



Lüllemäe küla, Kirikumõisa tee 14 krundi osa detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003623

Tartu 2020

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

AS Valga Vesi

Töö koostamisest huvitatud isik

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
1.1 Karula valla üldplaneering	5
1.2 Valga valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029	6
1.3 Lüllemäe küla veemajandusprojekt. Tehnoloogiline projekt.....	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	8
3. PLANEERINGUALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS	9
3.1 Planeeringuala kontaktvöönd	9
3.2 Planeeringuala.....	9
4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
4.2 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine 11	
4.3. Krundi hoonestusala määramine.....	12
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning liikluskorralduse põhimõtete määramine	12
4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	12
4.6. Kuja määramine	13
4.7. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine	13
4.7.1. Veevarustus.....	13
4.7.2. Olmereoveekanaliseatsioon	14
4.7.3. Sademevee ärajuhtimine.....	14
4.7.4. Tuletõrje veevarustus	14
4.7.5. Elektrivarustus	14
4.7.6. Soojavarustus.....	15
4.7.7. Telekommunikatsioonivarustus	15
4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	16
4.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	16
4.10. Piirangud	17
4.10.1. Mälestis	17
4.10.2. Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine	18
4.10.3. Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.....	18
4.11. Planeeringu elluviimine	18

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 500
4. Kruntimine	M 1 : 5000

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Valga Vallavalitsuse 19.02.2020 korraldus nr 40 *Lüllemäe küla, Kirikumõisa tee 14 krundi osale kavandatava reoveepuhasti detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine* ja selle lisa *detailplaneeringuala piir ja lähteseisukohad*.

Planeeringuala pindalaga ca 0,5 ha hõlmab osa Lüllemäe külas Kirikumõisa tee 14 kinnistust ja riigiteest nr 23201 Puurina - Lüllemäe - Litsmetsa planeeritava kinnistu ulatuses.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Karula valla üldplaneeringut (kehtestatud 25.04.2008 määrusega nr 6);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Aabenest OÜ, mai 2020, (töö nr 20060G), kus koordinaadid on esitatud L-EST97, kõrgused EH2000 süsteemis ja katastriüksuse piirid Maa-ameti andmetel seisuga 04.05.2020;
- Lüllemäe küla veemajandusprojekti. Tehnoloogiline projekt (OÜ Alkranel, märts 2020, töö nr 01-03-19-ÜVK/2);
- Valga valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029 (vastu võetud 02.02.2018 määrusega nr 15);
- Planeerimisest ja teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

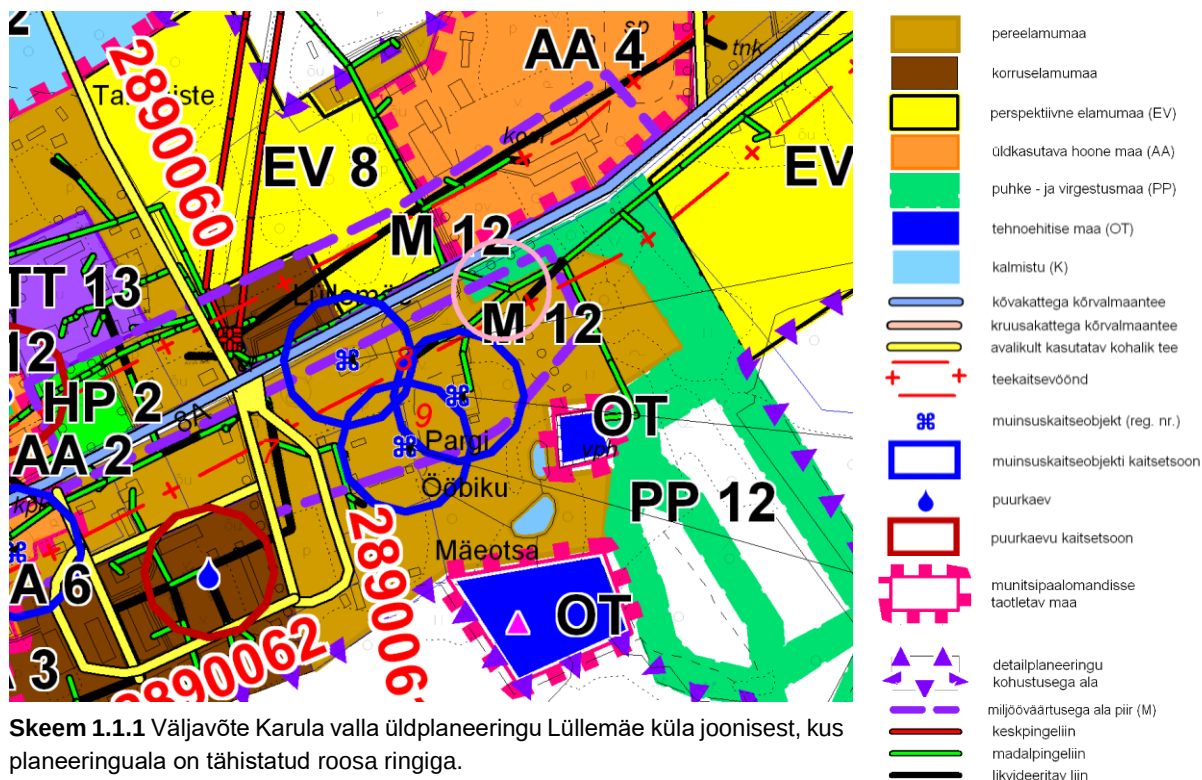
1.1 Karula valla üldplaneering

Karula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Lüllemäe külakeskuses (kompaktselt hoonestatud ala), mis on detailplaneeringu kohustusega ala. Ala jääb ka miljööväärtuslikule alale (Lüllemäe kirikuvaremed, uus kirik, pastoraadihoone, Lüllemäe küla vana hoonestus (tähis M12)). Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala piirkonda määratud maakasutuse juhtotstarbeks pereelamumaa ning puhke- ja virgestusmaa. Tehnoehitise maana on tähistatud olemasolev reoveepuhasti ja biotiikide maa-ala.

Üldplaneeringus märgitakse üheks prioriteetseks tegevuseks Lüllemäe küla vee- ja kanalisatsioonitorustike renoveerimine, reoveepumplate renoveerimine ja biopuhastusjaama rekonstrueerimine. Arvestades asjaoluga, et üldplaneering on kehtestatud 2008. a, on aja jooksul muutunud tehnilised võimalused ja tehnoloogiad. Sellest tulenevalt on võimalik ehitada samade eesmärkide saavutamiseks mastaabilt väiksem ja otstarbekam reoveepuhasti Lüllemäe külakeskuse suhtes samasse suunda, keskusest ida poole, ligikaudu 300 m kaugusele, kompaktse asustuse piirile. Pärast detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimist on võimalik ilma takistusteta jätkata üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi täitmist – Lüllemäe Tervise ja Spordikeskuse edasiarendamist.

Detailplaneeringuga täpsustatakse reoveepuhasti asukoht, mis arvestab kaasaegsete tehniliste võimalustega ja rajatise otstarbekama majandamisega. Kehtiva üldplaneeringu kohased juhtotstarbed planeeringualal ja selle mõjualas on kajastatud skeemil 1.1.1.

Üldplaneeringu täpsusastet arvestades on koostatav detailplaneering üldplaneeringu kohane ja selle põhilahendust täpsustav.



1.2 Valga valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029

Planeeringuala asub Lüllemäe reoveekogumisalal RKA0820464, mis on kinnitatud koos teiste Valga valla reoveekogumisaladega Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080. Vastavalt Valga valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVK) 2018-2029 on Lüllemäe reoveekogumisala pindala 19 ha ja koormus on 300 ie ehk alla 2000 ie.

Lüllemäe külas oli varem määratud vee-ettevõtjaks OÜ Savelen, pärast haldusterritoriaalset reformi on veeteenuse osutajaks määratud Valga Vesi AS.

Vastavalt ÜVK-le toimivad Lüllemäe külas reovee puhastusseadmetest kaks biotiiki kogupindalaga 980 m² (varasemalt põhipuhastina kasutatud BIO-50 on täielikult amortiseerunud). Biotiigid on setet täis ja vajavad puhastamist ning puhasti kuja 100 m ei ole tagatud. Kanalisatsioonisüsteemide probleemidena on välja toodud: kanalisatsioonitorustik ja reoveepumpla on amortiseerunud ja vajavad rekonstruktsiooni; infiltratsioonivee suured kogused; reoveepuhastid on täielikult amortiseerunud ning kasutusest väljas, põhipuhastina kasutatavad biotiigid on setet täis ja vajavad puhastamist; kanalisatsioonitorustikud läbivad erakinnistuid; puudub ülevaade tegelikest reovee kogustest.

Probleemkohtadest lähtuvalt on ÜVK-s välja toodud lühiajaline programm, mis kätkeb endas muuhulgas Lüllemäe külas reoveepuhasti rekonstrueerimist (võre+septik), vana reoveepuhasti likvideerimist, biotiikide puhastamist (2x490 m²) ja kahe reoveepumpla rekonstrueerimist. Vastavalt ÜVK joonisele nr 3 *Lüllemäe küla asendiplaan* on rekonstrueeritavaks määratud reoveepuhasti senises asukohas. Pikaajaline programm 2022-2029 näeb muuhulgas ette Lüllemäe külas isevoolse ja survekanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimise.

1.3 Lüllemäe küla veemajandusprojekt. Tehnoloogiline projekt

Lüllemäe küla veemajandusprojekti tehnoloogilises projektis teostati reovee puhastamise alternatiivide analüüs, sh majanduslik ja tehnoloogiline. Analüüsi järelendus oli, et tehnoloogiliselt ja majanduslikult on soodsam lahendus olemasoleva reoveepuhasti asemel uue reoveepuhasti rajamine ning olemasolevate biotiikide kasutusest välja arvamine. Määravaks argumendiks puhastile uue asukoha leidmiseks oli olemasoleva puhasti asukoht järsu nõlva all, mistõttu on hooldustehnika juurdepääs puhastile raskendatud. See on vee-ettevõtte andmetel ka peamine põhjus, miks ei ole saanud praegust puhastit korrapäraselt hooldada ja mis seab piiranguid ka reoveepuhasti aastaringsele hooldusele tulevikus.

Puhasti uues asukohas jäävad muud tingimused (mh elektriühenduse ja heitvee suubla asukoht) sisuliselt samaks ning eelkõikulepped kinnistu moodustamiseks on teadaolevalt olemas, mistõttu ei tulene asukoha muudatustest täiendavaid kulusid. Lisaks võrreldud asukohtadele alternatiivseid asukohti puhasti rajamiseks põhjalikumalt ei kaalutud, kuna sisuliselt puudub asulas koht, kus oleksid täidetud vajalikud eeldused reovee puhastamiseks (eesvool, vajalik maa-ala juurdepääsuga, elektriühendus) ning puhasti ehitus uues võimalikus asukohas eeldaks ka asula kanalisatsioonivõrgu ümberpaigutamist ja sellest tulenevaid täiendavaid kulusid.

Analüüsi info kohaselt on Lüllemäe reoveekogumisalal tekkivaks perspektiivseks reovee koguseks ca 15 m³/d ning koos infiltratsiooniveega kujuneb tarbijate reovee koguseks ca 21 m³/d (246 ie). Reoveepuhasti projekteeritavaks koormuseks arvestati 250 ie ja 28-35 m³/d. Kusjuures perspektiivse reostuskoormuse prognoosimisel arvestati ühiskanalisatsiooniga liitunud elanike poolt ning asutustes ja ettevõtetes moodustuva olmereoveega.

Kavandatava reoveepuhasti kuja on 25 m¹, kuna see liigitub väikereoveepuhastiks, mille projekteeritud jõudlus on 50-299 ie ning reoveepuhastusprotsess viiakse läbi kinnistes mahutites.

Vastavalt projektile on Lüllemäe küla olemasoleva reoveepuhasti asemel ette nähtud uue raudbetoon- või klaasplastmahutitel põhineva aktiivmudatehnoloogial reoveepuhasti rajamine uues asukohas Kirikumõisa tee 14 kinnistust eraldatavale osale (moodustatakse eraldi maaüksus). Reoveepuhasti koosneb tehnohoonest, kuhu paigaldatakse automaatvõre, puhurid jm seadmed ning elektri-automaatikasüsteem, ning selle kõrvale rajatavatest maa-alustest mahutitest (ühtlustusmahuti, aktiivmudapuhasti protsessimahuti(d), mudatihendi).

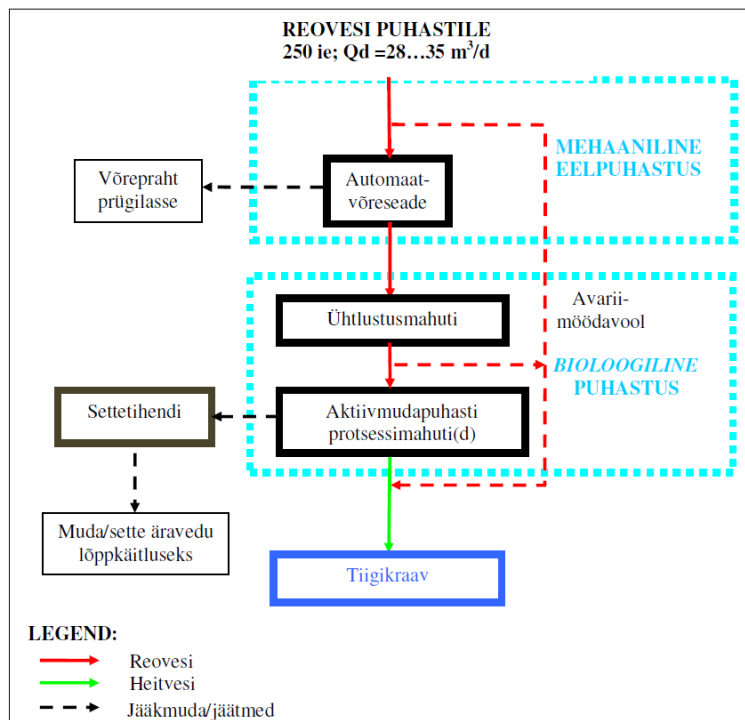
Olemasoleva reoveepuhasti koosseisu kuuluvad mahutid, tehnohoone ning kaevud lammutatakse. Samuti on vajalik lammutada osaliselt planeeritava reoveepuhasti alale jääv abihoone. Reovesi juhitakse puhastisse isevoolselt rekonstrueeritava kanalisatsioonitorustiku kaudu. Reovesi juhitakse läbi mehaanilise puhastuse seadme reoveepuhasti ühtlustusmahutisse. Tavaolukorras juhitakse heitvesi peale reoveepuhastust isevoolselt läbi proovivõtukaevu suublasse. Reoveepuhasti avarii korral on võimalik reovett nii peale kui ka enne mehaanilist puhastust suunata otse suublasse (vt skeem 1.3.1).

Reoveepuhastus viiakse läbi intensiivprotsessina, mistõttu on tegemist tehnoloogiaga, mis on varustatud automaatjuhtimissüsteemiga ja mis tagab nõuetekohase puhastuse ka muutuvates tingimustes (hüdrauliline koormus, ilmastik jm) ning operaatori pideva kohaloluga. Kõikide seadmete töö peab olema visualiseeritud kohapealsesse operaatori juhtarvutisse ja olema ka kaugjuhitav.

Rajatava reoveepuhasti peamised puhastusetapid ja sõlmed on projektis kavandatud järgmised:

¹ Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹

1. Mehaaniline eelpuhastus – võreseade 10 m³/h;
2. Ühtlustusmahuti – kasulik maht 20 m³;
3. Bioloogiline puhastus (protsessimahuti(te) vastavalt tehnoloogiale) – kasulik maht 60- 110 m³;
4. Settetihendi – kasulik maht 20 m³.



Skeem 1.3.1 Rajatava reoveepuhasti tehnoloogiline skeem

Reoveepuhasti lõplik tehnoloogiline lahendus antakse ning puhasti rajatakse vastavalt koostatavatele põhi- või tööprojektile.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Planeeringu koostamise eesmärk on teha asukohavaliku kokkulepe Lüllemäe reoveepuhasti rajamiseks ning määrata selle püstitamiseks ehitusõigus ning teenindamiseks vajalik krunt.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on lahendada *planeerimisseaduse* §-s 126 sätestatud asjakohased ja vajalikud ülesanded, sh:

- krundi moodustamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsu määramine;
- saasteriski- ja muud keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise vajaduse määramine.

ja seeläbi luua planeeringualale ruumiline terviklahendus.

3. PLANEERINGUALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Lüllemäe külakeskuses riigitee nr 23201 Puurina - Lüllemäe – Litsmetsa ääres.

3.1 Planeeringuala kontaktvöönd

Ala vahetusse lähedusse jäävad kultuurimälestised:

- Karula kirikuaed, reg nr 13095 (arheoloogiamälestis);
- Karula kirikuaed ja pastoraadi park, reg nr 23145 (ehitismälestis);
- Karula kiriku varemed, reg nr 23144 (ehitismälestis);
- Karula pastoraadi peahoone, reg nr 23146 (ehitismälestis).

Planeeringualale jääb nendest vähesel määral Karula kirikuaua ja pastoraadi pargi territoorium ja selle kaitsevöönd ning Karula kirikuaija kaitsevöönd². Kaitsevööndi eesmärgiks on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine; kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine ning kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine³.

Planeeringualaga samale poole riigiteed jääb sellest idasuunda Lüllemäe (suusatõstukiga) mäesuusa- ja tuubirada ning läänesuunda rekonstrueeritud EELK Karula Maarja koguduse palvela.

Teisel pool riigiteed asuvad mõjualas Lüllemäe Põhikool, Lüllemäe terviserada ja hostel. Seal pool riigiteed kulgeb ka 2–3 m laiune asfaltkattega kergliiklustee, millel liikudes on piisav vahemaa kultuurimälestiste vaatlemiseks.

Kooli läheduse tõttu on mõjualas riigiteel mitu kergliiklejate ületuskohta ning mitmed bussipeatused. Looduskaitse all olev Karula rahvuspark jääb planeeringualast idasuunda ja allanõlva, keskmiselt 600 m kaugusele, seal asub ka Kõstrijärv. Lähemal looduskaitsealasid ei asu. Lähimad elamud asuvad Kirikumõisa tee 14 kinnistu põhjapiirist ca 100 m kaugusel loodesuunas Kirikumõisa tee 13 (kt 85501:001:0162) kinnistul ja läänesuunas Bussijaama tee 6 kinnistul (kt 28902:002:0510).

Planeeringuala mõjualas on suured reljeefierinevused. Riigitee ääres on maapinna kõrgus ca 107 m/abs, Kõstrijärve ääres ca 75 m/abs. Kontaktvööndis asub mitmeid kupleid, mida eriti rohkesti on Karula rahvuspargis.

Planeeringuala mõjualas sellest lõunasuunas osaliselt Kirikumõisa tee 14a, osaliselt Kirikumõisa tee 14 kinnistul asub olemasolev Lüllemäe reoveepuhasti. Puhasti asub riigiteest linnulennult ca 150 m kaugusel territooriumil maapinnakõrgusega ca 90 m/abs. Puhasti on amortiseerunud (vt ptk 1.2).

Planeeringuala asukoht ja kirjeldatud objektid on vaadeldavad joonisel nr 1.

3.2 Planeeringuala

Planeeringualaks on ca 0,5 ha suurune ala Kirikumõisa tee 14 kinnistust (kt 28902:002:1471), mille kogusuurus on 19,18 ha ja maakasutuse sihtostarve on maatulundusmaa 100% ning tervikliku

² Muinsuskaitseseadus § 95. Kaitsevööndi ulatus ja muutmise- enne 2008. a 19. detsembrist ministri määruse või käskkirjaga mälestiseks tunnistatud asja kaitsevöönd on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui õigusaktis ei ole määratud teisiti. Kaitsevööndi muutmise menetlusele ja vastava õigusakti avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse §-des 13, 14 ja 16 sätestatut.

³ Muinsuskaitseseadus § 14 lg 2

ruumilahenduse tagamiseks ca 0,1 ha suurune ala 23201 Puurina-Lüllemäe-Litsmetsa tee kinnistust (kt 28902:002:0948), mille kogusuurus on 12,67 ha ning maakasutuse otstarve on transpordimaa.

Planeeringualal asub kasutusest lagunev laohoone, mis ei kajastu ehitisregistris. Hoone ehitisealune pindala vastavalt geodeetilisele alusplaanile on ca 350 m², räästa kõrgus 108,07 m/abs (st suhteline kõrgus ca 3 m) ning harja kõrgus 112,81 m/abs (st suhteline kõrgus ca 7,5 m). Hoone on kahekorruline (üks täiskorru+katusealune korrus) ja sellel on viilkatus.

Alale juurdepääs toimub olemasoleva mahasõiduna riigiteelt nr 23201 Puurina - Lüllemäe – Litsmetsa. Mahasõit on kruusakattega, ca 7 m laiune ning tagab juurdepääsu ka Kirikumõisa tee 14 kinnistul asuval Karula palvelale ja Karula kirikuaiale ja pastoraadi pargile.

Puurina - Lüllemäe – Litsmetsa kõrvalmaantee on planeeringualas ca 5,5 m laiuse asfaltkattega ning ühepoolse tänavavalgustuse ja kergliiklusteega. Käsitletavas maanteelõiguses oli 2019 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 294, millest 98% moodustasid sõidu- ja pakiautod, 1% veoautod ja autobussid ning 1% autorongid.

Maantee 30 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringuala põhjaosale. Maantee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid⁴.

Teemaal kulgevad tehnovõrkudest sideliinid ning tänavavalgustuse maakaabelliinid. Maantee kohal ja planeeringuala Kirikumõisa tee 14 kinnistu osal asuvad elektri madalpinge õhuliinid. Tehnovõrkudel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks⁵. Kaitsevööndite ulatused on toodud ptk- s 4.10.3.

Planeeringuala asub territooriumil, mille kõrgus on keskmiselt 105 m/abs; maapind tõuseb planeeringualas põhjasuunas riigitee ääres kõrguseni ca 107 m/abs ning langeb lõunasuunas ala piiril ca 102 m/abs. Ala lõunaosas asub ca 2 m kõrgusvahega nõlv, mis planeeringualast väljaspool jätkub languga järve suunas.

Planeeringuala põhjaosas riigitee ääres kasvab vahtrarida, siseterritooriumil kasvab lisaks vahtratele arukaskesid ning esineb sirelipõõsaid.

Olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega on Kirikumõisa tee 14 kinnistust (kt 28902:002:1471) moodustatud eraldi krunt nr 1 reoveepuhasti rajamiseks. Krundi kasutamise otstarbeks on määratud kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK) ja pindalaks 1 885 m².

Planeeringuala maakasutuse bilanss on toodud tabelis 4.1.1 ja kruntimine joonisel nr 4.

⁴ Kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik* § 72

⁵ *ehitusseadustiku* § 70 lg 1, kaitsevööndis keelatud tegevused vt *ehitusseadustik* § 70 lg 2

Tabel 4.1.1 Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Kinnistu, millest krunt on moodustatud	Planeeringueelne kinnistu pindala	Planeeringujärgne krundi pindala*	Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve**
Krunt nr 1	Kirikumõisa tee 14 (kt 28902:002:1471)	-	1 885 m ²	Tootmismaa
Kirikumõisa tee 14	Kirikumõisa tee 14 (kt 28902:002:1471)	19,18 ha	189 667 m ²	Maatulundusmaa

*planeeritud krundi pindala võib täpsustada piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus

**vastavalt maakatastriseadusele

4.2 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine

Planeeringuga on krundile nr 1 määratud ehitusõigus ühe tehnilise hoone ehitamiseks. Olemasolev hoone alal on ette nähtud likvideerida.

Krundi nr 1 kasutamise sihtotstarbeks on määratud kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK). Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Ka reoveepuhasti rajatised-mahutid jmt, mis moodustavad tehnohoonega terviku, tuleb rajada hoonestusala piirides. Hoone suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikku hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, kaldteed, tehnosüsteemi ja -seadme osa (sh mahutid) jt vastavas õigusaktis⁶ nimetatud hooneosi.

Hoone tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse. Vajadusel tuleb nende kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega projekteerimisel.

Ehitise projekteerimisel planeeritud hoonestusala lõunapiirile tuleb arvestada maapinna nõlvusest tuleneva omapäraga ning vajadusel tagada nõlva kindlustamine.

Planeeritud hoonestusele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, kuna planeeringuala asukohast lähtudes puudub selleks vajadus.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned, sisalduvad ehitusõiguses, st neid lisaks planeeritud hoonele ehitada lubatud ei ole.

Planeeritud hoone arhitektuurne tase peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt, kuna see asub mälestiste vahetus läheduses ning planeeringuala ja selle ümbrus omab olulist kultuurilist, looduslikku kui ka avaliku ruumi vaatest lähtuvat väärtust.

Hoone olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- katusetüüp: viilkatus või ühele poole suunatud kaldega katus;
- hoone riigitee poolsesse külge ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida maanteelt mitte vaadeldav, arhitektuuriselt sobiv asukoht. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

Kuna krundi hoonestusala on planeeritud riigiteest (mille kõrgus on ca 107 m/abs) eemale ning territooriumi osale, kus maapinna kõrgus jääb vahemikku 103,6 m/abs-104,79 m/abs, jääb uushoone suurima lubatud kõrguse ning hoonemahu määrangu tõttu riigiteel liiklejale oluliselt vähemmärgatavaks kui olemasolev lagunev ca 7,5 m kõrgune laohoone.

⁶ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

4.3. Krundi hoonestusala määramine

Krundi nr 1 hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud riigitee kaitsevööndi ulatusest, mälestise piirist, olemasoleva sissesõidutee asukohast, olemasoleva hoone asukohast ning maapinna kõrgustest. Planeeritud hoonestusala ei ulatu riigitee kaitsevööndisse ega mälestiste alale.

Hoonestusala on planeeritud riigiteest optimaalsele kaugusele juurdepääsu rajamiseks samas piisavalt kaugele riigiteest, et kasutada ära maapinna langust ja seeläbi avaldada võimalikult vähest visuaalset mõju kõrvalasuvatele mälestistele.

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoone paiknemist ja konfiguratsiooni, sh võimalikel tehnorajatistel, mis moodustavad tehnohoonega terviku projekteerimise käigus. Hoonestusalasale võib rajada teid/platse jm rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusala. Joonisele nr 3 on kantud planeeringu koostamise ajal teadaolev võimalike ehitiste asukoht, mida projekteerimisel võib muuta.

Hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel nr 3.

4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualal asub riigitee nr 23201 Puurina - Lüllemäe – Litsmetsa ning alale jääb riigitee 30 m kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Krundile nr 1 on transpordi juurdepääs tagatud avaliku kasutusega riigiteelt nr 23201 Puurina - Lüllemäe – Litsmetsa km 15,655. Mahasõidu laius tagab kahesuunalise liikluse, sh juurdepääsu Kirikumõisa tee 14 kinnistul asuval Karula Maarja koguduse palvelale ja Karula kirikuaiale ja pastoraadi pargile. Täiendavaid ristumiskohti riigiteele planeeritud ei ole.

Mahasõidust hoonestusalani on kavandatud juurdepääsutee ja teenindava transpordi plats. Kavandatud platsi ja juurdepääsutee lahendust on lubatud projekteerimisel täpsustada tingimustel, et mahasõidu asukoht säilib ning plats ei ulatu maantee kaitsevööndisse.

Planeeritud tegevus sõidukite parkimist ei vaja. Vajaduse tekkimisel on võimalik sõiduk parkida krundisisesele platsile.

Riigitee km 15,655 asuval olemasoleval mahasõidul on tagatud normatiivne nähtavuskolmnurk 7 x 80 m (rahuldav norm kiirusel 40 km/h) (vt joonis nr 3).

Riigitee sõiduteega külgneval alal ca 4-6 m kaugusel sõidutee katte servast kasvavad puud, seega vaba ruumi nõuded külgnähtavuse tagamiseks täidetud ei ole. Külgnähtavusalas ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi.

4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal kasvab vahtraid, kaski, sireleid jm. Puude-põõsaste osas kohustuslikku säilitatavat haljastust ei määrata. Planeeritud reoveepuhasti kompleksi ümber on soovitatav istutada kõrg- ja madalhaljastust ning säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Istutatav haljastus osaliselt varjaks, osaliselt täiendaks kompleksi maapealset osa ning säilitaks ala loodusliku ilme. Mälestiste läheduse tõttu on soovitatav istutada rohkem madalhaljastust, et säiliks vaated mälestistele.

Planeeringujoonisel ei ole märgitud likvideeritavaid puid ja põõsaid, st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, tee vmt rajamisele ette jäävate puude-põõsaste likvideerimine.

Planeeritud reoveepuhasti ja selle teenindusplats on kavandatud piirata piirdeaia. Piirdeaed peab olema metallist, läbi nähtav ning selle suurim lubatud kõrgus on 2 m. Piirdeaed tuleb rajada krundipiirist sissepoole ning soovitatav on istutatav haljastus rajada piirdeaiast väljapoole oma krundile, mis tagab ka piirdeaia varjamise.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimisel. Planeeringuala kagu-lõunaosas asuv nõlv peab jääma püsiv, vältida tuleb pinnase uhtumist. Projekteerimisel tuleb vajadusel ette näha meetmed nõlva kindlustamiseks.

4.6. Kuja määramine

Planeeritud ehitiste tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega⁷.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele.

Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk- s 4.10.3.

4.7. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Konkreetsete võrkude asukohad täpsustuvad projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 4.10.3).

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb projekteerida ja ehitada kinnisel meetodil.

4.7.1. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus tagatakse ühendustoruga olemasolevalt veetorustikult, mis kulgeb risti üle riigitee. Krundi veevärgi ja ühisveevärgi liitumispunktiks saab peakraan avalikult kasutataval maal. Peakraanist veemõõdusõlmeni tuleb projekteerida krundi veevärgi sisendustoru. Veetoru tuleb paigaldada hoonest väljas allapoole maapinna külmumise piiri (minimaalselt 1,8 m). Juhul, kui veetoru läbib hoone vundamenti, seina jm, tuleb veetoru kaitseks kasutada hülsstoru.

⁷ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

4.7.2.Olmereoveekanaliseerimine

Planeeritud krundile kavandatud reoveepuhastisse ja puhastist heitvee väljalasuni (Tiigikraav VA254) on kavandatud uued kanalisatsioonitorustikud. Heitvee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Veekogusse juhitava vee saastanäitajad peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹ lisas 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele sõltuvalt reoveekogumisala koormusest.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanaliseerimisele on keelatud.

4.7.3.Sademevee ärajuhtimine

Piirkonnas puudub sademeveetorustik. Kuna krundile ei ole kavandatud suuri kõvakattega platse, siis krundisiselisel teel ja platsil on sademevesi kavandatud valguma krundi haljaspindadele, kus vesi imbib. Hoone katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada või immutada haljaspinnal.

4.7.4.Tuletõrje veevarustus

Planeeritud tegevus planeeringualal liigitub tuleohutuse järgi VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisi alla⁸.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017), peab iga hoonestatud kinnistu olema tulekahju kustutamiseks varustatud tuletõrjeveega.

Vastavalt Valga valla ÜVK-le on Lüllemäe külas tuletõrje veevarustus lahendatud mahutite ja pinnaveekogudega.

Seega on planeeringuala tuletõrjeveega varustamiseks kavandatud maa-alune tehisk tuletõrjevõrk. Tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m.

Vastavalt üldnimetatud standardile võib uute tuletõrje veevõtukohade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, arvestusliku tulekahju kestust vähendada ühe tunnini. Seega on planeeritud ehitise väliskustutusvee normvooluhulgaks 10 l/s arvestusliku tulekahju kestusega üks tund.

Projekteerimisel on aga kohalikul päästeasutusel nimetatud standardi rakendamisel õigus teha mõõndusi, kui ehitise tuleohutust tõendatakse arvutuslikul, analüütilisel või muul usaldusväärsel viisil (tingimusel, et tagatud on olulised tuleohutusnõuded ning tõenduse viis on kajastatud ehitise ehitusprojekti).

Päästeauto juurdepääs planeeringualale on tagatud külgnevalt riigiteelt.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

4.7.5.Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 18.08.2020 tehnilised tingimused nr 357303 (kehtivad kuni 18.08.2021).

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

Planeeritud krundi elektrivarustus tagatakse lähimale õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumislepingu täitmisel ehitab Elektrilevi OÜ välja liitumispunkti. Välja ehitatud liitumispunkt kuulub võrguettevõtjale. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini ja ühendab selle liitumispunkti.

Planeeringualal asuv elektri madalpinge õhuliin säilib. Projekteerimisel tuleb rajatiste ja haljastuse paigutamisel arvestada õhuliinipostiga.

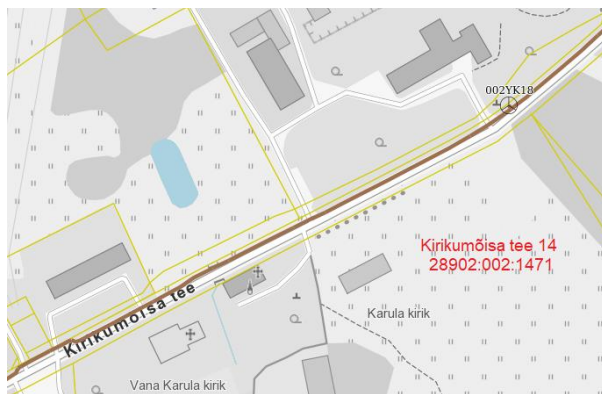
4.7.6. Soojavarustus

Planeeritud hoone kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis on energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

4.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustuse võimaldamisel on arvestatud Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) 13.07.2020 väljastatud tehniliste tingimustega TT1075VA (kehtivad kuni 13.07.2021) ja Telia Eesti AS 20.07.2020 tehniliste tingimustega nr 34016886 (kehtivad kuni 19.07.2021).

Planeeringuala loodeosas riigitee ääres kulgeb ELA SA sidekaabel. Sidevarustuse tagamiseks ELA SA optilisest sidekaablist on vajalik rajada sidetrass ELA SA sidekaevuni 002YK18 (vt skeem 4.7.7.1).



Skeem 4.7.7.1 Sidekaevu 002YK18 asukoha skeem

Sidekaevu 002YK18 tuleb paigaldada jätkumuhv kaablile 002L02YH01. Jätkumuhvi tähis on 002YM01. Kaevus 002YK18 on kaablil 002L02YH01 varu 30 m jätkumuhvi ühendamiseks. Multitoru ja kaabli toomine ELA SA sidekaevu on lubatud vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul. Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator. Kaabli ühendamiseks jätkumuhvi 002YM01 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA-lt klienditellimus KLT. Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile. Kaabli 002L02YH01 ühendamiseks jätkumuhvi tuleb teavitada planeeritavast sidekatkestusest teenust tarbivat sideoperaatorit (teavitab AS Connecto Eesti). Sidekaevu 002YK18 jätta kaablite varu 15 m. ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis edastada ELA SA-le koos KLT tööga andmebaasi ELA- 12 vahendusel. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna. Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paberkandjal.

Riigitee ääres kulgeva ELA SA sidekaabliga ühes trassis paikneb ka Telia Eesti AS sideliin. Telia Eesti AS vaskkaabliga liitumiseks tuleb paigaldada alates olemasolevast kaabli trassis kuni planeeritava reoveepuhastini kaabel VMOHBU 5x2x0,5. Kaevata välja olemasolev kaabel VMOHBU20x2 ja jätkata paigaldatud kaabliga. Kaabel otsastada planeeritud hoones. Katendi alla jääv sidekaabel paigaldada

kaitsetorusse. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Planeeringus on kavandatud uus sideliin planeeringualast mõlema sidekaablini, mis projekteerimisel annab võimaluse lahendust valida. Samuti on võimalik (kui see tagab ehitise töökindluse) sidevarustus tagada mobiilsidega.

4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Territoorium on ette nähtud piirata piirdega, mis takistab kõrvaliste isikute pääsu reoveepuhasti alale. Projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Soovitatav on kasutada ka videoalvet.

4.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara. Detailplaneeringus kavandatud tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna ning õhusaaste osas. Jäätmete, müra ja vibratsioon võivad suureneda mõningal määral ainult ehitusperioodi ajaks. Nimetatud mõjud on ajutised, valdavalt vaid ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevuse alal puuduvad looduskaitsealad ja kaitsealused üksikobjektid. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka piiriülest mõju.

Vastavalt Riigi Ilmateenistuse tuuleroosile (iseloomustab tuule suuna ja kiiruse jaotust pikema ajavahemiku jooksul (30 aastat)) on käsitletavas piirkonnas valdavad tuuled edelast ja idast. Planeeritud reoveepuhasti on kavandatud ehitada kinnise süsteemina. Arvestades asjaoluga, et reoveepuhasti ehitatakse kinnise süsteemina, sellise tehnoloogilise lahenduse korral ei ole määravaks kriteeriumiks valdavate tuulte suund. Valitud reoveepuhastusmeetodi juures on võimalik mõningane häiringu esinemine kuja ulatuses rikete või perioodiliste hooldustööde käigus. Reoveepuhasti töös hoidmisel tuleb mõistlike vahenditega vähendada ja hoida häiringuid võimalikult väiksena.

Planeeringulahenduse realiseerimisel kavandatud tegevuste käigus tekkiv lõhn ei tohi ületada sätestatud piirväärtusi ja -norme⁹. Normatiivse lõhnataseme peab tagama kavandatud reoveepuhasti haldaja.

Planeeringualale ei ole kavandatud müratundlikku tegevust. Tehnohoone on kavandatud kaugjuhitavana, st alalist inimese töökohta sinna planeeritud ei ole. Seega ei ole planeeritud tegevus mõjutatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostamise korraldajate teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest).

Planeeringulahenduse realiseerimisel kavandatud tegevuste käigus tekkiv müra ei tohi ületada sätestatud piirväärtusi ja -norme¹⁰. Normatiivse mürataseme peab tagama kavandatud reoveepuhasti haldaja. Reoveepuhasti teenindavast transpordist tulenevat võimalikku vibratsiooni saab leevendada ja

⁹ Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 81 *Lõhnaaine esinemise hindamise kord, hindamisele esitatavad nõuded ja lõhnaaine esinemise häiringutasemed*, jmt

¹⁰ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*; Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*; atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1, jmt

viia miinimumini teede ja platside ehitamisel kuivale pinnasele tehniliste võtetega, mis tagavad vibratsiooni mitte tekkimise.

Planeeritud reoveepuhastis puhastatud ja suublasse juhitud heitvesi peab vastama asjakohase määruse¹¹ alusel kehtestatud või veeloga ning kompleksloaga määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloga või kompleksloaga määratud saasteainete heitkogustele¹². Heitvee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks ning tegevus vastaks kehtivatele õigusaktidele¹³.

Planeeringulahendusega kavandatud väikesemahulise maapealse hoonega reoveepuhasti rajamine Kirikumõisa tee äärde vana, kasutuseta, ligikaudu seitse korda suurema hoone asemele ei muuda väljakujunenud keskkonna kasutamise võimalusi ning ala korrastamisega parandatakse keskkonna kvaliteeti.

Planeeritud ehitised on kavandatud võimalikult kaugemale avalikust teest, samas optimaalsele kaugusele ehitistele juurdepääsu võimaldamiseks. Ehitised tuleb rajada arhitektuuriliselt kõrgetasemelisena ning soovituslikult ümbritseda istutatava ja võimalusel olemasoleva haljastusega. Nimetatud tingimuste täitmisel ei ole oodatav visuaalne mõju negatiivne ning avalik ruum ja selle kontaktala kasutatavus säilib endisena.

Planeeringualal sissesõidutee osas asub osaliselt ehitismälestis Karula kiriku aed ja pastoraadi park (reg nr 23145) ning suures ulatuses selle kaitsevöönd. Vahetus läheduses asub arheoloogiamälestis Karula kirikuaed (reg nr 23145) ning ehitismälestised Karula kiriku varemed (reg nr 23144) ja Karula pastoraadi peahoone (reg nr 23146).

Planeeritud tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestiste säilimist ega vaadeldavust. Sellegipoolest, arvestades, et tegu on keskaegse olulise keskuse vahetu lähedusega, tuleb kõikidel planeeringualal toimuvatel kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (sh inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.

4.10. Piirangud

4.10.1. Mälestis

Tegevus on reguleeritud *muinsuskaitseadusega (MuKS)*. Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel keelatud: ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd; kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Muinsuskaitseamet annab tööde alustamise loa pärast *MuKS* § 35 lg 4 nimetatud tööde projekti kooskõlastamist, välja arvatud kui nimetatud tööde tegemiseks on *ehitusseadustiku* kohaselt nõutav kohaliku omavalitsuse või Tehnilise Järelevalve Ameti kirjalik nõusolek või ehitusluba. Kohalik omavalitsus või Tehnilise Järelevalve Amet annab kirjaliku nõusoleku või ehitusloa pärast Muinsuskaitseametiga kooskõlastamist¹⁴.

¹¹ Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹, jmt

¹² Veeseaduse § 128 lg 1

¹³ Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹

¹⁴ Muinsuskaitseadus § 35 lg 5

4.10.2 Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

Planeeringualal on vajalik seada servituudid järgmiselt:

- Kirikumõisa tee 14 kinnistule krundi nr 1 kasuks selliselt, et krunt nr 1 omanikul ja kasutajatel on õigus kasutada kinnistul asuvat sissesõiduteed;
- krundile nr 1 elektri õhuliini kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

4.10.3 Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud liinirajalise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele*, *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m.

4.11. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeritud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute (planeeritud krundi moodustamine) teostamisel.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule* (EhS).

Planeeritud krunt on katastriüksuse moodustamise alus. Katastriüksuse moodustamiseks tuleb kinnistu omanikul pöörduda vastava sooviga kohaliku omavalitsusse. Seejärel pöördub kinnistu omanik või seaduses sätestatud isik maakorraldustööde tegevuslitsentsi omava maamõõtja poole, kes maaomaniku volituse alusel taotleb katastripidajalt ehk Maa-ametilt katastrimõõdistamise tingimused. Maa-ameti väljastatud tingimuste alusel koostab maamõõtja katastrimõõdistamise ja esitab valminud töö Maa-ametile. Katastripidaja registreerib maaregistris katastriüksuse sihtotstarbe ja aadressi¹⁵.

Planeeringualaga seotud juurdepääsutee pikendus tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste

¹⁵ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaomaniku-meelespea-p549.html>

väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

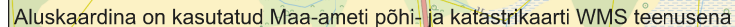
Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi kaasneda negatiivset mõju inimeste tervisele ja tagatud peab olema võimalike ohutegurite ärahoidmine.

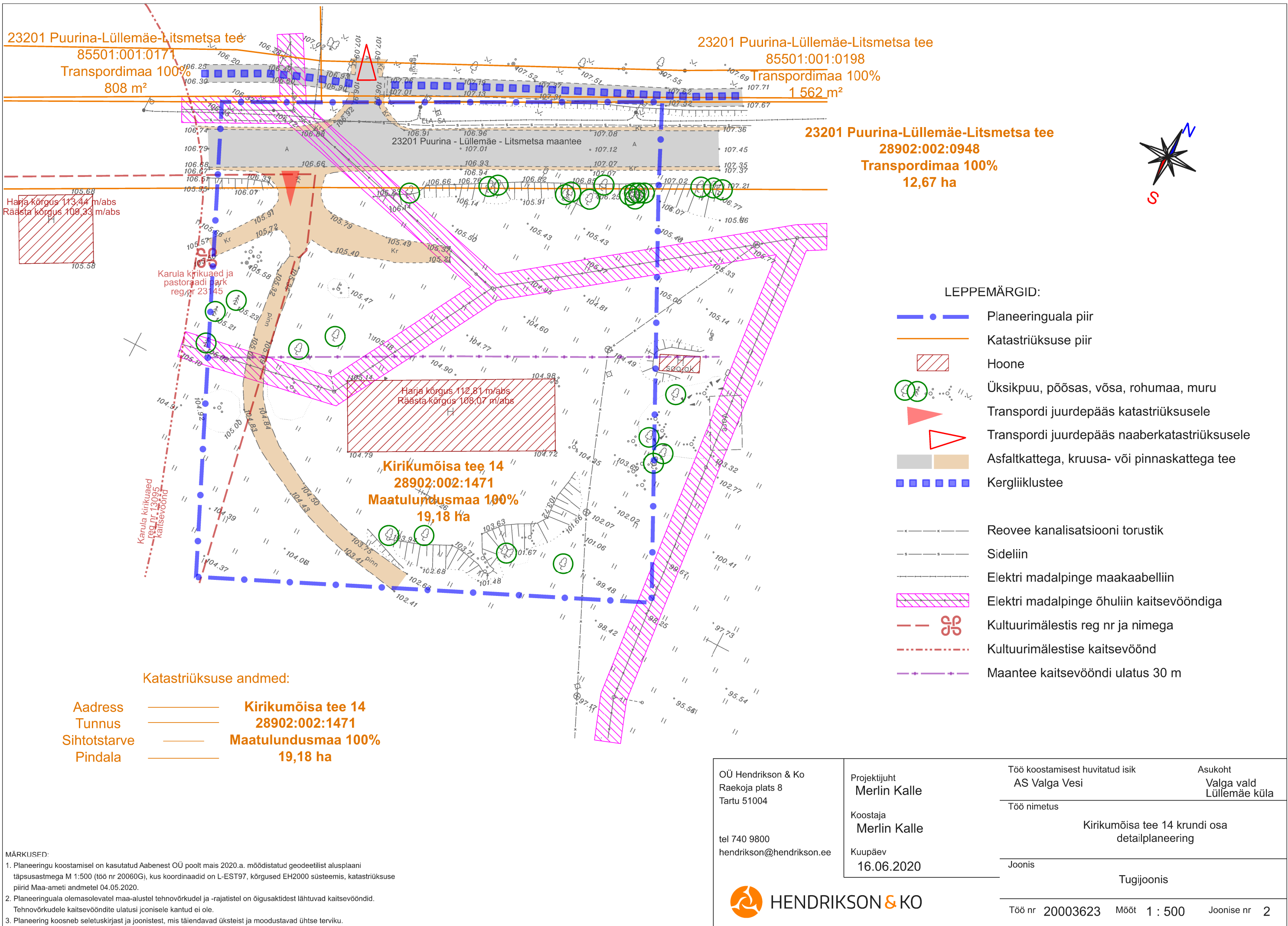
Olemasolev reoveepuhasti likvideeritakse ja selle-alune maa korrastatakse vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt esitatud tähtajale.

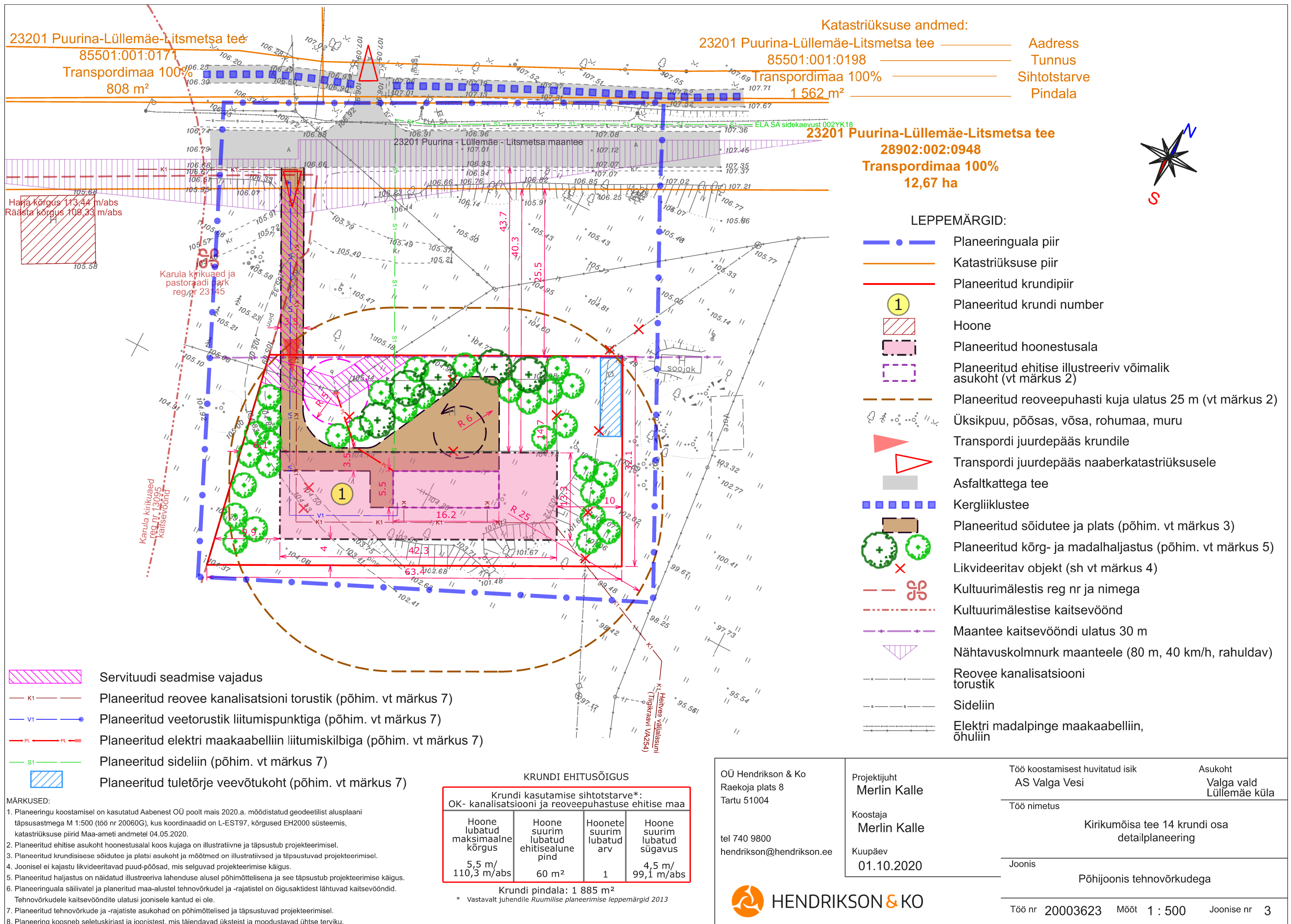
Kõikidel planeeringualal toimuvatel kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (sh inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. *Muinsuskaitseadusest* tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.

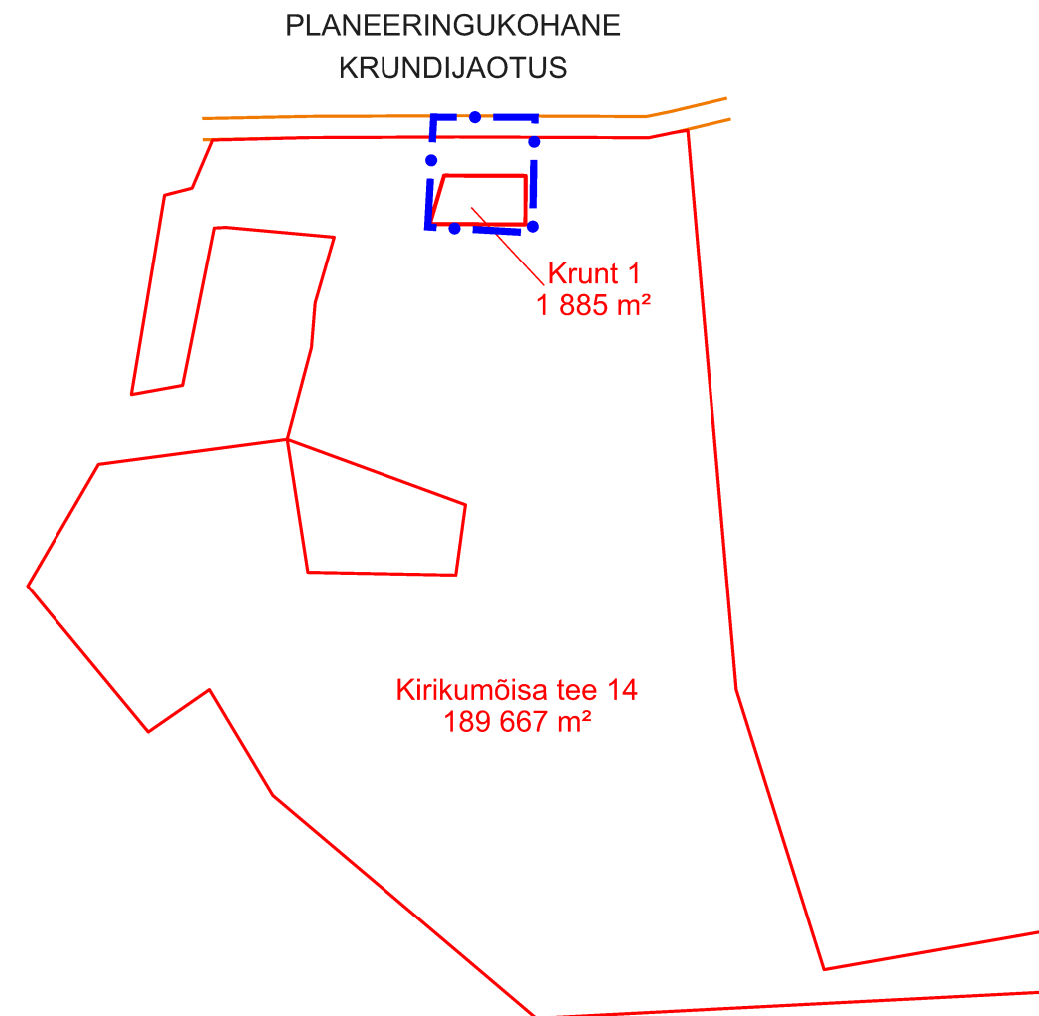
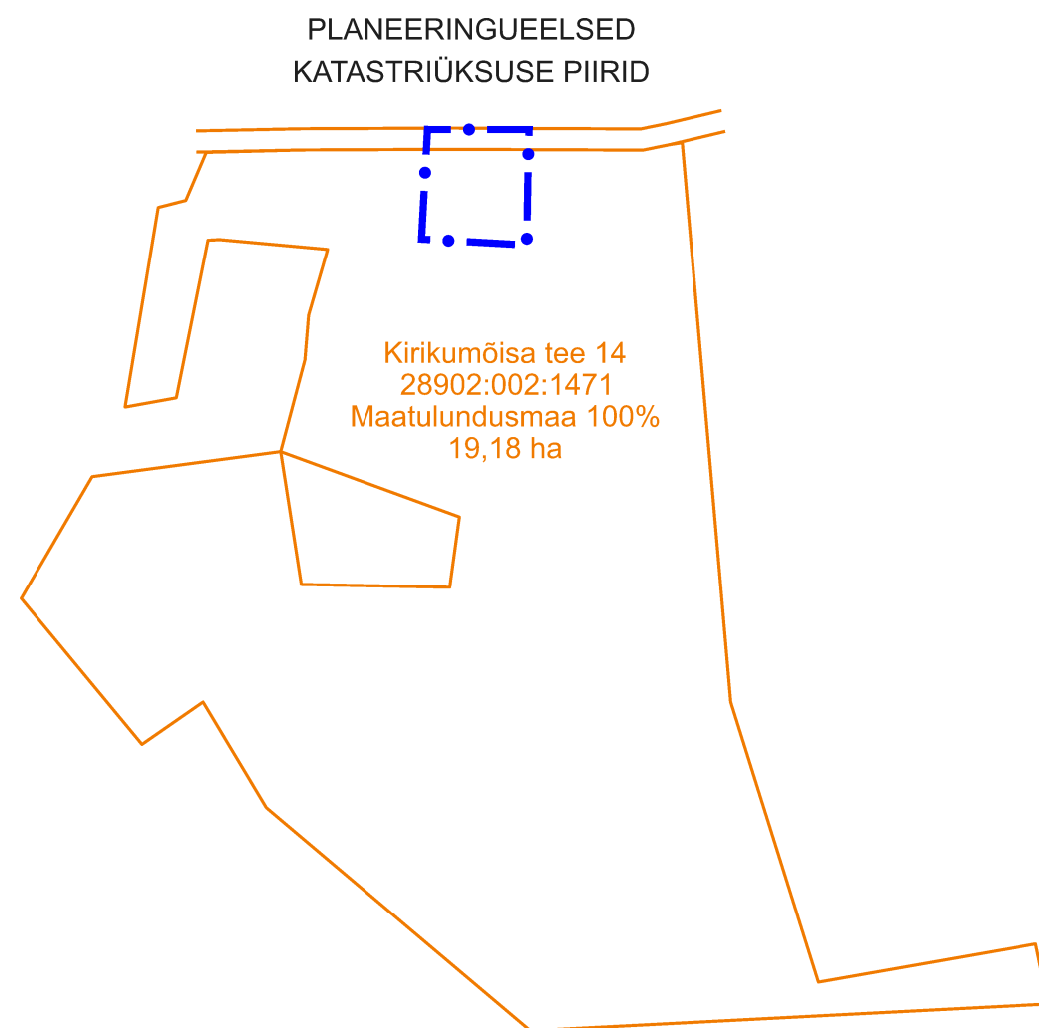
B – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 500
4. Kruntimine	M 1 : 5000









- LEPPEMÄRGID:
- Planeeringuala piir
 - Katastriüksuse piir
 - Planeeritud krundipiir

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
Tartu 51004

tel 740 9800
hendrikson@hendrikson.ee

Projekti juht
Merlin Kalle

Koostaja
Merlin Kalle

Kuupäev
17.09.2020

Töö koostamisest huvitatud isik	Asukoht
AS Valga Vesi	Valga vald Lüllemäe küla
Töö nimetus	
Kirkumõisa tee 14 krundi osa detailplaneering	
Joonis	
Kruntimine	
Töö nr	Mõõt
20003623	1 : 5 000
Joonise nr	4