



# Räpina vallas Jaanikeste külas Susliku katastriüksuse (70702:002:0342) detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2476/16

Tartu 2016

## **Merlin Kalle**

Planeerija-Projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

---

## **Tõnn Tuvikene**

Keskkonnakorralduse spetsialist (veespetsialist)

---



# SISUKORD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SISUKORD</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>A – SELETUSKIRI</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>1. SISSEJUHATUS</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD, PIIRKONNA ANALÜÜS JA KIRJAVAHETUS</b> ..... | <b>5</b>  |
| 2.1. Kirjavahetus .....  | 5         |
| 2.2. Alusplaan .....   | 5         |
| 2.3. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs .....               | 6         |
| 2.4. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....                                      | 7         |
| 2.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....  | 9         |
| <b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....   | <b>11</b> |
| 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....   | 11        |
| 3.2. Krundi hoonestusala .....   | 11        |
| 3.3. Krundi ehitusõigus .....  | 11        |
| 3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....  | 12        |
| 3.4.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....  | 12        |
| 3.4.2. Elektrivarustus .....   | 13        |
| 3.4.3. Soojavarustus .....   | 13        |
| 3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus .....  | 13        |
| 3.4.5. Tuletõrje veevarustus .....   | 14        |
| 3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....                            | 14        |
| 3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....                 | 15        |
| 3.7. Haljastus ja heakord .....  | 15        |
| 3.8. Ehitistevahelised kujad .....   | 16        |
| 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....  | 16        |
| 3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....   | 16        |
| 3.11. Servituudi seadmise vajadus .....  | 19        |
| 3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....                       | 19        |
| 3.13. Planeeringu elluviimine .....  | 19        |
| <b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED</b> .....                            | <b>21</b> |
| <b>C – JOONISED</b> .....  | <b>23</b> |

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Olemasolev olukord                  | M 1 : 1 000 |
| 2. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 1 000 |



# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Jaanikeste külas asuv katastriüksus Susliku tunnusega 70702:002:0342. Planeeritava katastriüksuse suurus on 9 402 m<sup>2</sup>. Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt väljastatud lähteülesandele on ehitusõiguse määramine suvekodu, kahe abihoone ja paadisilla rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Räpina valla üldplaneering (2006, ülevaatamise tulemused 2014)*. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala metsamajandusmaa juhtfunktsiooniga alal ja ehituskeeluvööndis. Hoonestamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu ei ole detailplaneeringuga kavandatu üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

## 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD, PIIRKONNA ANALÜÜS JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Räpina Vallavolikogu 16.12.2015 otsus nr 41 *Detailplaneeringu algatamine*; Räpina Vallavalitsuse 15.12.2015 korraldus nr 676 *Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ja selle lisana kinnitatud lähteseisukohad.

### 2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

### 2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ (litsentsid nr 210 MA-k ja 382 MA) poolt jaanuari 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Röp-1546-GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

## 2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Räpina vallas Jaanikeste külas Võhandu jõe (planeeringualaga piirnevas osas Leevaku paisjärv) paremkaldal. Ala paiknemist vaata skeemil 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

Planeeringualast põhja jääb Tõnni maaüksus (70702:002:0014, maatulundusmaa) ja lõunasse Nugise (70702:002:0341, elamumaa) maaüksus; idast piirneb ala Jaanikeste-Võuküla teega ja läänest Leevaku paisjärvega.

Leevaku paisjärv on avalikult kasutatav veekogu, mille valgala on 1 024 km<sup>2</sup>. Järv on tekkinud Võhandu jõe paisutamisel.

Planeeringualaks olev maaüksus on hoonestamata. Alal kasvab mets, leidub palumetsale omaseid liike: puurindes domineerivad mänd ja kuusk, põõsarindes kasvab erinevaid lehtpõõsaid, puhmarindes esineb valdavalt kanarbikku, pohla ja mustikat.

Maapinna reljeef on metsaalal tasane, keskmise kõrguse vahemik on valdavalt 47-48 m/abs. Jõe ääres langeb maapind ca 8,5 m, moodustades kaldaastangu/kaldanõlva. Tegemist on Võhandu jõe ürgoru nõlvaga.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1 (lk 7).

**Tabel 1. Planeeringualal asuva Susliku katastriüksuse (70702:002:0342) andmed\***

| Aadress/nimetus | Katastritunnus | Pindala              | Maakasutuse sihtotstarve |
|-----------------|----------------|----------------------|--------------------------|
| Susliku         | 70702:002:0342 | 9 402 m <sup>2</sup> | Elamumaa                 |

\*Maa-ameti andmetel. Kinnistu digitaalse piiri pindala erineb Maa-ametis registreeritud kinnistu pindalast (on 6 m<sup>2</sup> väiksem).

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Leevaku paisjärve kallasarada 4 m kaldanõlva ülemisest servast<sup>1</sup>;
- Leevaku paisjärve veekaitsevöönd 10 m <sup>2</sup>;
- Leevaku paisjärve ehituskeeluvöönd 50 m <sup>3</sup>;
- Leevaku paisjärve piiranguvöönd 100 m <sup>4</sup>.

Planeeringualast lõunasse jääv Nugise katastriüksus (70702:002:0341) on hoonestatud elamu ja abihoonetega (kolm hoonet, üks rajatis ja paadisild). Elamu on kahekorruline viilkatusega hoone. Nugise katastriüksusel on kehtestatud detailplaneering (23.05.2007). Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kuni nelja hoone rajamiseks ehitusaluse pindalaga kuni 145 m<sup>2</sup>. Suurim lubatud kõrgus on 8 m maapinnast ja suurim lubatud korruselisus on kaks. Uushoonestusest on planeeringuga kavandatud sauna rajamine, mille katusekalde vahemikuks on määratud 20°-50°. Nugise kinnistu detailplaneeringu alusel on Keskkonnaamet vähendanud Leevaku paisjärve ehituskeeluvööndit planeeritud uushoonestusala ulatuses.

Olemasolev olukord koos Nugise katastriüksusel asuva hoonega on kajastatud joonisel nr 1.

## 2.4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on Põlva Maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2005) ja *Räpina valla üldplaneering* (2006, 2014).

Teemaplaneeringu eesmärk on luua eeldused väärtuslike looduslike, poollooduslike ja kultuurmaastike säilimiseks ja korrastamiseks ning kogu maakonna tasakaalustatud, jätkusuutlikuks ja säästvaks arenguks. Teemaplaneering on koostatud baseerudes kahe alateema kaudu, milleks on väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.

Teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule Leevaku III-2 (kolmas tase, kohaliku tähtsusega maastik). *Räpina valla üldplaneeringuga* on täpsustatud väärtuslikud maastikud ja nende kasutustingimused. Üldplaneeringus on määratud jätkuvalt Leevaku III tähtsusklassi väärtuslik maastik (5 km<sup>2</sup> suuruse pindalaga Leevaku väärtuslik maastikuala hõlmab huvitava lõigu Võhandu jõe kesk- ja alamjooksust, ala keskmesse jääb Leevaku küla).

<sup>1</sup> Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2

<sup>2</sup> Veeseadus § 29 lg 2 p 2, looduskaitse seadus § 35 lg 5

<sup>3</sup> Looduskaitse seadus § 35 lg 5 ja § 38 lg 1 p 4

<sup>4</sup> Looduskaitse seadus § 35 lg 5 ja § 37 lg 1 p 2





Üldplaneering sätestab eraldi tingimused elamumaade arendamiseks miljööväärtuslikel aladel (sh väärtuslike maastike aladel) ning põllu- ja metsamajandusmaa juhtfunktsiooniga maadel.

Tingimused elamute projekteerimiseks miljööväärtuslikel aladel (sh väärtuslike maastike aladel) on järgmised (välja toodud asjakohased):

- Tuleb säilitada olemasolev krundistruktuur, hoonestuse mastaap, -laad ja hoonete paiknemine, teede- ja tänavate võrk, haljastus jm iseloomulikud näitajad;
- Vältida tuleb olemasolevast hoonestuse mastaabist silmatorkavalt erinevat hoonete planeerimist ja projekteerimist;
- Säilitada tuleb alale iseloomulik piirdeaedade ja haljastuse lahendus;
- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga, peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet ja sobima ümbrusesse;
- Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust, mis rikub ala ilmet. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
- Säilitada tuleb traditsiooniline haljastus ja kõrghaljastus;
- Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale ja plastaknaid;
- Kasutada tuleb traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale;
- Majade värvimisel kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone;
- Elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet. Elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida antud kohale iseloomulikke külatüüpi<sup>5</sup>.

Üldplaneeringus sätestatud elamute arendamistingimused olemasoleval põllu- ja metsamajandusmaal on järgmised (välja toodud asjakohased):

- Põllu- ja metsamajandusmaale igale ehitusõigust omavale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil;
- Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad, väravad ning väikevormid;
- Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid).

Hoonestamisel arvestada lisaks, et parkimine tuleb lahendada krundi piires.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtetega. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

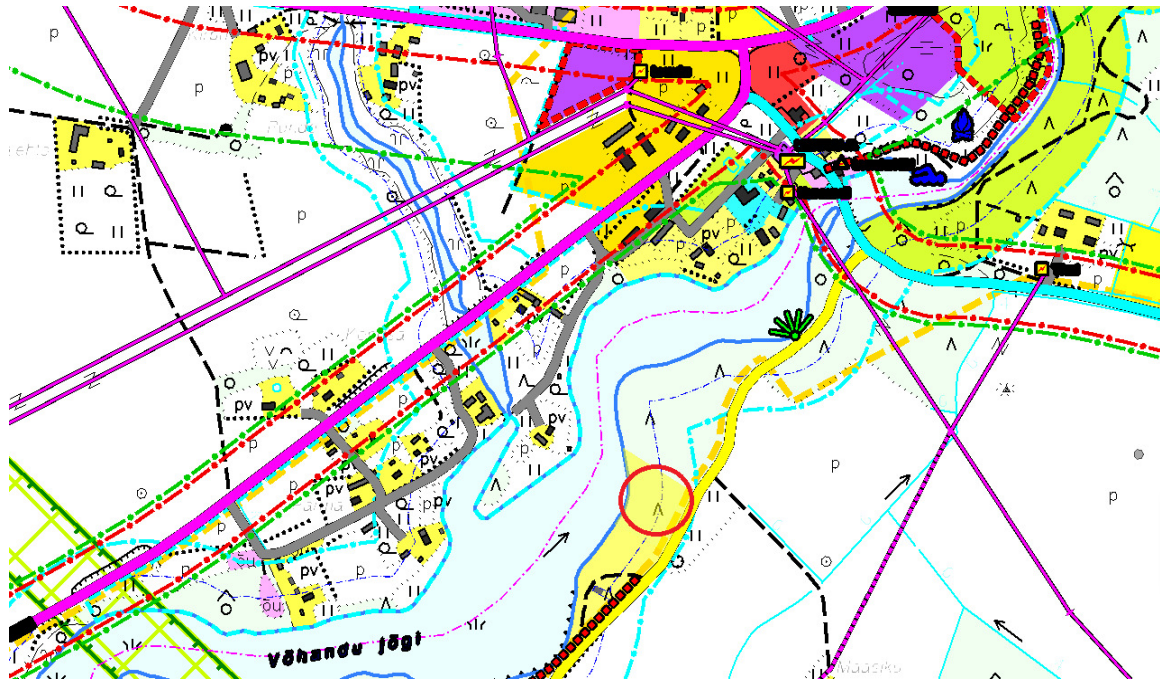
## 2.5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Üldplaneeringu kohaselt jääb Susliku katastriüksus tunnusega 70702:002:0342 metsamajandusmaa juhtotstarbega alale ja ehituskeeluvööndisse. Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et katastriüksust soovitakse kasutusele võtta katastrisse kantud sihtotstarbe kohaselt rajades selleks elamu koos abihoonetega. Hoonestuse rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Katastriüksus on eraomandis ja omanikul on põhjendatud ootus kasutada maad sihtotstarbe kohaselt. Üldplaneeringu nõudest tulevalt saab

<sup>5</sup> Lähipiirkonda iseloomustab ahelküla tüüp

ehitusõiguse ja hoonestamiseks täiendavad tingimused määrata läbi detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamisel järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid hoonestamisel väärtuslikul maastikul ja metsamajandusmaal. Üldplaneeringu kohaselt on metsamajandusmaal väikseim ehitusõigust omav katastriüksus suurusega 1 ha. Erandjuhul võib vallavalitsus vastavalt hästi põhjendatud kaalutusotsusele toetudes nõudest loobuda. Planeeritava katastriüksuse pindala on 9 402 m<sup>2</sup>, st 0,94 ha. Käesoleva detailplaneeringu raames käsitletakse planeeritavat katastriüksust kui põhimõtteliselt üldplaneeringuga kooskõlas oleva katastriüksuse suurusena.

Skeemil 3 on näidatud üldplaneeringu joonis detailplaneeringu lahendusest tuleneva muudatuse ettepanekuga.



**Skeem 3.** Väljavõte Räpina valla üldplaneeringust koos muudatuse ettepanekuga. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega Susliku katastriüksuse (70702:002:0342) piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 9 402 m<sup>2</sup> jääb samaks.

### 3.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Põlva Maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2005) järgi tuleb väärtuslikel aladel tagada maastikulise miljöö säilimine. Seetõttu on planeeringualal hoonete paiknemine kavandatud selliselt, et ei oleks vajalik metsa suuremahuline raadamine.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud, et see jääks võimalikult Jaanikeste-Võuküla tee äärde nii, et Leevaku paisjärve äärsel alal säiliks olemasolev terviklik metsamassiiv. Katastriüksuse hoonestus on planeeritud analoogselt Nugise katastriüksusega Jaanikeste-Võuküla tee poolsest piirist maksimaalselt 25 m kaugusele. Hoonestusala ulatuse määramisel on lähtutud ka maksimaalsete hoonete arvust ja vajadusest tagada nende paigutamisel, sh võimalikud erinevad asetused vastavus tuleohutusnõuetele.

Hoonestusala on kolmest küljest seotud katastriüksuse piiridega.

### 3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Katastriüksuse ehitusõigus on toodud joonisel nr 2 tabelis.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone (elamu või suvila) ja abihooned (kuni kaks). Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse. Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 140 m<sup>2</sup>. Lisaks hoonetele on lubatud rajatiste (nt väliköök ja grillnurk) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja ka rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Leevaku paisjärve äärde on lubatud rajada paadisild. Paadisild peab olema ujuv ega tohi toetuda tugivaiadele Leevaku paisjärve alal. Hoonete juurest paadisillani viiv juurdepääs tohib olla ainult jalgteed ning kunagise Võhandu jõe ürgoru astangule on lubatud rajada puitkonstruktsiooniga trepp. Looduskaitsealuse<sup>6</sup> alusel tohib veekogu kaldale rajada lautrit ja paadisilda, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning veeseadusega.

Joonisel nr 2 on näidatud võimalik illustratiivne hoonete, paadisilla ja puitkonstruktsiooniga trepi asukoht. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

---

<sup>6</sup> § 38 lg 6

## 3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud peamiselt hooajalise kasutusega elamu (suvila), mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 2. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 3.4.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustus on kavandatud kas puur- või salvkaevust, reovee lahenduseks tuleb rajada omapuhasti (septik ja imbväljak). Septiku näol on tegemist reovee mehaanilise puhastamisega. Naabermaaüksusel Nugise paikneb salvkaev.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades 4 inimest hoone kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 0,4 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 4 in).

Puurkaevu rajamise puhul sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks<sup>7</sup>. Veekaevu võimalik asukoht on näidatud joonisel nr 2. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Veekaevu asukoha valikul peab arvestama, et see oleks võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m (hooldusala)).

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud septik ning puhastatud vesi immutatakse katastriüksuse piires asuval alal (imbväljakul). Piirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud ning pinnase omadused heitvee immutamiseks on soodsad. Lähimate puurkaevude läbilõigete<sup>8</sup> alusel katab lokaalset savipidet ca >10 m paksune liiva kiht. Imbväljaku projekteerimisel tuleb arvestada, et immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset<sup>9</sup>. Kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist, võib keskmiselt kaitstud põhjaveega alal heitvett juhtida pinnasesse kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas<sup>10</sup> (prognoositav heitveehulk on 0,4 m<sup>3</sup> ööpäevas). Planeeringu joonisel nr 2 on näidatud võimalik septiku ja imbväljaku asukoht. Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et:

- Tagatud peab olema septiku mugav tühjendamine ja septiku kuja on 5 m ning septik peab paiknema veekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- Imbväljaku kaugus veevõtukohast (salvkaevu puhul), sh arvestada naaberkatastriüksuse veevõtukohaga, peab olema vähemalt 20-50 m<sup>11</sup>. Pinnase omadused ja maapinna langus konkreetsetes asukohtades selgitada välja projekteerimise käigus. Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada, et heitvee

<sup>7</sup> Veeseaduse § 28 lg 3

<sup>8</sup> Keskkonnainfo avalik teenus. Puurkaevude register.

<sup>9</sup> VV 29.11.2012 määrus nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* § 6 lg 4

<sup>10</sup> VV 29.11.2012 määrus nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* § 6 lg 5 p 2

<sup>11</sup> VV 16.05.2001 määrus nr 171 *Kanaliseerimise veekaitsenõuded*<sup>1</sup> § 7.

pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala<sup>12</sup>.

Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus vee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada planeeritava katastriüksuse piires Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud.

### 3.4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilistele tingimustele nr 237323 (väljastatud 18.01.2016, kehtivad kuni 18.01.2018).

Elektriline aadress: Toitealajaam: Räpina 35/10 Toitefiider: LEEVAKU:RQP Jaotusalajaam: Vermondo:(Räpina) Jaotusfiider: F3.

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Vermondo 10/0,4 kV alajaama F3 maakaabelliini baasil. Vermondo 10/0,4 kV alajaama F3 madalpinge harukilbist 1296MPHK tuleb ehitada projekteeritavale hoonele välja 0,4 kV kaabelliin.

Katastriüksuse piirile on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav ja jõukaableid mitte näha ette sõiduteede alla. Samuti tuleb projekteerimisel arvestada, et jõukaablite kaitsetsoonidesse ei jääks teisi kommunikatsioone.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

### 3.4.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 3.4.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

<sup>12</sup> VV 29.11.2012 määrus nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 7 lg 1*

### 3.4.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) alla. Planeeringuala paikneb hajaasustusega alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik normveehulk elamute puhul 10l/s 3 tunni jooksul.

Hajaasustuses ei nähta üksik- ja kaksikelamute ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim ametlik tuletõrje veevõtukoht asub ca 9 km kaugusel Räpinas asukohaga Võhandu tn 2a (vt skeem 4). Lähim mitteametlik veevõtukoht on ca 500 m kaugusel Leevaku endise hüdroelektrijaama juures.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.



**Skeem 4.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Ametliku avaliku veevõtukohta paiknemine tähistatud sinisega, planeeringuala tähistatud punasega.

## 3.5. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Jaanikeste-Võuküla teelt. Täpne juurdepääs teelt määrata projekteerimise käigus arvestusega, et autoga tohib sõita ainult hoonestus- ja raadatava ala piirkonnas. Hoonestusala ulatuses tuleb tagada parkimine vähemalt kahele sõidukile.

Juurdepääs paadisillale on lubatud ainult jalgteena olemasolevate puude vahelt.

Joonisel nr 2 on näidatud võimalik illustratiivne juurdepääsu asukoht, parkimise lahendus ja jalgteede kunagise Võhandu jõe ürgoru astanguni.

## 3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonete arv ja lubatud kasutamise otstarve: kuni 3 (üksikelamu või suvila ja kuni kaks abihoonet). Lisaks on lubatud elamufunktsiooni toetavad rajatised (nt grillnurk, suveköök);
- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Kõrgus: kuni 8,0 m maapinnast. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, hoonestus rajada arvestades olemasolevat maapinda/reljeefi;
- Katusetüüp: viilkatus (nii põhi- kui abihoonetel);
- Katusekalded: põhihoonel 30-45 kraadi; abihoonetel 20-45 kraadi;
- Katusekattematerjalid: kivi, puit, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, looduslik kivi;
- Avatäidete materjal: puit;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus kuni 60 cm.

Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitismahud ja –struktuur. Elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda. Tuleb vältida arhitektuurselt piirkonnale võõraid elemente ja abihoonete juhuslikku ning plaanipäratut ehitust (pea- ja abihooned paigutada, et moodustuks piirkonnale iseloomulik õueala). Keelatud on sünteetiliste viimistlusmaterjalide ja plastakende kasutamine.

Planeeritud paadisild peab olema ujuv ega tohi toetuda tugivaiadele Leevaku paisjärve alal. Ujukitena kasutatavad detailid peavad olema spetsiaalselt selleks rajatud ja paadisilla ujuvkonstruktsioonid tuleb katta purde ehitusel kasutatava laudisega. Paadisild kinnitada tugevalt kalda külge, et vältida selle ära kandumist kevadise jää liikumise ja suurvee perioodil.

## 3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kasvab täies ulatuses mets. Hoonete ehitamine ja tehnovõrkude rajamine eeldab osalist metsa raadamist. Detailplaneeringuga ette nähtud metsa raadamise ala on ca 1 200 m<sup>2</sup> (moodustab maksimaalselt 13% katastriüksusest) vahetult planeeritavate hoonete ja juurdepääsutee ning tehnovõrkude (elektrikaabel, septik ja imbväljak, lahendus antakse edasise planeerimise käigus) alalt. Raadataval alal mitte teostada lageraiet. Hoonestuse asukoha valikul ja paadisilla trepini viiva jalgtee valikul, samuti parkimis- ning imbväljaku ala kavandamisel lähtuda kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamise vajadusest.

Täiendava haljastuse rajamise soovil kasutada kodumaiseid piirkonnale iseloomulikke liike. Soovitatav on säilitada alale iseloomuliku looduskeskkonna ilme.

Katastriüksus on lubatud piirata ainult Jaanikeste-Võuküla tee poolt ja katastriüksuse põhja (Tõnni katastriüksusega ühisel) ning lõuna (Nugise katastriüksusega ühisel) piiril joonisel nr 2 näidatud ala ulatuses. Piire peab olema läbinähtav, kõrgusega kuni 1,2 m ja puitmaterjalist. Soovitatav on kogu piiratava ala ulatuses kasutada ühesugust piiret, mis sobib kokku hoonestuse arhitektuuriga.

### 3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritud hoonestuse tulepüsivusklassiks on TP-3.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* §-le 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Olemasoleval Nugise katastriüksusel olevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast normatiivsele kaugusele. Ehitusõigusega lubatud hoonete paigutamisel (sh omavahelised kaugused) lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

### 3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-õ soojat valgust). Vähemalt õueala piirata piirdega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja katastriüksuse omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeringuala jääb Leevaku III tähtsusklassi väärtuslikule maastikule ja Leevaku paisjärve ehituskeeluvööndisse.

Kuna praktikas esineb ehituskeeluvööndi määratlemisel paju vaidlusi, siis on järgnevalt välja toodud olulisemad seadusandlusest tulenevad asjaolud, millega tuleb ehituskeeluvööndi määratlemisel arvestada:<sup>13</sup>

#### Metsamaa määratlemine

Looduskaitseseaduse § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Praktikas esineb juhtumeid, kus piiranguvööndis asuva metsa sees on lagendikke, mets paikneb ribana või laiguti. Sel juhul rakendub ehituskeeld vaid metsaga kaetud alale, mitte lagendikele või muu kõlvikuna tähistatud alale. Ka tiheasustusalal metsaalal laieneb ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndini. Metsamaa defineerimisel lähtume Keskkonnaministeeriumi juhistest, mille kohaselt metsamaa olemasolu on reeglina

<sup>13</sup> Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluste menetlemine praktikas Harjumaa näitel. Valtna, E. Keskkonnaamet. 21.03.2013.

[http://keskkonnaamet.ee/public/Ehituskeeluvööndi\\_infopaev\\_Elle\\_Valtna.pdf](http://keskkonnaamet.ee/public/Ehituskeeluvööndi_infopaev_Elle_Valtna.pdf)



tuvastatav põhikaardi või katastriplaani alusel. Keerukamatel juhtudel või vaidluste puhul (nt katastriplaani on vananenud) tuleb metsamaa olemasolu tuvastada kohapeal lähtuvalt metsaseaduses antud metsamaa definitsioonist (metsaseadus § 3 lg 2 - metsamaa on maatükk, millel kasvavad puittaimed kõrgusega üle 1,3 m ning puuvõrde liitusega vähemalt 30%).

**Eesti põhikaardi kui ka metsaseaduse määratluse järgi jääb Susliku katastriüksus 70702:002:0342 tervenisti metsamaale.**

Üle 5 m kõrguse astangu defineerimine

Looduskaitseaduse § 35 lg 5 sätestab, et üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuselt.

Seadus ei täpsusta, et astangu näol peab tegemist olema paljandiga, absoluutselt püstloodse astanguga vms. Astang on astmekujuline, selgesti täheldatava jalami ning pervega vertikaalne või suure kaldega nõlv. Reeglina on astang äratuntav ka põhikaardi järgi, kuid astangu kõrguse määramine on sageli võimalik alles geodeetilise alusplaani või maapinna kõrgusmudeli järgi.

**Susliku katastriüksusel 70702:002:0342 asub Võhandu jõe ürgoru astang, mis on katastriüksusel ca 8,5 m kõrgune. Seetõttu ulatub katastriüksusel ehituskeeluvöönd kaugemale, kui Keskkonnaregistris näidatud piir.**

Keskkonnaregistrisse kantud ehituskeeluvöönd on informatiivse väärtusega ega ei arvesta looduskaitseadusest tulenevaid erisusi.

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<sup>14</sup>. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest<sup>15</sup>.

Planeeringuala jääb tervenisti Leevaku paisjärve kalda piiranguvööndisse metsaalale. Võttes arvesse katastriüksusel olevat Võhandu jõe kaldaastangut, tuleb kalda piiranguvööndi veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi laiuselt lugeda kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävat ala ja seadusega sätestatud vööndit kaldaastangust<sup>16</sup>. Nimetatud vööndid on kantud joonisele nr 2.

**Veekogu kaldal metsamaal laieneb ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini<sup>17</sup>. Katastriüksuse kasutusele võtmine sihtotstarbe kohaselt ei ole seega looduskaitseaduse kohaselt ilma ehituskeeluvööndit vähendamata võimalik.**

Susliku katastriüksusel ei ole Keskkonnaregistri kohaselt muid kaitstavaid loodusobjekte ja metsa raadamine toimub planeeritavate hoonete, tehnovõrkude ja teede alal minimaalses vajalikus mahus, hoonestus on ette nähtud võimalikult Jaanikeste-Võuküla tee äärde nii, et Leevaku paisjärve äärsel alal säiliks olemasolev terviklik metsamassiiv.

<sup>14</sup> Looduskaitseaduse § 34

<sup>15</sup> Looduskaitseaduse § 40 lg 1

<sup>16</sup> Looduskaitseaduse § 35 lg 5

<sup>17</sup> Looduskaitseaduse § 48 lg 2

Seetõttu on tagatud alal iseloomuliku maastikupildi ja looduskoosluste säilimine ning vaba liikumine ja juurdepääs kallasrajal. Planeeringu elluviimisel ei ole looduskeskkonnale olulist negatiivset mõju ega kahjustata Leevaku paisjärve kalda kaitse eesmärke. Hooned jäävad järve kaldast minimaalselt 50-60 m kaugusele Võhandu jõe ürgoru kaldaastangu peale ohutusse kaugusesse ja järgivad piirkonnale omast ehitusmustrit (naaberkiinnistu hoonestus ja selle paiknemine tee ääres). Planeeritud tegevus lahenduses ette nähtut järgides ei põhjusta inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piir on nähtav joonisel nr 2.

Võhandu jõgi ja Leevaku paisjärv on elupaigaks hingule (*Cobitis taenia*), võldasele (*Cottus gobio*) ja harjusele (*Thymallus thymallus*), kes kuuluvad looduskaitse III kategooria kaitstavate liikide nimistusse. Hink koeb valdavalt maist juulini. Hink veedab suure osa ajast end taimede vahel varjates veekogu põhjas toitudes. Rajatava ujuvpurde piirkond on potentsiaalselt sobilik hingu elupaik. Võldas on kruusasel-kivisel põhjal elav väike öise eluviisiga kala, päeval peidus kivide, tühjade karbipoolmete ja roigaste all ning taimede vahel. Võldas on hapnikunõudlik, elab enamasti jahedas vees. Koeb ta aprilli teisel või mai esimesel poolel lühikese perioodi vältel (ca nädala jooksul). Leevaku paisjärve läbivooluline veerežiim on potentsiaalselt sobilik Võldase elupaigaks, kuid valdavalt eelistab liik jahedamat, kiirevoolulisemat ja hapnikurikkamat voolõiku. Harjus on külmalembene kala, kes armastab selget, kiirevoolulist ja taimestikuvast vett. Seetõttu ei ole Leevaku paisjärve kaldalähedased veed talle sobilikuks elupaigaks ja seal teda tõenäoliselt ei esine. Kudemine toimub valdavalt kivistel varjulisematel jõelõikudel.

Rajatav paadisild on planeeringulahenduses ette nähtud ujuv ega tohi toetuda tugivaiadele Leevaku paisjärve alal. Veekogu põhjastruktuur säilib ja paljudele kaladele elutegevuseks ja kudemiseks vajalikku taimestikku detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel ei hävitata. Seetõttu võib väita, ei planeeringuga kavandatud paadisilla rajamine ei kujuta ohtu Leevaku paisjärves elavatele kaladele ega vee-elustikule üldiselt. Paadisilla rajamisel arvestada Võhandu jões ja Leevaku paisjärves elavate kaitstavate kalaliikide kudeaegadega.

Võhandu jõe ürgoru astangule planeeritava trepi ja paadisilla juurdepääsutee projekteerimisel arvestada looduslike oludega ja kavandata puude raiet minimaalses vajalikus mahus.

Katastriüksuse igakordne omanik peab tagama läbipääsu kallasrajal. Oluline on märkida, et kallasraja laius neli meetrit tuleb kõrgkaldal arvestada kaldanõlva ülemisest servast, st läbitav peab olema mitte paisjärve äärne ala astangu all, vaid kaldanõlv.

Elamu/suvila prügivedu tuleb korraldada vastavalt *Räpina valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Jaanikeste-Võuküla teel liikluskoormus on väga madal ja teelt lähtuv müra ei ole elamule probleemiks. Ühe majapidamise lisandumisega ei kaasne ka mõjusid olemasolevatele elamutele, mis jäävad juurdepääsutee lähipiirkonda.

Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks ka vahetult tee ääres, sama võimaliku vibratsiooniga, mida võib esineda harva (nt raskeveokite möödumisel).

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui

naaberkatastriüksuse hoonetes. Päikesevalguse hulk on siin piiratud pigem metsa olemasoluga.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on põhjavee seisund planeeringualal hea, kuid olles maapinnalt tuleneva reostuse eest keskmiselt kaitstud, on oluline põhjavee kvaliteedi säilimisele rõhku pöörata.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala alale, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jäajärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Soovitav on hoonestamise eelselt teostada radoonitaseme mõõtmised.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.

### 3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritud elektrimaakaabli osas kehtib isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses. Täiendavate servituutide seadmise vajadus puudub.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd<sup>18</sup> on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Planeeringualal edaspidi

<sup>18</sup> Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10

koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Projektis tuleb näidata likvideeritavad puud üksikpuudena. Maksimaalse kõrghaljastuse säilimise eesmärgil teostada kaevetööd trasside rajamiseks vajadusel käsitsi.

Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Päästeameti Lõuna päästeskuse juhtivinspektor Peeter Kaitsa, kooskõlastuskiri 29.02.2016 nr 7.2-3.2/3401-2, kooskõlastus nr K-PK/5. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas
- Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni juhtaja Ena Poltimäe, kooskõlastuskiri 21.03.2016 nr 6-2/16/2563-2. Seletuskirja on täiendatud kirjas toodud nr 2 märkuse osas. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus 28.03.2016 nr 1956836625, kooskõlastaja Priit Mägi. Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus paikneb lisade kaustas



## C – JOONISED

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Olemasolev olukord                  | M 1 : 1 000 |
| 2. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 1 000 |