsevööndi vahelisele maa-ale.

Krundi läänepoolses servas algab hoonestusala elektriõhuliini 10 m laiusest kaitsevööndist, mis asub krundi piirist 10,4-11,4 m kaugusel. **Kui seoses tehnovõrkude ümberehitamisega liinikaitsevöönd väheneb, siis hoonestusala suureneb selle võrra.** Tagatud peab olema 4 m laiune tuleohutuskujala krundi piiridest. Lubatud hoonestusala suurenemist maksimaalse tasemeni on skemaatiliselt näidatud joonisel DP-5.

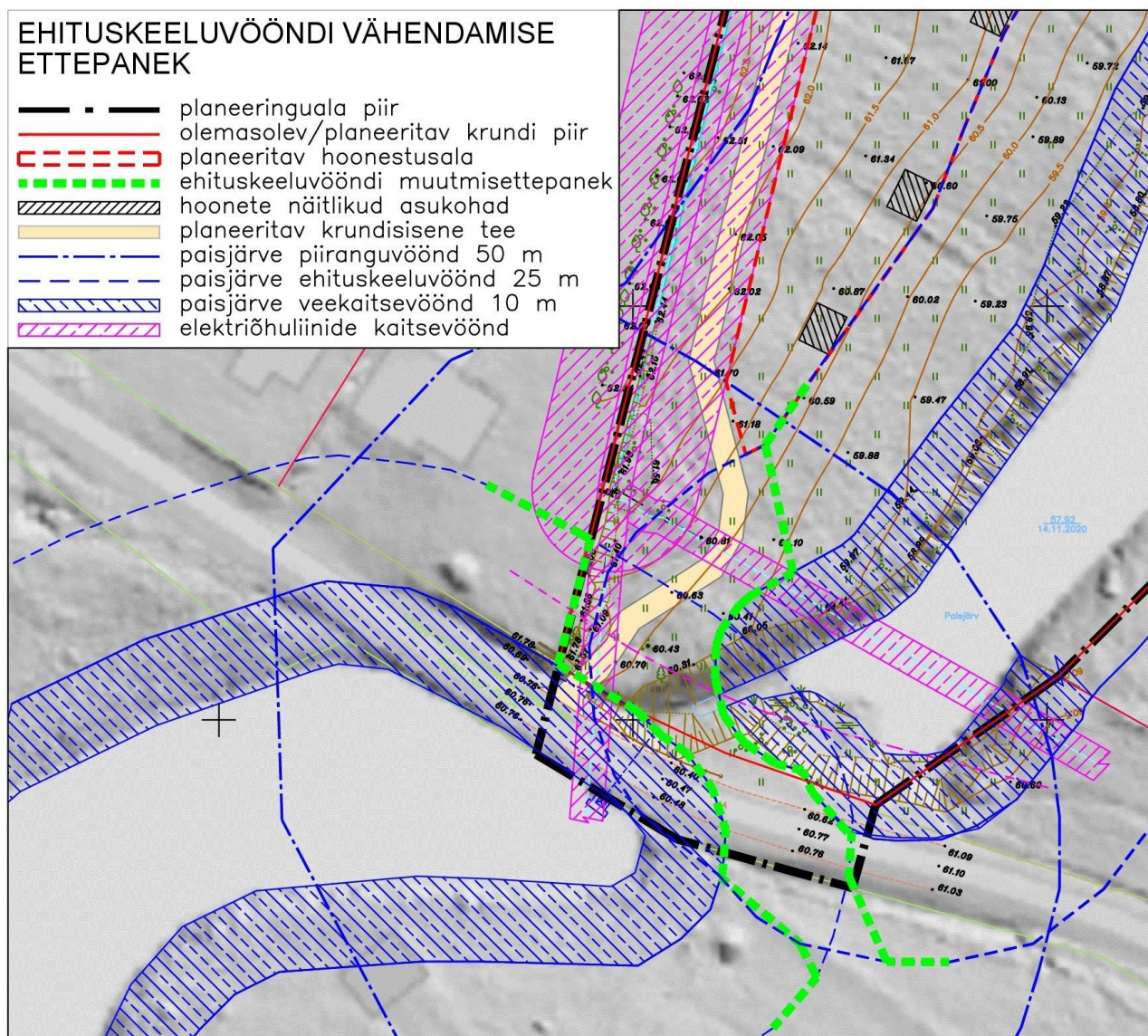
4.2.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Looduskaitsealade kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (§34). Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (§ 40).

Krundile iseseisva juurdepääsu tagamiseks on vajalik ehitada juurdepääs läbi ehituskeeluvööndi. Juurdepääsule ei laiene §38 lõike 5 punkt 10 erand, sest planeeritud juurdepääsutee ei ole Valga valla avalikult kasutatav tee. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik, kuid siiski võimalik, kui arvestatakse kalda kaitse eesmärgi.

Krundi piiramiseks lubatud piirdeala ehituskeeluvöödi ei laiene. Planeeringus kajastatud tehnoajaluste laieneb looduskaitsealade §38 lõike 5 punktis 8 toodud erand, mille kohaselt ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Arvestades Karula üldplaneeringus toodud eesmärgi elumuala laiendamiseks ning käesoleva planeeringu planeerimisettepanekut **tehakse ettepanek vähendada Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) ehituskeeluvööndit 10 meetrini Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga tee juures Tiigi kinnistule avalikult teelt juurdepääsu rajamiseks.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut illustreerib Skeem 3 ja detailplaneeringu joonised.



Skeem 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualal

4.2.3 Ranna ja kalda kaitse eesmärkide tagamine

Looduskaitseseadusest tulenevate ranna või kalda kaitse eesmärkide tagamine ehituskeeluvööndi vähendamisel:

- rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilisele eelhindangule ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Planeeritav piirkond on juba aktiivne ja funktsionaalne, planeeringualal ei asu maavarasid, looduskaitse aluseid objekte, Natura 2000 alasid, ega muid kaitsealasid. Taimestikku mõjutatakse vaid otsese ehitustegevuse kaudu. Samuti ei ole eelhindangu kohaselt olulist mõju veestikule ega õhukvaliteedile.

- inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kuna krunti ei jagata jääb see ühe omaniku valdusesse eesmärgiga ehitada sinna pereelamu koos abihoonetega, siis on inimtegevusega kaasnev lisanduv mõju väike. Veekogu vastaskaldal on kaheksa elamumaa kinnistut, millest seitse on hoonestatud juba enne 1993. aastat (Maa-ameti ajaloolised ortofotod). Algselt olid ehitised kasutuses suvilatena, kuid aja jooksul on

need ümber ehitatud elamuteks.

- ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Veehoidlal on üsna järsud kaldad, mis jäävad veekaitsevööndisse. Veekaitsevöönd jääb ehitustegevusest puutumatuks. Paisjärve vastaskaldal ning ka planeeringualast lääne poole jäävad olemasolevad elumumaad, mis on olnud aktiivses kasutuses aastakümneid.

- vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Priimetsa 2. veehoidla ei ole avalik veekogu ega avalikuks kasutamiseks määratud veekogu, seega puudub sellel kallasrada, kuhu peab olema tagatud juurdepääs. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei piira seega vaba liikumist ega juurdepääsu.

4.3. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel toodud tabelis.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni 7 hoonet maksimaalse hoonetealuse pinnaga 800 m². Arvestatud on elamu, kahe abihoone ja kuni nelja väikeehitisega. Kuni 20 m² hooneid kuni 5 m kõrguseid saab püstitada nii palju, kui lubatud hoonete alune pind lubab. Kogu ehitusõigusega määratud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piiridesse. Detailplaneeringuga ei määrata ehitusjoont, katuse harjajoont ega katusekallet.

Rajatiste, mis ei võimalda tule levikut, ehitamine krundi piirile lähemale kui 4 m on lubatud kokkuleppel piirinaabriga.

Krundi võib piirata piirdeaiaga, mis järgib kinnistu piiri, kuid lubatud on ka ainult õueala piiramine. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev aed või kuni 1,2 m kõrgune läbipaistmatu aed. Nähtavuse piiramiseks võib kasutada hekki.

4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Ehitatavad hooned peavad olema keskkonda sobivad, kaasaegsete ehitus- ja arhitektuurilahendustega ning tänapäevastele energiatõhususe nõuetele vastavad. Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima peahoonega.

Detailplaneeringuga ei määrata hoone katuse ja seina välisviimistlusmaterjale. Hoonestus tervikuna peab olema ühtses stiilis ja kokkusobiv nii värvidelt, materjalidelt kui ka mahult.

4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs nähakse ette Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga teelt uue mahasõiduna. Juurdepääsutee laius peab olema vastavalt standardile EVS 812-7:2018 vähemalt 3,5 m. Hoonete täpsete asukohtade kavandamisel arvestada päästesõidukite ümberpööramisvõimalusega. Parkimine lahendada oma krundil. Elamukrundile näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta.

Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga teel kehtib planeeringuala lähiümbruses asulas liikumise kiiruspiirang ehk 50 km/h. Kavandataval juurdepääsukohal on nähtavuskaugus väljasõiduks paremale ja vasakule ca 120 m, mis vastab Maanteede projekteerimismääruse (MTM 5.08.2015 määrus nr 106 lisa) järgi projektkiirusel 50 km/h tasemele „rahuldav“. Peatumisnähtavus 60 m on tagatud.

Lähim bussipeatus asub Toome katastriüksuse (28901:001:0300) ees 120 m kaugusel planeeringualast.

4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei nähta ette maa-ala kõrguste olulist muutmist. Sademevesi tuleb

juhtida hoonetest eemale ja immutada omal krundil.

Haljastuse lahendab krundi omanik, kasutada nii kõrg- kui madalhaljastuse elemente.

4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude lahendus on lahendatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste ja vee- ja kanalisatsiooniseadmete asukohavaliku alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.7.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad

Tehnovõrkude puhul arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- Septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m, muudel omapuhastitel 10 m (Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus)
- Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala, mille ulatus on 10 m (Veeseadus, §148, §154)
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega liinide korral 2 m ja 1-35 kV nimipingega liinide korral 10 m
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on 1 m mõlemal pool sideehitist.

Maakaabelliini ja sideehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

4.7.2. Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi 1:400 000 kohaselt (Maa-ameti geoloogiline kaardimaterjal) on planeeringuala põhjapoolsel osal põhjavesi hästi kaitstud ehk väga madala reostustundlikkusega ning lõunapoolsel osal suhteliselt kaitstud ehk madala reostustundlikkusega. Aluspõhjas on 5-10 m paksune või >10 m paksune savi või liivsavi kiht.

Planeeringuala ei asu ühisveevärgi ja ühiskanaliseatsiooni piirkonnas seega tuleb luua lokaalsed lahendused. Veevarustuse tagamiseks rajada puur- või salvkaev oma krundile. Piirkonnas valdavalt salvkaevud. Keskkonnaregistri andmetel on Raavitsa külas kaks puurkaevu olmevee saamiseks, nende sügavused on 39,5 ja 80 m. Puur- või salvkaevu rajamisel tuleb arvestada, et puurkaevul on hooldusala raadius 10 m, salvkaevul kuja 10 m.

Krundist läheb läbi Valga metskonna maadel asuvast puurkaevust lähtuv veetoru, mis jagab vett ka teistele kinnistutele. Detailplaneeringu joonistele on kantud toru ligikaudne asukoht.

Omapuhasti asukohavalikul ja rajamisel arvestada maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tungimusi. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu vaheline kaugus sõltub suublast olevast pinnasest ja selle omadustest, maapinna langusest ning määratakse vastavalt Veeseadusele ja Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus §6 järgi.

4.7.3. Elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus

Elektrivarustuse saamiseks planeeritud kruntidele on väljastanud tehnilised tingimused OÜ Elektrilevi (nr 367915, 22.01.2021). Elektriühendus saadakse olemasolevalt kinnistu piiril paiknevalt 0,4kV õhuliini mastilt, millelt planeeritakse 0,4 kV ühendus maakaabliga planeeritavate hooneteni. Liitumiskilp rajada planeeritava hoonestusala piirile.

Sidevarustus lahendatakse õhu teel levivate kanalite kaudu.

4.7.4. Soojavarustus

Hoonete küte lahendada lokaalsena. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine nagu puit, päikese- ja maaenergia.

4.8. Tuleohutus

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Käesolevas planeeringus on tagatud 4 m kuja krundi piirist, seega naaberkruntidele rajatavate hoonetevaheline kuja vähemalt 8 m.

Planeeritavale elamukrundile ehitatavad hooned on I kasutusviisiga ja nende minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Hoonete maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus 9 m.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 Tuletõrje veevarustus on vajalik kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, mis tuleb tagada 3 h jooksul ehk vajaliku tulekustutusvee maht on 108 m³. Kui veevõtukohaks on uus kinnine mahuti, mis vastab standardi nõuetele tehisliku veevõtukoha kohta, siis tuleb vajalik veekogus tagada 1 tunni jooksul, mis teeb vajalikuks veekoguseks 36 m³.

Lähim looduslik veevõtukoht asub Priimetsa 1. veehoidla (Riissali järvede) põhjaosas Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga tee (2418) ääres. Samasse asukohta kavandatakse tehislikku kuivhüdrandiga veevõtukohta. Asukoht näidatud joonisel DP-5.

5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Karula valla üldplaneeringu muutmiseks. Muutmisettepanek on seotud Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järved) ehituskeeluvööndi vähendamise planeeringuala piires.

Vastavalt Looduskaitseseadusele on kuni kümne hektari suuruse veehoidla ehituskeeluvööndi laiuseks 25 m. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Priimetsa 1. ja 2. veehoidla ehituskeeluvööndit 10 meetrini, et tagada juurdepääs Tiigi kinnistule avalikult teelt. Ehituskeeluvööndit vähendatakse Tiigi kinnistu lõunaosas vastavalt detailplaneeringu joonistele.

Karula valla üldplaneeringusse lk 29-30 olevasse veekogude loendisse lisada Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järved), mille ehituskeeluvöönd Tiigi kinnistu lõunaosas on 10 m. Ehituskeeluvööndi vähendamist illustreerib skeem 3.

6. Servituutide seadmise vajadus

Planeeringualale ulatuvad olemasolevad kesk- ja madalpingel elektriõhuliinid. Nende talumiseks peavad olema kehtivad servituudilepingud.

Planeeringu elluviimiseks ei ole uute servituutide kehtestamise vajadust.

Tabel 1.

Nr	Teeniv kinnisasi	Kinnisomandi kitsendused	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Servituudi kehtes- tamiseks vajalik maa-ala (m ²)
1	Tiigi (Pos 1)	Olemasolev 1 kV elektriõhuliin (Talu)	Elektrilevi OÜ	655 m ²
2	Tiigi (Pos 1)	Olemasolev alla 1 kV elektriõhuliin (Suvila)	Elektrilevi OÜ	209 m ²
3	Tiigi (Pos 1)	Olemasolev 1-20 kV elektriõhuliin (KAAGJÄRVE:VAL)	Elektrilevi OÜ	2335 m ²
4	Tiigi (Pos 1)	Olemasolev veetorustik	Veetoru valdaja	≈400 m ²

7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on lähtutud CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) korrakaitstajatele mõeldud käsiraamatust (Levald, Sibul, et al, 2015). CPTED lähenemine jagab laiema keskkonna kuritegevuse ennetamise seisukohast kuueks erinevaks teemaks. Alljärgnevalt on neid käsitletud väikeelamupiirkonna planeerimise seisukohast:

- *Territoriaalsus*

Territoriaalsust aitavad tagada keskkonnas selgelt märgistatud piirid avalikus kasutuses oleva ja erakasutuses olevate alade vahel – piirdeaiaid, väravad, teavitusemärgid, -sildid. Kaasa aitab ka nähtavuse piiramine avalikus ja erakasutuses olevate alade vahel (kõrghaljastus, hekid). Käesolevas planeeringus on lubatud piirdeaiaid, mis järgivad krüni piiri, ja ka rajatud hooned eraldav piirdeaed. Kui piiratakse vaid osa kinnistust, siis tähistada muu ala vastavalt selle kasutamise soovidele teavitusemärkide või -siltidega.

- *Järevalve*

Tänapäeval on võimalik kasutada tehnilisi jälgimise vahendeid – kaameraid jmt. Jälgimise eelduseks on nähtavus: et ala oleks võimalik jälgida, peab seal olema valgus ja vaateväli. Liikumisanduritega varustatud õueala aitab luua vaatevälja ning haljastus avab vajalikke ja piirab mittevajalikke vaateid.

- *Juurdepääsu kontroll*

Väljastada igasugused ettekäänded, mis võimaldaksid potentsiaalsetel rikkujatel viibida privaatses või poolprivaatses ruumis. Võõras ei tohiks julgeda või saada alale, hoonesse või ruumi siseneda.

- *Sihtmärgi kindlustamine*

Elamute ja teiste hoonete füüsiline turvalisus ja kujundus, et raskendada ruumidesse sisenemist või vandaalitsemist: lukustatavad/riivistatavad uksed/aknad/väravad. Sissemurdmisele/vandaalitsemisele peab järgnema kohene vali alarm, mis ehmatas ja peletas sissemurdja enne kui ta jõuab suuremat kahju teha.

- *Kuvand/juhtimine*

Piirkond ei tohi välja näha kulunud ja hoolitsemata. See soodustab üha uusi kuritegusid ja ka turvatunde kadumist. Võimalusel vältida ehitusperioodi katkemist pikaks ajaks ja või jätkata ehitusala hooldamist ehituse peatumisel.

- *Positiivse kasutamise hõlbustamine*

Naabrite omavaheline suhtlemine ja infovahetus.

8. Keskkonnatingimuste seadmine ja asjakohaste mõjude hindamine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhindang. Koostatud eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja vara.

Eelhindangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, mis võiks põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise või vara. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt Tiigi kinnistuga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonnataluvust. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju.

Veehaarde ja reoveekäitlemissüsteemi rajamisel järgida Veeseaduses ja Keskkonnaministri 31.07.2019 määruses nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus toodud nõudeid.

Kuna Priimetsa 2. veehoidla pole avalik ega avalikult kasutatav veekogu, siis sellel puudub kallasrada.

Käesoleva planeeringu elluviimine aitab ellu viia üldplaneeringuga kavandatud elamumaa laienemist Priimetsa 2. veehoidla äärde. Olemasolevale kinnistule luuakse juurdepääs avalikult teelt.

9. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks ning maakorralduslike toimingute läbiviimiseks. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

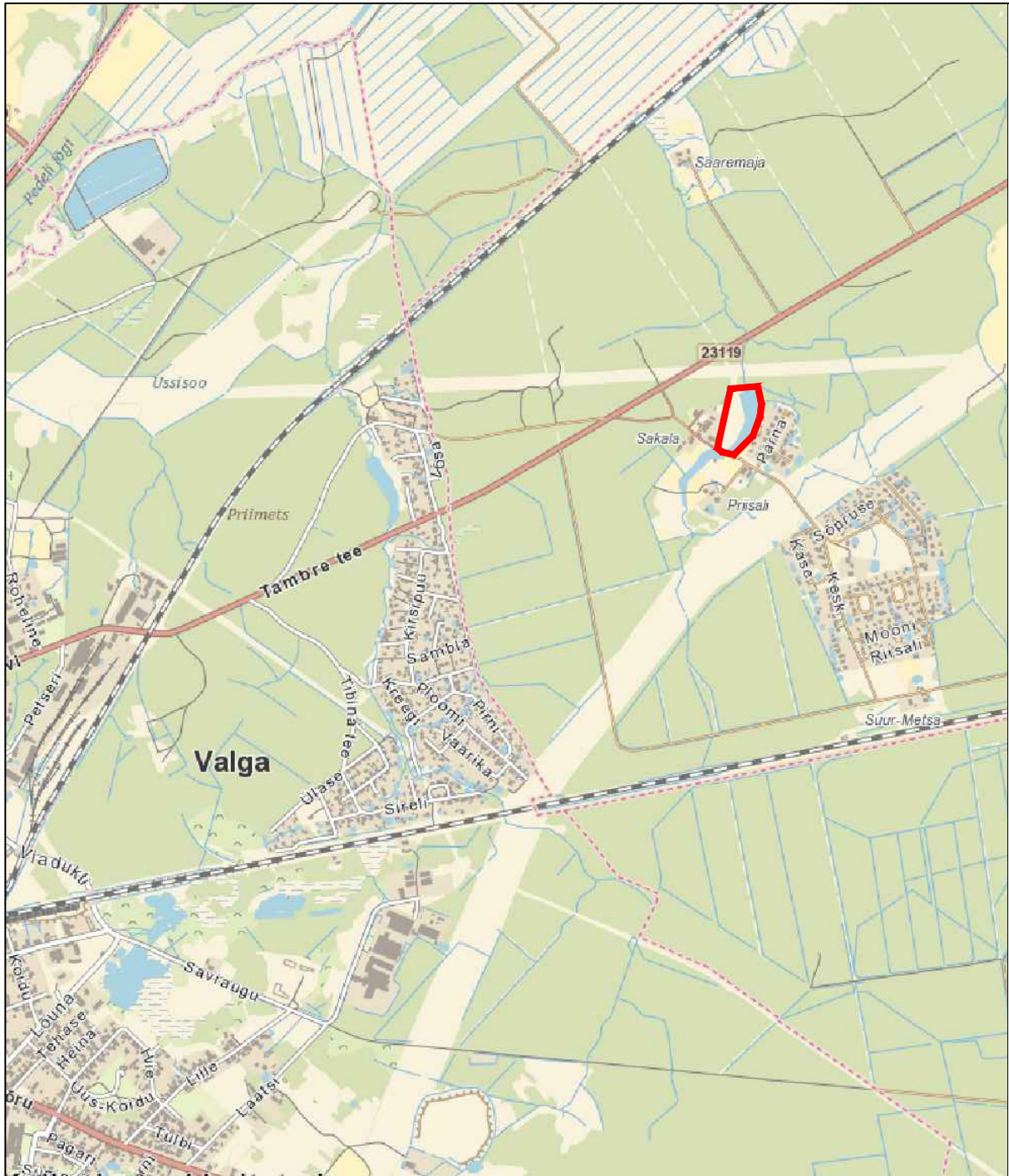
Planeeringu elluviimiseks tuleb rajada juurdepääsutee koostöös Valga Vallavalitsusega. Selleks tellida projekt. Detailplaneeringujärgsete hoonete ja rajatiste (tee) ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik.

Krundile ärilise eesmärgiga kasutatavate hoonete püstitamisel tuleb omanikul teha Valga Vallavalitsusele 0-60 m² suuruse ja kuni 5 m kõrguse väikeehitise puhul ehitusteatis ja suurema hoone puhul tuleb esitada ehitusteatis või ehitusluba ja projekt vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1. Ehitusseadustiku kohase menetluse läbiviimise raames täpsustatakse katastriüksuse ärilise kasutuse osatähtsus ja viiakse läbi katastriüksuse sihtotstarbe määramise menetlus.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada et, ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise võimalusi ehitamise perioodil ega ka hilisema kasutuse käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

Koostas:

Kadri Pilm



SITUATSIOONISKEEM

LEPPEMÄRGID

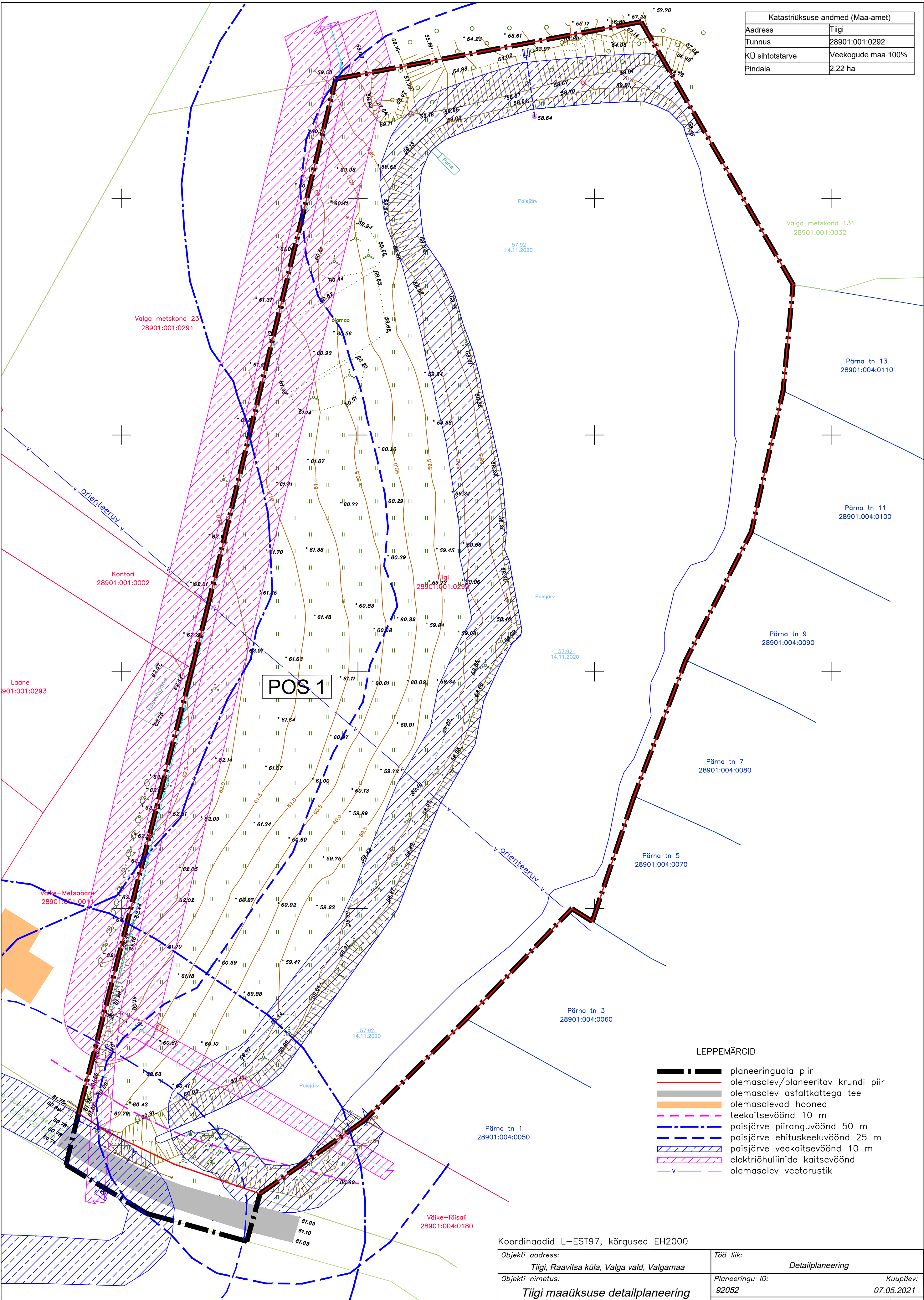
- planeeringuala piir
- maatulundusmaa
- elumumaa
- kõrgepingeliin ja selle kaitsevöönd
- raudtee ja selle kaitsevöönd
- maantee ja selle kaitsevöönd

MÄRKUS:
Joonise alusena on kasutatud Maa-ameti kaardimaterjali



KONTAKTVÖÖNDI MAAKASUTUS

Objekti aadress: Tiigi, Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa		Töö liik: Detailplaneering	
Objekti nimetus: Tiigi maaüksuse detailplaneering		Planeeringu ID: 92052	Kuupäev: 09.02.2021
		Joonise nimetus: Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd	Mõõtkava:
K & M PROJEKTBÜROO		Viljandi 2, Tõrva, 68604 Tel: 763 3301, 763 2139 EP 10171174-0001 E216/2005-P	
Huvitatud isik: Tanel Keskoja		Töö number: 21004	Tähis: DP
Planeerija: Kadri Pilm		Joonise number: 1	
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus			



Katastriüksuse andmed (Maa-amet)	
Aadress	Tiigi
Tunnus	28901:001:0292
KÜ sihtotstarve	Veekogude maa 100%
Pindala	2,22 ha

POS 1

LEPPEMÄRGID

- planeeringuala piir
- olemasolev/planeeritav krundi piir
- olemasolev asfaltkattega tee
- olemasolevad hooned
- teekaitsevöönd 10 m
- paisjärve piiranguvöönd 50 m
- paisjärve ehituskeeluvöönd 25 m
- paisjärve veekaitsevöönd 10 m
- elektriühiliinide kaitsevöönd
- olemasolev veetorustik

MÄRKUSED GEODEETILISE ALUSPLAANI JUURDE:

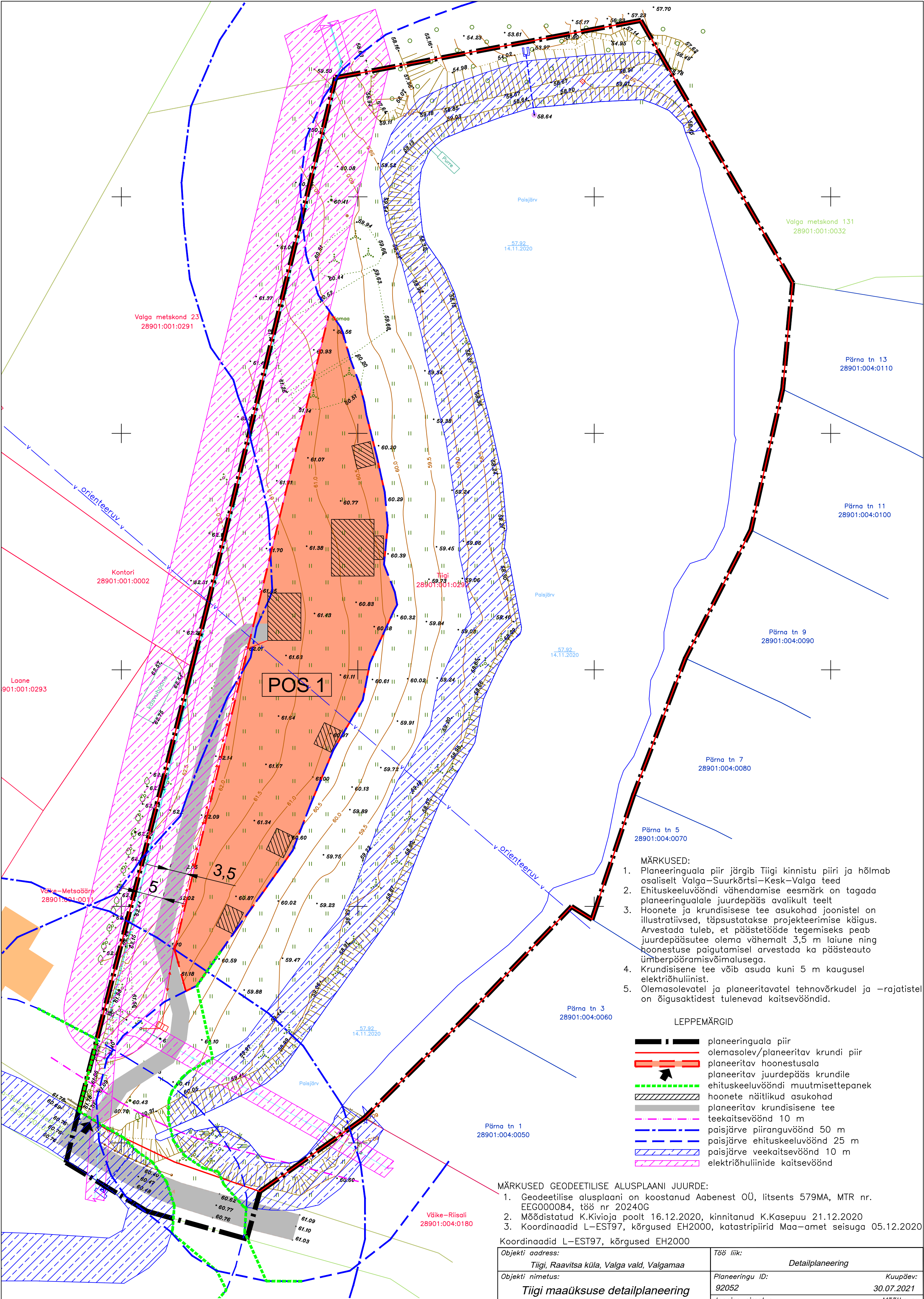
- Geodeetilise alusplaani on koostanud Aabenest OÜ, litsents 579MA, MTR nr. EEG000084, töö nr 20240G
- Mõõdistatud K.Kivioja poolt 16.12.2020, kinnitanud K.Kasepuu 21.12.2020
- Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000, katastripiirid Maa-amet seisuga 05.12.2020

Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000

Objekti aadress:	Tiigi, Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa			Töö liik:	Detailplaneering		
Objekti nimetus:	Tiigi maaüksuse detailplaneering			Planeeringu ID:	92052	Kuupäev:	07.05.2021
				Joonise nimetus:	Mõõtkava:		
				Tugiplaan	M 1:500		
Huvitatud isik: Tanel Keskoja				Töö number:	21004	Tähis:	DP
Planeerija: Kadri Pilm							2
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus							

K & M
PROJEKTIBÜROO

Viljandi 2, Tõrva, 68604
Tel: 763 3301, 763 2139
EP 10171174-0001 E216/2005-P



- MÄRKUSED:
- Planeeringuala piir järgib Tiigi kinnistu piiri ja hõlmab osaliselt Valga–Suurkõrtsi–Kesk–Valga teed
 - Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on tagada planeeringualale juurdepääs avalikult teelt
 - Hoonete ja krundisisese tee asukohad joonistel on illustratiivsed, täpsustatakse projekteerimise käigus. Arvestada tuleb, et päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune ning hoonetuse paigutamisel arvestada ka päästeauto ümberpööramisvõimalusega.
 - Krundisisene tee võib asuda kuni 5 m kaugusel elektrihülinist.
 - Olemasolevatel ja planeeritaval tehnovrkudel ja –rajatistel on õigusaktidest tulenevad kaitsevööndid.

LEPPEMÄRGID

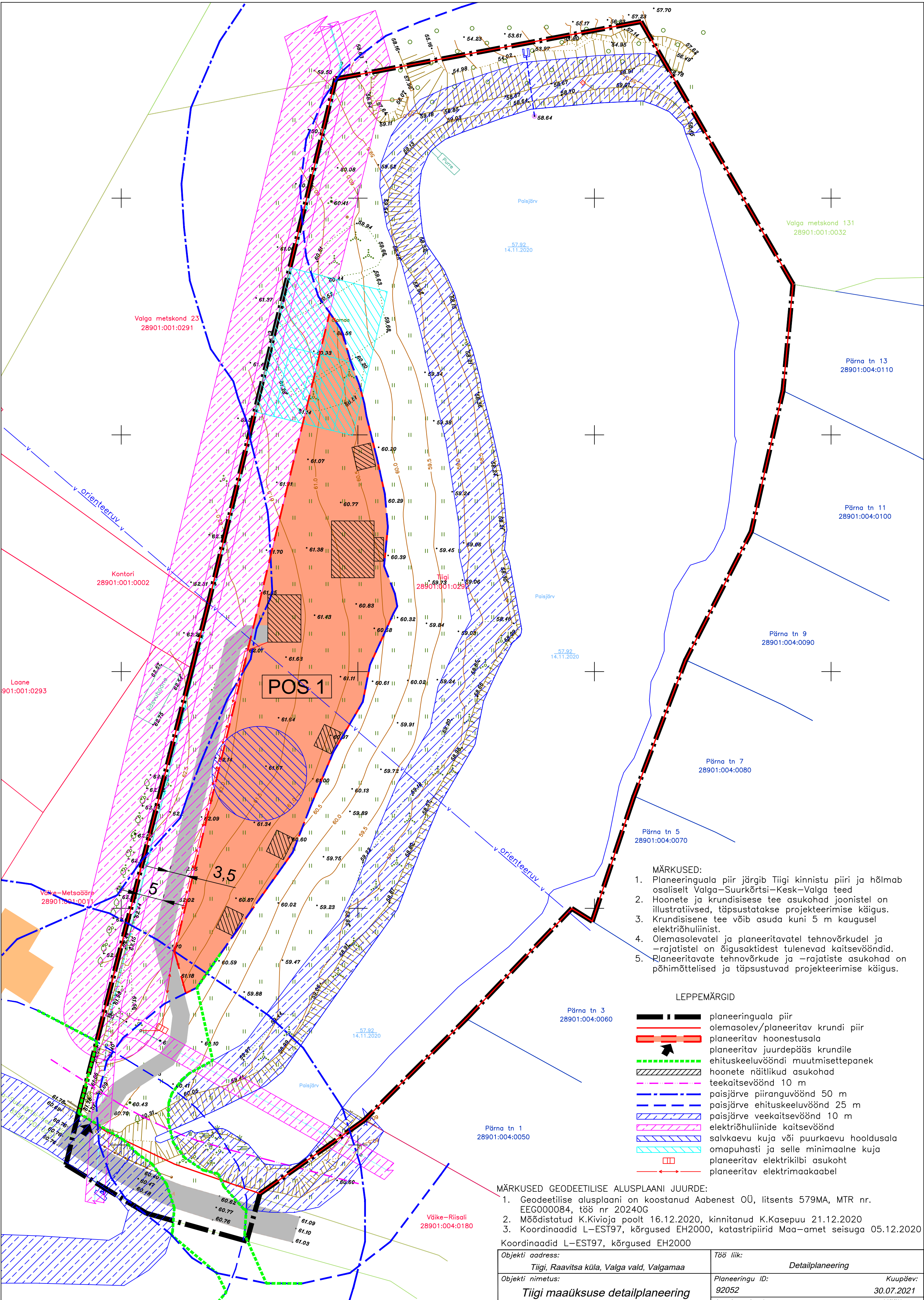
- planeeringuala piir
- olemasolev/planeeritav krundi piir
- planeeritav hoonetusala
- planeeritav juurdepääs krundile
- ehituskeeluvööndi muutmissetapanek
- hoonete näitlikud asukohad
- planeeritav krundisisene tee
- teekaitsevöönd 10 m
- paisjärve piiranguvöönd 50 m
- paisjärve ehituskeeluvöönd 25 m
- paisjärve veekaitsevöönd 10 m
- elektrihülinide kaitsevöönd

- MÄRKUSED GEODEETILISE ALUSPLAANI JUURDE:
- Geodeetilise alusplaani on koostanud Aabenest OÜ, litsents 579MA, MTR nr. EEG000084, töö nr 20240G
 - Möödistatud K.Kivioja poolt 16.12.2020, kinnitanud K.Kasepuu 21.12.2020
 - Koordinaadid L–EST97, kõrgused EH2000, katastripiirid Maa–amet seisuga 05.12.2020

Koordinaadid L–EST97, kõrgused EH2000

KRUNDI EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi aadress	Krundi pindala, m2	Lubatud hoonetealune pind, m2	Max. hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus/ absoluutkõrgus, m	Max. korruselisus	Krundi kasutamise sihtotstarve/ osakaal
POS 1	Tiigi	22204	800	7	9/ 72.10	2	EP/50%, VT/50%

Objekti aadress:		Töö liik:	
Tiigi, Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa		Detailplaneering	
Objekti nimetus:		Planeeringu ID:	Kuupäev:
Tiigi maaüksuse detailplaneering		92052	30.07.2021
		Joonise nimetus:	Mõõtkava:
K & M PROJEKTBÜROO		Põhijoonis	M 1:500
Viljandi 2, Tõrva, 68604 Tel: 763 3301, 763 2139	EP 10171174–0001 E216/2005–P		
Huvitatud isik: Tanel Keskoja		Töö number:	Tähis:
Planeerija: Kadri Pilm		21004	DP
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus			Joonise number:
			3



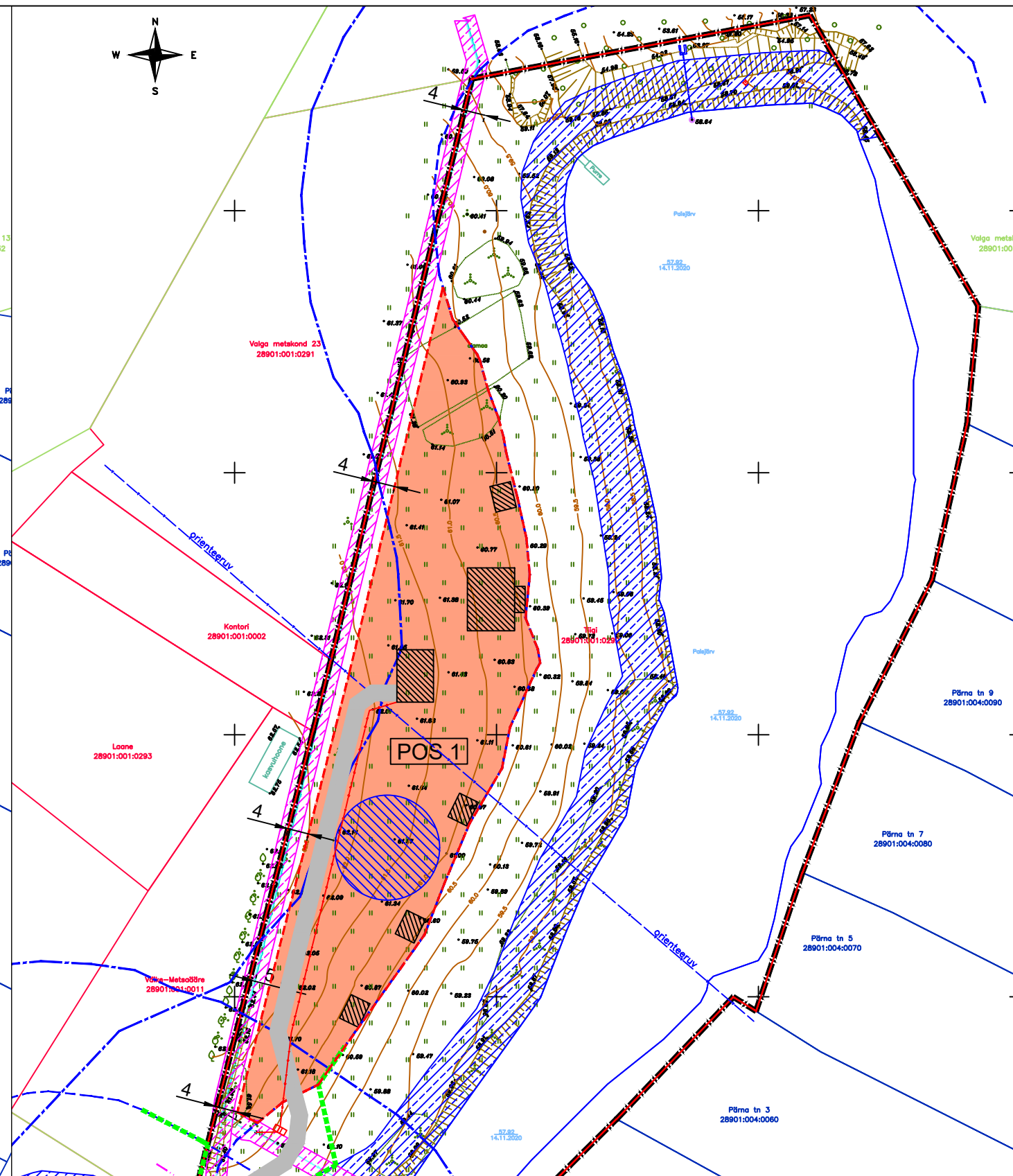
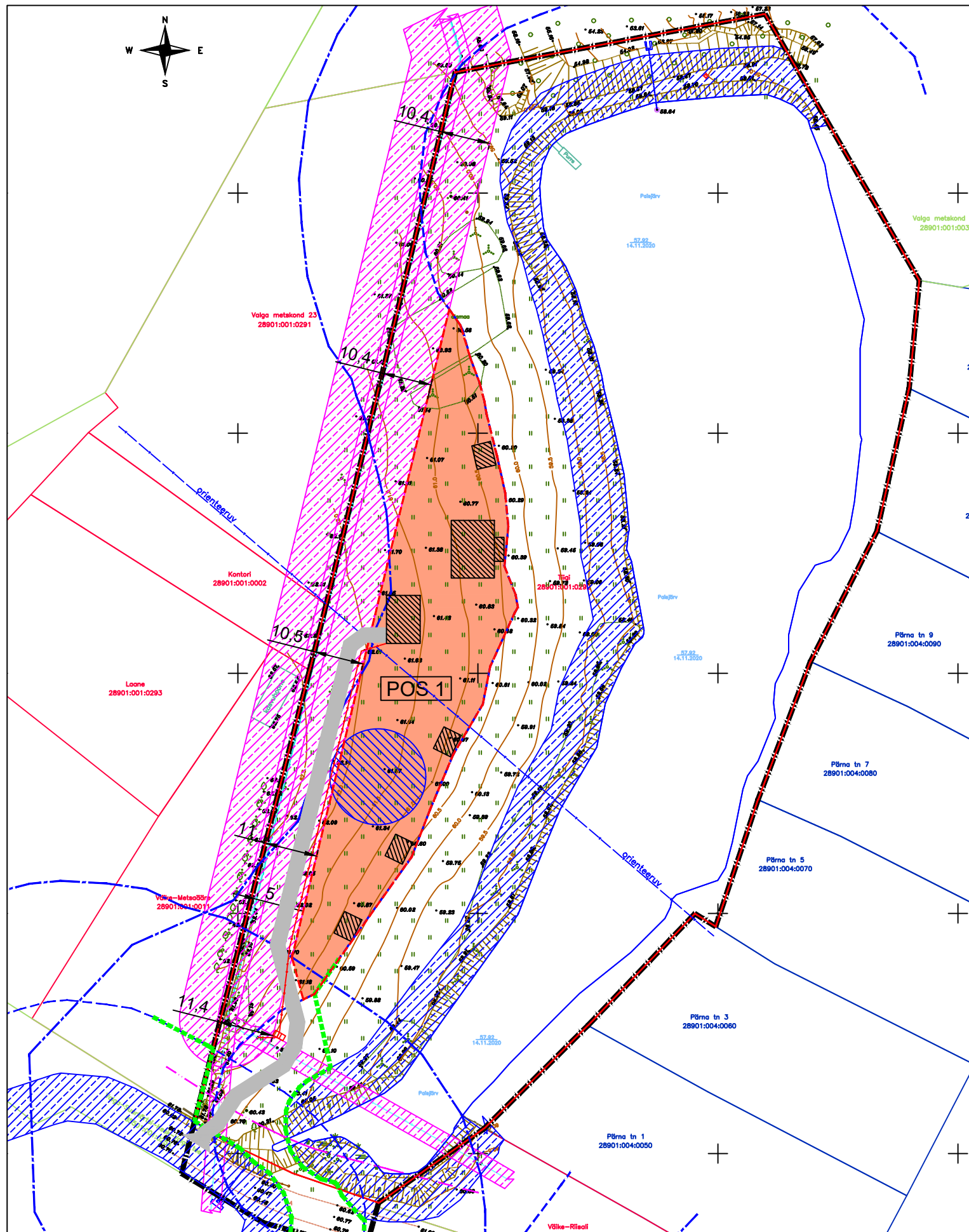
- MÄRKUSED:
- Planeeringuala piir järgib Tiigi kinnistu piiri ja hõlmab osaliselt Valga–Suurkõrtsi–Kesk–Valga teed
 - Hoonete ja krundisise tee asukohad joonistel on illustratiivsed, täpsustatakse projekteerimise käigus.
 - Krundisene tee võib asuda kuni 5 m kaugusel elektriõhuliinist.
 - Olemasolevatel ja planeeritavatel tehnovõrkudel ja –rajatistel on õigusaktidest tulenevad kaitsevööndid.
 - Planeeritavate tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad on põhimõttelised ja täpsustuvad projekteerimise käigus.

- LEPPEMÄRGID
- planeeringuala piir
 - olemasolev/planeeritav krundi piir
 - planeeritav hoonestusala
 - planeeritav juurdepääs krundile
 - ehituskeeluvööndi muutmistepanek
 - hoonete näitlikud asukohad
 - teekaitsevöönd 10 m
 - paisjärve piiranguvöönd 50 m
 - paisjärve ehituskeeluvöönd 25 m
 - paisjärve veekaitsevöönd 10 m
 - elektriõhuliinide kaitsevöönd
 - salvkaevu kuja või puurkaevu hooldusala
 - omapihasti ja selle minimaalne kuja
 - planeeritav elektrikiibi asukoht
 - planeeritav elektrimaakaabel

- MÄRKUSED GEODEETILISE ALUSPLAANI JUURDE:
- Geodeetilise alusplaani on koostanud Aabenest OÜ, litsents 579MA, MTR nr. EEG000084, töö nr 20240G
 - Mõõdistatud K.Kivioja poolt 16.12.2020, kinnitanud K.Kasepuu 21.12.2020
 - Koordinaadid L–EST97, kõrgused EH2000, katastripiirid Maa–amet seisuga 05.12.2020
- Koordinaadid L–EST97, kõrgused EH2000

Objekti aadress:		Töö liik:	
Tiigi, Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa		Detailplaneering	
Objekti nimetus:		Planeeringu ID:	Kuupäev:
Tiigi maaüksuse detailplaneering		92052	30.07.2021
		Joonise nimetus:	Mõõtkava:
K & M PROJEKTIBÜROO	Viljandi 2, Tõrva, 68604 Tel: 763 3301, 763 2139	Tehnovõrgud ja-rajatised	M 1:500
	EP 10171174–0001 E216/2005–P	ESKIIS	
Huvitatud isik: Tanel Keskoja		Töö number:	Tähis: Joonise number:
Planeerija: Kadri Pilm		21004	DP 4
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus			

KRUNDI EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi aadress	Krundi pindala, m2	Lubatud hoonetealune pind, m2	Max. hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus/absoluutkõrgus, m	Max. korruselisus	Krundi kasutamise sihtotstarve/osakaal
POS 1	Tiigi	22204	800	7	9/ 72.10	2	EP/50%, VT/50%
				Minimaalne tulepüsisus-klass			
				TP-3			



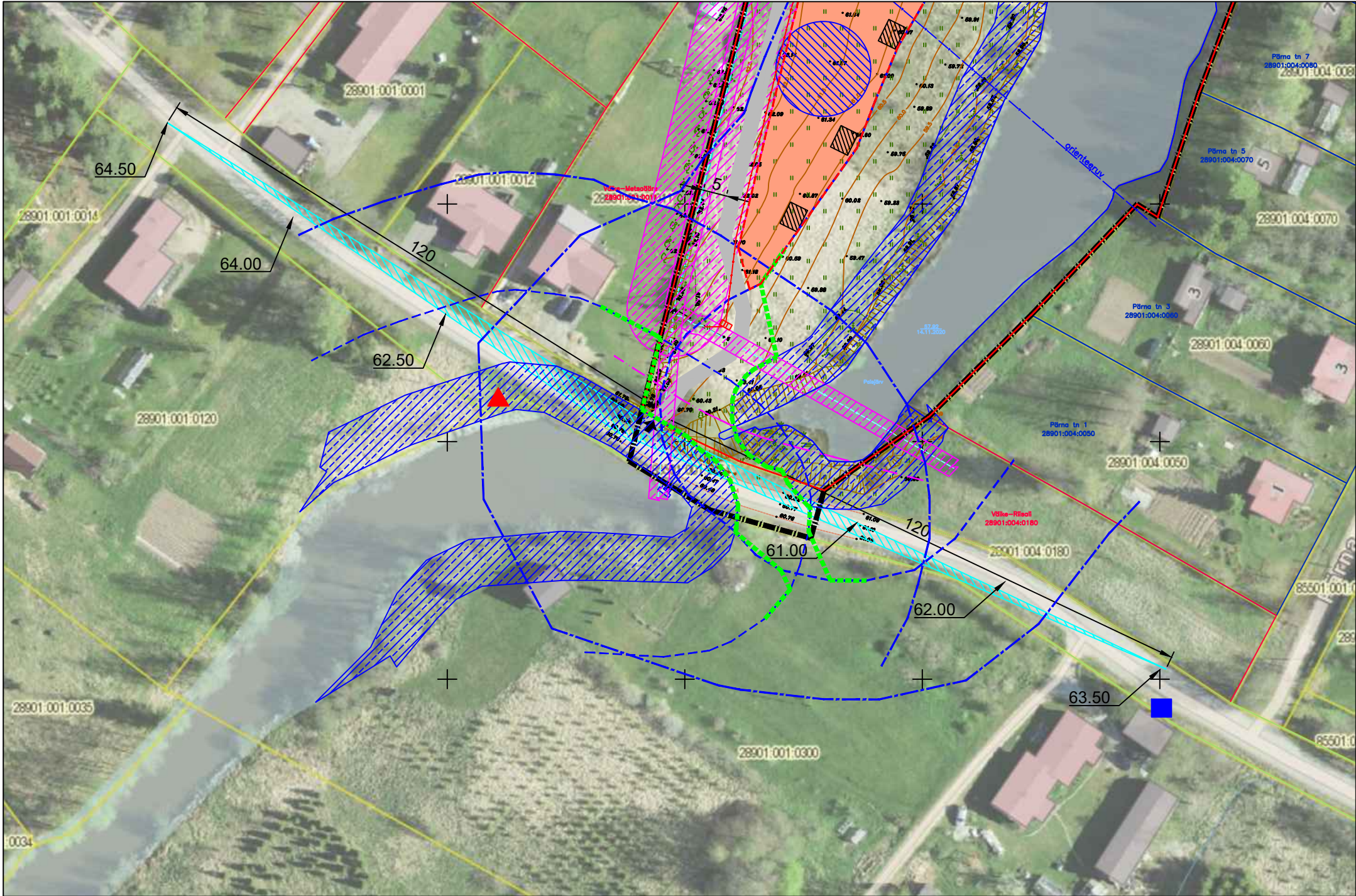
HOONESTUSALA MAKSIMAALNE LAIENEMINE, KUI LIINIKAITSEVÖÖND VÄHENE

Objekti aadress: Tiigi, Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa		Töö liik: Detailplaneering	
Objekti nimetus: Tiigi maaüksuse detailplaneering		Planeeringu ID: 92052	Kuupäev: 07.05.2021
K & M PROJEKTBÜROO		Joonise nimetus:	Mõõtkava:
		Hoonestusala seos tehnovõrkude kaitsevöönditega	M 1:1000
Huvitatud isik: Tanel Keskoja		Töö number:	Tähis:
Planeerija: Kadri Pilm		21004	DP
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus			Joonise number: 5

HOONESTUSALA MAI 2021 KEHTIVATE KAITSEVÖÖNDITEGA

LEPPEMÄRGID

- elektriõhuliinide kaitsevöönd
- planeeritav hoonestusala

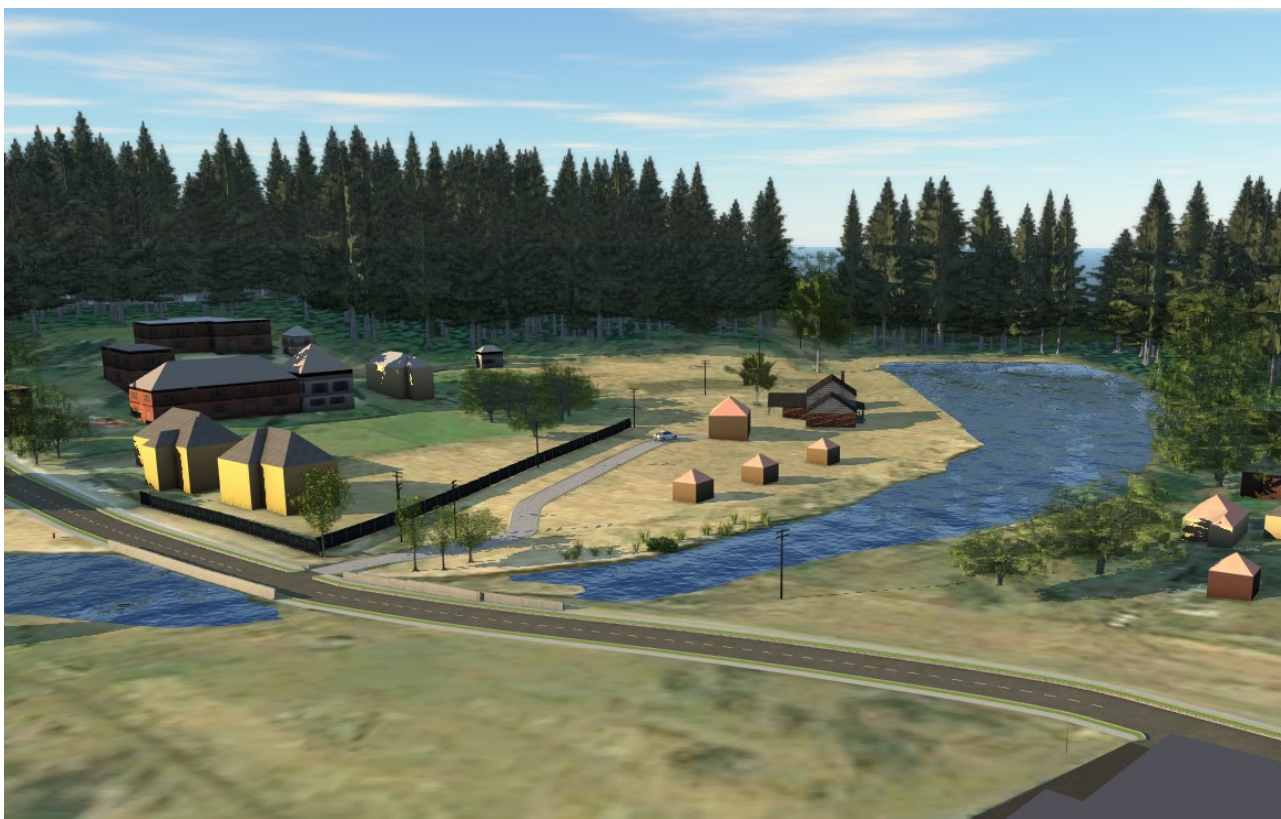


LEPPEMÄRGID

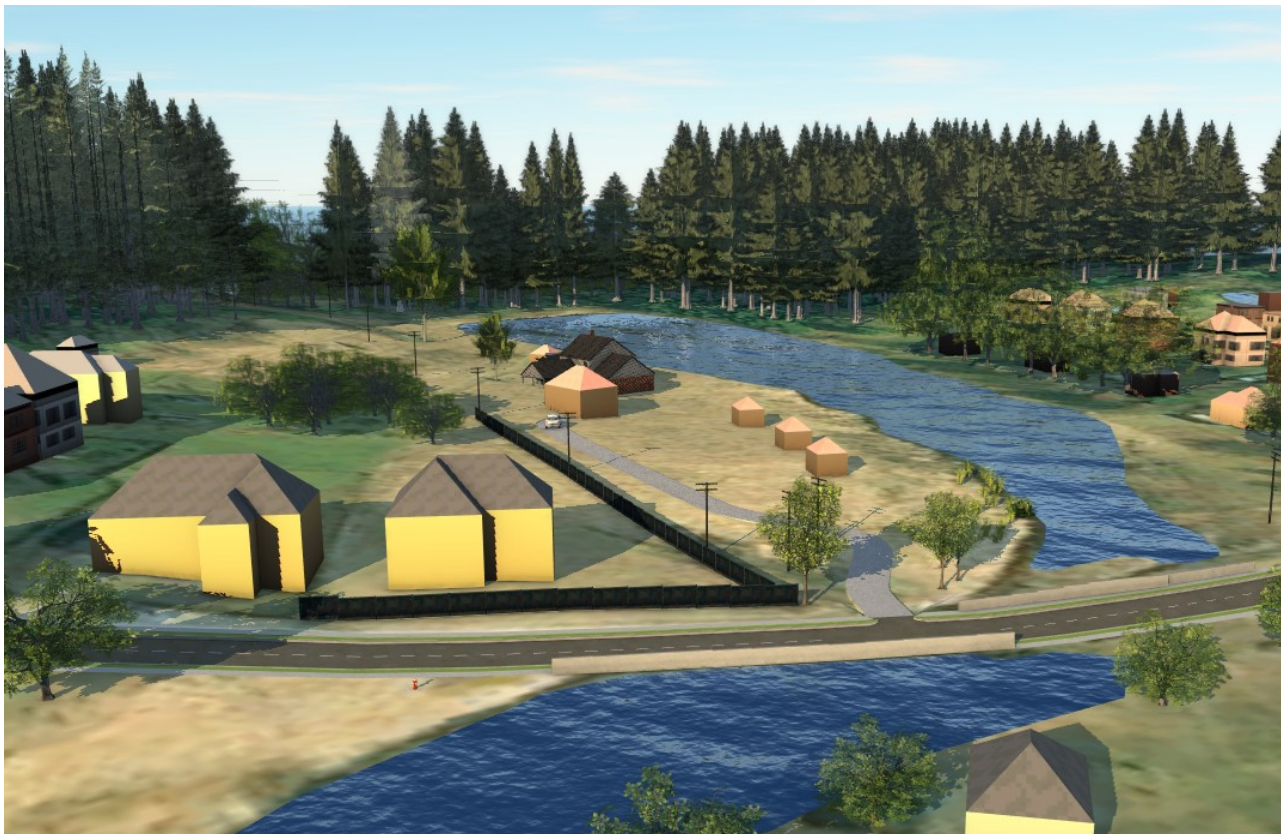
- planeeringuala piir
- olemasolev/planeeritav krundi piir
- teekaitsevöönd 10 m
- paisjärve piiranguvöönd 50 m
- paisjärve ehituskeeluvöönd 25 m
- paisjärve veekaitsevöönd 10 m
- elektriõhuliinide kaitsevöönd
- ehituskeeluvööndi vähendamissettepanek
- nähtavuskolmnurga ala
- olemasoleva bussipeatuse asukoht
- planeeritav tuletõrje veevõtu koht

- MÄRKUSED:
- Aluskaardiks Maa-ameti ortofoto.
 - Geodeetiliselt alusplaanilt välja jäävad kõrgused saadud Maa-ameti kaardirakendusest. Täpsus ± 0.5 m
 - Lubatud sõidukiirus Valga–Suurkõrtsi–Kesk–Valga tee vaadeldaval lõigul on 50 km/h

Objekti aadress: Tiigi, Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa		Töö liik: Detailplaneering	
Objekti nimetus: Tiigi maaüksuse detailplaneering		Planeeringu ID: 92052	Kuupäev: 07.05.2021
		Joonise nimetus: Nähtavuskolmnurgad Tuletõrje veevõtukoht	Mõõtkava: M 1:1000
Huvitatud isik: Tanel Keskoja		Töö number: 21004	Tähis: DP
Planeerija: Kadri Pilm		Joonise number: 6	
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus			



Vaade 1. Vaade lõuna suunast



Vaade 2. Vaade edelast