

# KÄRBI KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Jaanikeste küla, Räpina vald

I KÖIDE



Töö nr: 1714DP1

Esikaane foto: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Tellija: Räpina Vallavalitsus

Huvitatud isik: Janek Mähar

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



## SISUKORD

Seletuskiri .....	5
1 Sissejuhatus .....	5
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2 Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	5
1.3 Alusplaan .....	5
1.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.5 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed .....	5
2 Planeerimise lahendus.....	6
2.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....	6
2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
2.3 Krundi ehitusõigus .....	7
2.4 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
2.5 Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.7 Ehitistevahelised kujad .....	7
2.8 Tehnovõrgud.....	8
2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
2.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	9
2.11 Servituudid ja kitsendused .....	9
2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	9
2.14 Planeeringu elluviimine .....	9
Joonised.....	11
1 Asendiskeem .....	15
2 Tugijoonis.....	17
3 Põhijoonis .....	19





## SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu algatamise taotluse tegijaks on Janek Mähar. Rápina vallavolikogu on 19.04.2017 a otsusega nr 14 algatanud Kärbi katastrüksuse detailplaneeringu. Detailplaneering hõlmab Rápina vallas, Jaanikeste külas asuvat Kärbi kinnistut, katastrüksuse tunnus 70702:002:0340, pindala 8152 m<sup>2</sup>, katastrüksuse sihtotstarve 100% elamumaa. Detailplaneeringu eesmärk on seada tingimused elamu ja kuni kolme kõrvalhoone ehitamiseks.

Rápina valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamu maal Võhandu jõe ehituskeeluvööndis. Kuna planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, on tegemist valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

#### 1.2 Arvestamisele kuuluvad materjalid

- Põlva maakonnaplaneering.
- Rápina valla üldplaneering.
- Keskkonnamõjude eelhindang ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kärbi kinnistul. Keskkonnaagentuur Viridis OÜ töö nr 57-17, 2017 a.

#### 1.3 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Aamos Atlas OÜ 2017. aasta veebruaris (töö nr 032-G-17).

#### 1.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kärbi kinnistu asub Võhandu jõe ja Jaanikeste–Võuküla tee vahel. Naaberkinnistuteks on kirdes Nugise ja edelas Jaaniussi kinnistu.

Valdav osa kinnistust on haritud põllumaa, Võhandu jõe ääres asub järsk kallaskas, kus kasvavad puud (peamiselt männid). Valdav osa kinnistust jääb Võhandu jõe ehituskeeluvööndisse, mistõttu planeeritakse ehituskeeluvööndit vähendada. Planeeringualale ulatuvad ka kallaskrada, veekaitsevöönd ja piiranguvöönd.

Kui mitte arvestada kaldaastangut, on planeeringuala maapind tasane, jäädes vahemikku 44.50...46.80. Kaldaastangu kõrguste vahe on 5...6 m.

#### 1.5 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeringualale ulatub Võhandu jõe ehituskeeluvöönd, millest suurem osa on haritud põllumaa. Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” alusel paikneb planeeringuala Leevaku III tähtsusklassi väärtuslik maastikualal. Rápina valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale määratud ilusa vaatega koht jõeale, mis reserveeritakse avalikult kasutatava puhke- ja virgestusmaana ning sellele peab olema tagatud avalik juurdepääs (vt Rápina valla üldplaneeringu maakasutuskarta). Täiendavalt on planeeringualale jõe äärde reserveeritud avalikuks kasutamiseks kergliiklusmaa (vt Rápina valla üldplaneeringu punkt 4.6 ja maakasutuskarta).

Lähim olemasolev hoone asub planeeringualast u 200 m kaugusel. Tegemist ei ole tiheasutusalaga, ega reoveekogumisalaga – puudub ühiskanaliseerimis- ja veevõrk. Lähim bussipeatus asub Kanepi-Leevaku tugimaantee ääres planeeringualast u 1,2 km kaugusel.

## 2 Planeerimise lahendus

### 2.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Kärbi kinnistu asub Võhandu jõe ja Jaanikeste-Võuküla tee vahelisel alal ja seda ümbritsevad metsamaad ja aktiivses kasutuses olevad põllumaad. Üldplaneeringu muutmine on kavandatud looduskaitseadusest tuleneva ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Räpina valla üldplaneeringus on maa-ala juhtfunktsiooniks määratud 100% elamumaa, mis on kooskõlas detailplaneeringu lahendusega. Elamule ehitusõiguse määramine on aga tugevalt pärsitud, sest ainuke osa kinnistust, kuhu ei laiene ehituskeeluvöönd on vallatee vahetus läheduses.

Tulenevalt looduskaitseaduses ptk 6 kehtestatud ranna ja kalda kasutamise kitsendustest on Võhandu jõel kui üle 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga jõel veekaitsevööndi laius 10 m ja ehituskeeluvööndi laius 50 m (LKS ptk 6 §37 ja §38). Ehituskeeluvööndit arvestatakse astangu ülemisest servast ehk u 7 m kauguselt vee piirist. Tänane põld ulatub astangu ülemise servani. Vastavalt planeeringulahendusele ulatuksid kavandatavad hooned 10 m kaugusele Võhandu jõe kalda ülemisest astanguservast ning u 17 m kaugusele veepiirist.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on õigustatud järgmistel põhjustel:

- inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju looduskooslustele on minimeeritud, sest ehitustegevus on kavandatud juba praegu aktiivses majanduslikus kasutuses olevale põllumaale ning looduslikud alad jõe kaldal jäävad puutumata;
- samal põhjusel ei mõjuta ehitamine ja kasutamine rannal asuvaid looduskooslusi, sest ehitust kavandatakse vaid põllumaale, kus aktiivse põllupidamisega on looduskooslused juba muudetud; seega ei kahjustata kalda kaitse eesmärgi looduskoosluste säilitamise osas ja piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju;
- ehituskeeluvööndi vähendamisega ei takistata vaba liikumist kaldaalal ja juurdepääs olemasolevale kallasraja ja üldplaneeringuga kavandatud kergliiklusmaale säilib endisel viisil; seega ei kahjustata ranna kaitse eesmärgi kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise osas;
- elamute ehitamine väljapoole ehituskeeluvööndi tükeldaks aktiivses kasutuses oleva põllumaa ning ei ole seetõttu säästva maakasutuse seisukohast soovitatav;
- elamu kavandamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab vältida maapinna reljeefi muudatuste tegemise vajadust;
- hoonete paigutamine krundi idanurka annab koos taustale jääva kaldaäärse puudesaluga kompaktse vaate avalikult vallateelt vaadates ning väldib vaate tükeldamist, mille juhtuks hoonete paigutamisel krundi teeäärsele serva.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjuseks on asjaolu, et elamu rajamise võimaldamine antud kohta tuleneb avalikust huvist alljärgnevalt:

- elamuehituse võimaldamine maapiirkonnas suurendab küla ja valla elujõulisust ning aitab hoida Eesti hajaasustust;
- planeeritav krunt on elamumaa nii praeguse sihtotstarbe kui ka üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe järgi ning on elamuehituseks igati sobiv;

- krundi suurust ja kuju arvestades tuleks ehituskeeluvööndit vähendamata elamu asetada vahetult külatee äärde, mis on ebamugav koht nii elanike kui ka tee hoolduse ja kasutamise seisukohast;
- säilivad avalikult ligipääsetavad vaatepunktid jõe kaldal ja vallatee ääres, mis suurendab inimeste loodushuvi ja -teadmisi, mistõttu on tegemist avaliku huviga loodushoidliku mõtteviisi suurendamisel; ehitamisel väljapoole ehituskeeluvööndit suletaks üldplaneeringuga kavandatud vaade vallateelt.

Eelloetletud põhjustel on ehituskeeluvööndi vähendamine antud kohas elamukompleksi püstitamiseks põhjendatud.

Lähimad asustatud hooned asuvad Kärbi kinnistust umbes 110 m kaugusel Nugise kinnistul (70702:002:0341) ning teisel pool Võhandu jõe Leevaku külas, kus samuti mitmed hooned on püstitatud jõe ehituskeeluvööndi 50 m alasse. Nugise kinnistult järgmisel, Susliku kinnistul vähendati ehituskeeluvööndit elamuehituse eesmärgil 2016. a.

Vähendatud ehituskeeluvöönd on esitatud põhijoonisel.

## **2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Krundipiire ei muudeta.

## **2.3 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

Lisaks hoonetele on Võhandu jõe ääres näidatud olemasolev paadisild.

## **2.4 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud põhijoonisel. Hoonestusalal on esitatud võimalik hoonete paigutus, millega illustreeritakse ühtlasi suurimat võimalikku hoonete arvu ja ehitisealust pinda. Kuna kontaktvööndis ühtne ehitusjoon puudub, ei ole planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont määratud.

## **2.5 Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeritud krundile on kavandatud Jaanikese-Võuküla kohalikult vallateelt. Planeeringus on esitatud orienteeruv pääs krundile, mille asukoht täpsustatakse projektis. Krundisisene teede ja parkimise lahendus määratakse projektis.

Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud Võhandu jõe äärde avalik jalgrada.

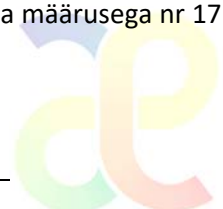
## **2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Võhandu jõe ääres kasvav haljastus tuleb säilitada. Likvideerida võib vaid murdumisohtlike ja kuivanud puid.

Vaatesektorisse uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada jõe olemasolevate vaadete säilitamise võimalusega. Muus osas on uushaljastuse rajamine vaba. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid. Võimaliku maakütte kollektori alal ei ole võimalik istutada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

## **2.7 Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.



Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP3. Hoonete ehitamisel üksteisele lähemale kui 8 m tuleb kavandada tulemüür või tuletõkke nõuetele vastav sein.

## **2.8 Tehnovõrgud**

### **2.8.1 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus**

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud krundile kaev. Kuna kaev on planeeritud ühe kinnisasja tarbeks ja vett võetakse alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, siis veehaardele sanitaarkaitseala ei moodustata. Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 m).

Tuletõrje veevarustus lahendatakse Võhandu jõe baasil kuivhüdrandiga vastavalt EVS 812-6:2012.

### **2.8.2 Kanalisatsioon**

Reovesi on planeeritud puhastada omapuhastis ning puhastatud vesi juhitakse jõkke. Omapuhasti kuja on vähemalt 10 m, septiku kuja vähemalt 5 m.

### **2.8.3 Sademevesi**

Sademevesi immutatakse oma krundil, selleks on piisavalt haljasala.

### **2.8.4 Elektrivarustus**

Planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ 09.05.2017 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 251142.

Planeeritud kruntide elektritoide on kavandatud Vermondo alajaama baasil. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile. Planeeritud suurim läbilaskevõime on 3x25A.

### **2.8.5 Sooja- ja gaasivarustus**

Soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil. Individuaalkütteks võib kasutada, kas soojusvahetuspumpa, päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet, ja elektrikütet. Eelistada soojusvahetuspumba (maakütte pump, õhksoojuspump jms) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust. Keelatud on kasutada kütmiseks kivisütt ja kütteõli. Maakütte kontuuri võib paigaldada vaid krundi piires säilitades olemasoleva haljastuse. Täpne küttelehendus määratakse projektis.

### **2.8.6 Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

## **2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt Räpina valla jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt. Sisekliima tagamisega hoone puhul võib keskkonnamüra (vallatee liiklus) vähendamiseks täpsustada müratõkkemeetmed ehitusprojekti koostamise käigus, projekteerides hoonetele mürakindlamad välispiirded. Eelnevalt kirjeldatud tegevusega müra osas olulist keskkonnamõju ei ole.





## 2.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasel. Hoonestusale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Uushoonestus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning olemasolevasse miljöösse sobituma. Uushoonestuse ehitusel eelistada looduslikke ehitusmaterjale – puit, kivi, krohv.

Katuse tüüp ja kalle määrata projektis.

Seina viimistlusmaterjalina on keelatud kasutada, plekki, imiteerivaid materjale (nt plastikvooder).

Krundipiirile võib rajada kuni 1,2 m kõrguse piirde. Piire peab olema ažuurne ning materjalina võib kasutada kas puitu või metalli. Piireteks võib kasutada hekki.

## 2.11 Servituudid ja kitsendused

Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus puudub.

## 2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed; suunaviidad;

## 2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

## 2.14 Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundisisesed teed ja krundi teenindavad juurdepääsud ehitab välja krundivaldaja. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguliinide valdajate ja krundiomaniku kokkuleppel.





## JOONISED

---

- 1 Asendiskeem
- 2 Tugijoonis
- 3 Põhijoonis





Joonis 1. Asendiskeem (alus: maaamet.ee)