



Võru maakond Meremäe vald Väiko-Härmä küla

# HÄRMAPÕLLU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Köide I  
PÕHILAHENDUS  
SELETUSKIRI ja JOONISED

Koostaja:

Tellija:

.....  
Krislyn Prants  
planeerija

(EMÜ Diplom nr LD 003236 21.06.2011)

.....  
Vardo Valli

2016.a

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
<b>1. DETAILPLANEERINGU ASUKOHT, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planeeringuala asukoht .....	3
1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid ja lähteandmed .....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk .....	4
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS</b> .....	<b>6</b>
2.1. Planeeringud .....	6
2.2. Maa-ala kirjeldus .....	6
2.3. Praegune maaeraldus .....	7
2.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus .....	7
2.5. Olemasolevad teed ja tänavad .....	7
2.6. Olemasolev haljastus .....	7
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud .....	7
2.8. Olemasolevad kaitsevööndid ja kitsendused .....	8
<b>3. PLANEERINGU LAHENDUS</b> .....	<b>9</b>
3.1. Planeeritav krunt.....	9
3.2. Hoonestusala ja ehitusõigus .....	9
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	10
3.5. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus.....	11
3.6. Ehitiste vahelised kujad ja tuleohutusabinõud .....	11
3.7. Haljastus ja heakord .....	12
3.8. Vertikaalplaneering .....	12
3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised .....	13
3.10. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	18
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed .....	18
3.12. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</b> .....	<b>20</b>
<b>5. KOOSKÕLASTUSED</b> .....	<b>21</b>
<b>FOTOD PLANEERINGUALAST</b> .....	<b>22</b>
<b>GRAAFILINE OSA</b>	
Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:1000) .....	24
Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500) .....	25
Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ (M 1:500) .....	26
Joonis 4 „Illustreeriv joonis“ (M 1:500).....	27

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU ASUKOHT, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

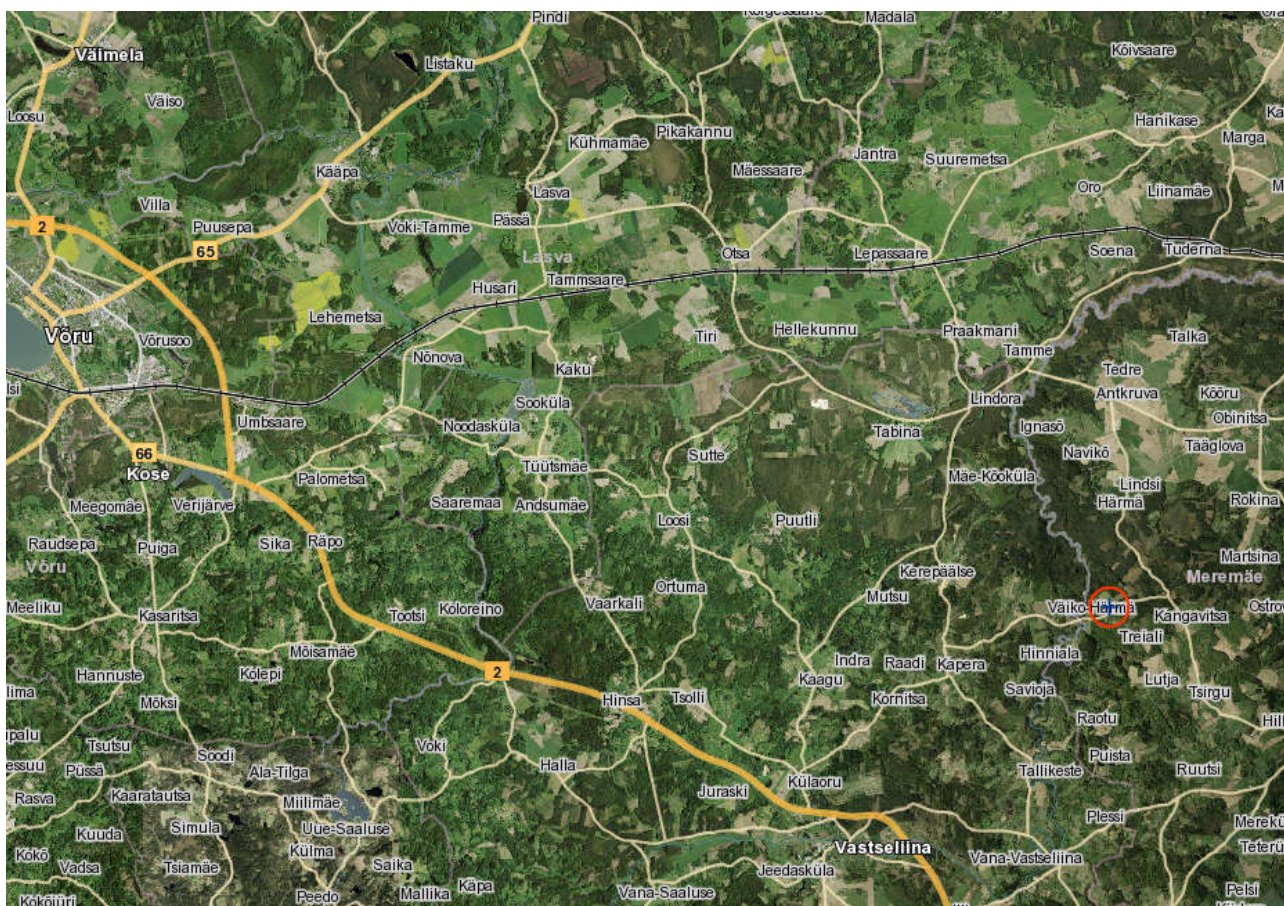
#### 1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Meremäe vallas Väiko-Härmä külas hajaasustusega piirkonnas ja hõlmab 10085 m<sup>2</sup> suurust Hõbusalu maaüksust (katastriüksuse tunnus 46001:001:0509), mis varasemalt kuulus endise Härmapõllu (katastriüksuse tunnus 46002:001:0135) maaüksuse koosseisu. Planeeringualale pääseb Kapera-Härmä kõrvalmaanteelt (tee nr 25125) maha sõites mööda erateed, mis on endine Salumägi-Roots kohalik maantee (kohalik tee nr nr 4600128). Planeeringuala asukoht on ära näidatud Kaardil nr 1 ja 2 ning detailplaneeringu Joonisel 1 „Asukohaskeem“.



Kaart 1. Härmapõllu maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala märgitud punasega. Väljavõte Maa-Ameti kaardirakendusüsteemist.





Kaart 2. Planeeringuala asukoht märgitud punasega. Väljavõtte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist.

## 1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid ja lähteandmed

- 1.2.1. Detailplaneeringu algatamise otsus (Meremäe Vallavolikogu 13.03.2015. a otsus nr 16).
- 1.2.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad (Meremäe Vallavolikogu 13.03.2015. a otsuse nr 16 lisa 3).
- 1.2.3. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“.
- 1.2.4. Meremäe valla üldplaneering (1999.a).
- 1.2.5. Koostamisel olev Meremäe valla üldplaneering (algatatud 2013.a).
- 1.2.5. Ehitusseadustik.
- 1.2.6. Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.7. Tuleohutuse üldnõuded.
- 1.2.8. Planeerimiseseadus.
- 1.2.9. Veeseadus.
- 1.2.10. Muud Eestis kehtivad määrused ja normdokumendid.

## 1.3. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Meremäe Vallavolikogu 13.03.2015. a otsus nr 16. Planeeritava maa-ala olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Härmäpõllu maaüksuse detailplaneeringu eesmärk on välja selgitada võimalused planeeringualale elamu, abihoonete ja talli ehitamiseks ning lokaalse kanalisatsiooni, puurkaevu ja maakütte rajamiseks.

Detailplaneeringuga soovitakse määratleda elamu, abihoonete ja hobuste talli ning nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsutee ehitusala võttes arvesse ehitise optimaalseimid asukohti. Detailplaneeringu elluviimisel muudetakse olemasoleva Hobusalu maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks. Detailplaneeringu koostamise aluseks olevates lähteseisukohtades on märgitud, et planeeringu eesmärk on:

1. planeeritaval maa- alal elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine.
2. Moodustatud krundile ehitusõiguse määramine ning hoonestusala piiritlemine elamu ja kolme abihoone püstitamiseks. Hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.
3. Tehnorajatiste (puurkaev, kinnistusisene kanalisatsioon, maaküttetorustik, elektriliinid jmt) asukoha määramine.
4. Liikluslahenduse (juurdepääsutee ja parkimisvõimaluse asukoht) koostamine.
5. Heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine.
6. Servituutide, kujade ja ehituskeelualade/sanitaarkaitseala määramine.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

### 2.1. Planeeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib **Meremäe valla üldplaneering**, mis on kehtestatud 1999.a. Samuti on hetkel koostamisel 2013.a algatatud uus Meremäe valla üldplaneering. Antud detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas Meremäe valla üldplaneeringuga.

Võru maakonna **teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“** (kehtestatud maavanema 02.12.2005. a korraldusega nr 1.1-1/196) kohaselt asub planeeringuala Piusa-Härma maakondliku ja kohaliku tähtsusega väärtusliku maa-ala piirkonnas. Piusa-Härma väärtuslikuks maastikuks loetakse Piusa jõe kaitsealaga piirnevat maastikku ajalooliste talukohtade, muistsete matmispaikadega ja liivaküngastel asetseva männimetsaga. Piusa-Härma väärtusliku maastiku säilitamise üldised soovitusel on kaunite liivanõmmede ja mitmekesiste taimekoosluste säilitamine, talukohtade säilitamine ja taastamine ning lisaks kaitse-eeskirjadele alale maastiku hoolduskava koostamine. Maakondliku tähtsusega väärtusliku maa-ala piirkonnas tuleks järgida kohaliku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt paigutada maastikku. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Käesoleva detailplaneeringu asukoht on valitud optimaalseim võttes arvesse piirkonnas levinud senist maakasutust. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada nimetatud teemaplaneeringu tingimusi. Ühtlasi asub planeeringuala kõnealuse teemaplaneeringu kohaselt ka roheline võrgustiku maakondliku tähtsusega tugialal. Tugialad on muu keskkonnaga võrreldes kõrgema väärtusega looduslad, millele roheline võrgustiku funktsioneerimine valdavalt toetub. Rohelise võrgustiku määramise eesmärgiks on tagada Võrumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimine, looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ning teadvustada looduse säästlikku kasutamise põhimõtteid. Rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks on teemaplaneeringus määratud tugialade ja koridoride üldised kasutustingimused. Kasutustingimused koosnevad nõuetest ja soovitustest. Need on aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel roheline võrgustiku aladel. Detailplaneeringuga kavandatu ei ohusta roheline võrgustiku tugialade eesmärke, kui detailplaneeringu elluviimisel järgida teemaplaneeringus sätestatud tingimusi.

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud ja planeeringualale ei ulatu ühegi teise piirkonnas kehtestatud detailplaneeringu mõju.

### 2.2. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Meremäe vallas Väiko-Härmä külas ja seda ümbritsevad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Väiko-Härmä küla on hajaasustusega küla. Planeeringuala täies ulatuses kaetud hooldatud rohumaaga, selle pinnas on kuiv ja reljeef tasane. Planeeritaval alal paiknevad üksikud puud. Planeeringualast lõunapoole jääb metsariba. Planeeritav maa-ala paikneb täies ulatuses Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala piiranguvööndis ning Natura 2000 Piusa looduslal. Muid kitsendusi planeeritava maa-ala osas ei esine. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeritavale alal puuduvad hooned. Planeeringualast lõuna pool asub ca 25m kaugusel metsa riba ning ca 95m kaugusel riigi kõrvalmaantee Kapera-

Härmä. Planeeringuala kõrval põhjapool üle eratee paikneb elamumaa maakasutuse sihtotstarbega elamukompleks.

### 2.3. Praegune maaeraldus

Planeeritav maa-ala moodustub maatulundusmaast. Ülevaate planeeringuala naabermaaüksuste maakasutusest annab Tabel 1.

**Tabel 1.** Katastrisse kantud planeeritav maaüksus ja piirnevate maaüksuste andmed.

Nimetus	Katastri tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Hobusalu (planeeritav)	46001:001:0509	10085 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Härmapõllu	46001:001:0508	9.23 ha	Maatulundusmaa 100%
Hobupõllu	46001:001:0511	6.72 ha	Maatulundusmaa 100%
Härmasalu	46002:001:0119	1.1 ha	Elamumaa 100%

### 2.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad hooned.

Lähim hoonestus asub planeeringualast loode suunas ca 60m kaugusel Härmasalu maaüksusel. Maaüksusel asub elamu ja selle abihoonete kompleks. Elamukompleksi hooned on 1-2 korruselised ja valdavalt puitlaudisega ning eterniit katusega.

Naaberkinnistutel ei asu ja käesoleva detailplaneeringu koostamisel ei ole teada ehitisi, mis avaldaksid mõju planeeringualale.

### 2.5. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringualale pääseb mööda erateed, mis varasemalt oli registreeritud Salumägi-Roots kohaliku avalikult kasutatava teena. Tee on kruusakattega. Planeeringuala läheduses (ca 95m kaugusel linnulennult) asub riigi kõrvalmaantee Kapera-Härmä (tee nr 25125 ). Olemasolevalt erateelt planeeringualale mahasõit puudub, ning see kavandatakse planeeringu koosseisus. Nimetatud eratee jääb Härmapõllu (katastritunnus 46001:001:0508) ja Raja (katastritunnus 46002:001:0282) maaüksuste koosseisu. Et välistada hilisemaid vaidlusi tee kasutuse osas on soovituslik sõlmida notariaalne eratee kasutamise servituut Härmapõllu ja Raja maaüksustele planeeritava Hobusalu maaüksuse kasuks.

### 2.6. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on täies ulatuses kaetud hooldatud rohumaaga. Leidub üksikuid puid. Planeeringualast lõuna poole jääb metsa riba ning põhja poole samuti hooldatud rohumaad. Vahetus läheduses asub ka hooldatud haljastusega elamumaa.

### 2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal puuduvad tehnolahendused. Planeeringuala vahetusläheduses asuv elamu on varustatud elektriliitumisega. Ümberkaudsete elamute veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt (salvkaev, reovee kogumiskaev jms).



## 2.8. Olemasolevad kaitsevööndid ja kitsendused

### **Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala piiranguvöönd.**

Planeeritav maa-ala paikneb täies ulatuses Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala piiranguvööndis. Tegutsemist nimetaud piiranguvööndis reguleerib Looduskaitseeadus ning Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala kaitse-eeskiri. Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala (edaspidi kaitseala) kaitse-eesmärk on:

- 1) Piusa jõe ürgoru, sealsete devoni liivakivipaljandite, jõe ning metsa- ja niidukoosluste kaitse;
- 2) EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – jõgede ja ojade, niiskuslembeste kõrgrohustute, lamminiitude, liivakivipaljandite ja vanade looduspõõsade kaitse ning II lisas nimetatud liikide – hariliku võldase (*Cottus gobio*), mis on III kategooria kaitsealune liik, ja II kategooria kaitsealuse liigi elupaiga kaitse.

Kaitsealal tuleb arvestada «Looduskaitseeaduses» sätestatud piiranguid käesolevas määruses sätestatud erisustega.

Kaitseala valitseja, kelleks on Keskkonnaamet, nõusolekuta on kaitsealal keelatud:

- 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- 3) väljastada metsamajandamiskava;
- 4) kinnitada metsateatist;
- 5) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- 6) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas paadisilla ehitamiseks;
- 7) anda projekteerimistingimusi;
- 8) anda ehitusluba.

### **Natura 2000 looduala.**

Planeeringuala asub täies ulatuses Natura 2000 Piusa loodusalal. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korralduse nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ lisa 1 punkti 2 alapunktist 313 hõlmab kaitseala Piusa looduala, kus tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi.

**Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja olemasolev olukord on esitatud ka Joonisel 1 „Asukohaskeem“ ja Joonisel 2 „Olemasolev olukord“. Samuti annab olemasolevast olukorrast ülevaate Planeeringuala iseloomustavad fotod.**



### 3. PLANEERINGU LAHENDUS

#### 3.1. Planeeritav krunt

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab 10085 m<sup>2</sup> suurust maatulundusmaa sihtotstarbega Hobusalu maaüksust (katastritunnus 46001:001:0509), mis on välja mõõdetud varasemast 16,9ha suurusest Härmapõllu (kehtetud katastritunnus 46002:001:0135). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Hobusalu maaüksuse maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, et sinna rajada planeeringu alusel elamu ja selle abihooned, sh hobuste tall. Hobusalu maaüksusel planeeritavast alast väljapoole jäävat maa-ala planeeringus ei kajastada.

Planeeringuala maaüksuse piiridest ja pindalast annab ülevaate detailplaneeringu Joonis 3 „Põhijoonis koos tehovõrkudega“ ning Tabel 2. Planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

**Tabel 2.** Planeeritava krundi lähiaadress, pindala ja sihtotstarbed.

POS nr	Planeeritav lähiaadress	Pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeringu sihtotstarve*	Ettepanek katastri sihtotstarveks
POS 1	Hobusalu	10085	EP	100% elamumaa

\*Planeeringu kohane krundi kasutamise sihtotstarve (Vastavalt siseministeeriumi juhendile Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

EP – üksikelamu maa, ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

#### 3.2. Hoonestusala ja ehitusõigus

##### Krundi hoonestusala piiritlemine:

Hoonestusala käesoleva detailplaneeringu tähenduses on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi. Vajadusel võib krundi hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi (nt juurdepääsuteed, parkimisplatsid ja tehovõrgud- ning rajatised) rajada ka krundi hoonestusalast väljapoole.

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud kinnistu piiriga. Hoonestusala vähim kaugus on 2 m kinnistu piirist, et tagada hoonete hooldamise ruum maaüksuse piires. Hoonestusala piiride määramisel ei ole arvestatud naaberkinnistustega hoonete vahelise 8m laiuse tuleohutuskujaga tagamist, kuivõrd kõrval asuv kinnistu on hoonestamata ja ei ole määratud ehituseks. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim hoonete alune pindala, mis projekteerimise käigus lubab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Krundi hoonestusala kaugus põhjapoolsest piirist on määratud soovituslikult 8m, et tagada erateele 10m laiune teekaitse tsoon. Hoonestamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatavatele hoonetele oleks hea ligipääs ning kuritegevuse ennetamiseks tuleb tagada hoonete vaheline hea nähtavus. Samuti tuleb tagada operatiivsõidukite hea ligipääs hoonetele. Soovitatav on valida hoonete paigutus selliselt, et need sobituksid olemasoleva reljefiga.

**Kinnistu hoonestusala on näidatud Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehovõrkudega“.**

**Ehitusõigus:**

Krundi ehitusõigusega määratakse lubatud hoonete arv kinnistul, suurim lubatud hoonete alune pindala kinnistul, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus, lubatud katusekalle, hoonete suurim lubatud kõrgus. Kinnistu ehitusõigus kajastub Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“ ja Tabelis 3.

Planeeritava krundi POS 1 maakasutuse sihtotstarve määratakse vastavalt krundi kasutamise otstarbest elamumaaks. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada minimaalse 8m laiuse kujaga hoonete vahel ning planeeringus määratud hoonete ehitamise tingimustega. Juhul, kui projekteerimisel tekib vajadus määrata hoonete vahele väiksem kaugus kui 8m, siis tuleb projekteerimisel rakendada täiendavaid tuletõkke meetmeid, nagu tule müüri projekteerimine hoonetele.

**Tabel 3.** Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:

Kinnistu kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Krundi pindala	10085 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv	5
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Hoonete lubatud katusekalle	0°-45°
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	14m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3 (sh keldrikorrus)
Suurim lubatud hoonete alune pindala	800 m <sup>2</sup>
<b>Kirjeldus:</b>	
<p>Hoonestusalasse on planeeritud rajada üks elamu ja selle abihooned (garaaž, saun) ning hobuste tall ja nende hoonete teenindamiseks vajalikud tehnoõrgud (elektrikaabel, puurkaev, reovee septik koos imbväljakuga, maakütte torustik, vajadusel ka päikesepaneelid. Hooneid võib krundile kokku rajada kuni 5. Krundile on planeeritud rajada ka sõnnikuhooldla. Hoonete täpseid asukohti planeeringuga ei määrata, kuna seda ei näe ette Planeerimisseadus ega antud detailplaneeringu koostamise aluseks olev lähteülesanne, seega jääb krundi omanikule võimalus ehitada vajalikud hooned arvestades planeeringus ettenähtud mahte, hoonestusala, kitsendusi ja keskkonnatingimusi. Hooned tuleb projekteerida hoonestusalasse. Hoonete orienteeruvad soovituslikud asukohad koos katuse harjajoone ja kalde suunaga on märgitud planeeringu Illustreerival joonisel (Joonis nr 4). Hoonete teenindamiseks vajalikke rajatise (sh juurdepääsuteed, platsid, tehnoõrgud- ja rajatised) võib rajada vajadusel ka väljapoole hoonestusala planeeritava krundi piiridesse. Rajatavate hoonete kõrgus, stiil, materjalid ja katusekalle peavad sobituma piirkonnas seni väljakujunenud miljöösse. Hoonete välisviimistluse materjalikasutus kooskõlastatakse projekteerimise käigus kohaliku omavalitsusega. Tall kavandatakse ca 10 hobuse pidamiseks, kes on valdava enamuse vabapidamisel vahetusläheduses olevatel rohumaaga maaüksustel maaomanike vahelisel kokkuleppel.</p>	

**3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Ehitis peab olema projekteeritud nii, et sellele oleks tagatud vaba juurdepääs ning et oleks juurdepääs ka teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Hooned peavad olema kaasaegsed ja väärivad. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada seadustes toodud nõuetega. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega.

Planeeringuala paikneb Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt maakondliku tähtsusega väärtusliku maa-ala piirkonnas ja roheline võrgustiku riikliku tähtsusega tugiala äärealal, kus tuleks järgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt paigutada maastikku. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Kavandatav hoonestusala järgib senist väljakujunenud ehitusjoont ja hoonete ehitamisel tuleb arvestada nimetatud teemaplaneeringu tingimusi.

Hoonete üldised arhitektuursed tingimused on märgitud planeeringu seletuskirja Tabelis 3 ning planeeringu Joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis. Täiendavaid arhitektuurilisi tingimusi planeeringuga ei määrata.

Ehitusprojektid tuleb muuhulgas kooskõlastada Meremäe Vallavalitsusega ka hoonete (ja rajatiste) arhitektuurse lahenduse ja materjalikasutuse osas.

### **3.5. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs krundile toimub selle vahetusläheduses olevalt kruusakattega erateelt (vt seletuskirja punkt 2.5). Nimetatud eratee läbib planeeringualale juurdepääsuks eramaid (Hobupõllu ja Raja maaüksused), mille suhtes tuleb sõlmida realservituut planeeringuga hõlmatud Hobusalu kinnistu kasuks. Krundile mahasõidu soovituslik asukoht on näidatud planeeringu Joonisel 3 ja 4. Planeeringuga on krundile mahasõite (juurdepääsuteid) ette nähtud üks. Krundile juurdepääsutee laius määrata edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5m et tagada operatiivsõidukite (nt tuletõrje) juurdepääs kinnistule. Piirete rajamisel, peab värava laius olema vähemalt 4m. Krundisisesed juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus valides selleks optimaalseimad lahendused, et ümbritseva looduskeskkonna kahjustamine oleks minimaalseim. Krundisisesete juurdepääsuteede kattena on lubatud kasutada kruusa, asfaldi ja unikivi. Projekteerimise käigus tuleb pinnase kalletega lahendada ka sadevee äravool hoonetest haljasalade suunas kuid samas peab vältima sademevee voolu erateele ning naaberkinnistutele. Vajadusel võib krundi äärde rajada kuivenduskraave.

Parkimisala ja krundisisesete teede projekteerimisel peab silmas pidama operatiivsõidukite manööverdamise raadiust, septiku asukohta ning tuletõrje sõiduki parkimiskaugust hoonetest.

Parkimiskohtade arv tuleb lahendada edaspidise projekteerimise käigus. Parkimine ei ole normeeritud hajaasustuses. Parkimisala asukoht on võimalik rajada hoonestusalasse vabale maale. Soovitav on rajada parkimiseks sobiv ala ca 3-4 autole. Planeeringu joonisel näidatud parkimise ala on illustreeriv, selle pindala tuleb valida optimaalseima vajadusega.

### **3.6. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud**

Ehitiste vahelised kujud on planeeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on vähemalt 8 meetrit. Detailplaneeringualal on hoone minimaalne vahekaugus 8m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud, kuivõrd naaberkinnistutel hooneid ei asu ja ei ole kavandatud. Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale ning sellele ettenähtud

hoonetele on võimalik juurdepääsutee kaudu. Tuletõrjeautole peab olema tagatud ligipääs hoonetele maksimaalselt 10m kaugusele.

Planeeritavad hooned projekteerida tulepüsivusklassiga minimaalselt TP3. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate projekteerimismäärustega ja tuleohutusnõuetega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Projekteerimisel peab arvestatama, et juurdepääsutee või juurdepääs hoonestuseni peab olema vaba vähemalt 3,5 m ulatuses ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus vähemalt 15x15m suuruse platsi näol, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Prügikonteineri kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 4 m.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Juurdepääs ehitistele tuleb hoida vabana ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundile ei tohi ladustada põlevmaterjali (va lökkmaterjal selleks määratud asukohas), rajada hooneid ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2013 Ehitise tuleohutus Osa 6:Tuletõrje veevarustus sätestatule ei nähta hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

### **3.7. Haljastus ja heakord**

Olemasolevat kõrghaljastust võimalusel maksimaalselt säilitada. Teedest ja platsidest vabad alad kaetakse muruga. Peale ehitustööde lõppu haljastada ja heakorrastada ala.

Tuleb tagada talli ja teiste hoonete ümbruse elementaarne heakord, mis muuhulgas tähendab, et tuleb tagada laadimisel maha pudenenud sõnniku ning loomasõtade jms kiire koristamine. Tuleb vältida sõnniku tallist ratastega väljakandmist. Kõik see vähendab ka talli territooriumilt ära kantava sademevee reostatust. Lähtudes kaasaegsest talupidamisepraktikast ja -tehnoloogiast ei ole oodata, et territooriumil formeeruvad sademeveed oleksid olulisel määral reostunud.

Kinnistu heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Võimalikku välisõhu reostatust käsitletakse käesolevas planeeringus eraldi peatükis 3.11.5.

Hobuseid karjatatakse ümberkaudsetel rohumaadel kokkuleppel maaomanikega, ning selleks rajatakse karjatamisaiad.

**Haljastuse põhimõtted kajastuvad detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“) ja illustreerival joonisel (Joonis 4).**

### **3.8. Vertikaalplaneering**

Detailplaneeringu joonistele on märgitud olemasolevad kõrgusmärgid, mis on esitatud Balti süsteemis. Planeeringulahendusega ei määrata ära planeeritava pinnase kõrgusmärke kuna pinnase vertikaalplaneerimine on ettenähtud lahendada projekteerimise käigus ja käesoleva detailplaneeringuga esitatakse vaid vertikaalplaneerimise põhimõtted.



Vertikaalplaneeringus jälgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi ning vajadusel tasandada reljeefi hoonete ja teiste rajatiste (teed, platsid jms) ehituseks. Sajuvee äravool lahendada projekteerimise käigus. Sajuvee äravoolu projekteerimisel välistada võimalik pinnasereostus. Krundi sisse- ja väljapääsud ning krundisisene parkla jätta pinnaskatteliseks või vajadusel katta kruusa, asfaldi ja/või unikiviga. Projekteerimise käigus tuleb pinnase kalletega lahendada sadevee äravool hoonetest ja samas peab vältima sademevee voolu erateele ning naaberkinnitustele. Vajadusel võib krundi äärde rajada kuivenduskraave. Planeeringualal puudub üleujutuse oht ning seetõttu ei vaja pinnas täiendavat kuivendussüsteemi. Kui projekteerimise käigus ilmneb vajadus maaparanduse osas, siis tuleb Maaparandusseaduse § 7 lg 1 kohaselt enne maaparandussüsteemi ehitusprojekti koostamist esitada PMA-le taotlus maaparandussüsteemi projekteerimistingimuste saamiseks.

Piirdeid planeeringuga alale ei kavandata, kuid vajadusel on neid lubatud rajada kompleksi territooriumi eraldamiseks. PiirDED peavad olema avaustega, sobima hoonestuse arhitektuuriga ning ei tohi asuda väljapool krundi piire.

### 3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised

#### 3.9.1. Üldosa

Praegune varustus tehnovõrkudega on kajastatud peatükis 2.7 (Olemasolevad tehnovõrgud). Detailplaneeringu joonis (Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

**Kõikide planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud orienteeruvad asukohad ja trassikoridorid, millele kehtivad vajalikud kaitsevööndid. Kinnistu tehnovõrgud lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus sõltuvalt maapinna reljeefist ja geoloogiast ning hoonete täpsest asukohast ja tehnovõrkude vajadusest.**

#### 3.9.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus ja heitveekanalisatsioon lahendatakse lokaalset.

##### Veevarustus:

Planeeritava ala veetarve on kuni 3 m<sup>3</sup>/ööp. Planeeritava ala veetarbimine tuleneb peamiselt majapidamise vajadusest lähtuvalt.

Planeeritava ala vee saamiseks rajatakse planeeringualale puurkaev, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus – planeeringuga on ära näidatud puurkaevu perspektiivne asukoht. Puurkaevu asukohavalikul lähtuda ka planeeringuala võimalikest reostusallikatest (sh septik koos imbväljakuga ja sõnnikuhoidla) ning valida puurkaevu asukoht nendest võimalikult kaugele ja reljeefiselt kõrgemale alale.

Vetrassi asukohad määrata projekteerimise käigus tulenevalt vertikaalplaneerimisest ja hoonestuse täpsest lahendusest.

Puurkaev projekteerida vastavat kehtivatele nõuetele. Projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõudeid. Puurkaevu sanitaarkaitseala raadius on 10m. Planeeringuala täpne veevajaduse hulk määratleda projekteerimise käigus ning projekteerida puurkaev vastavalt sellele vajadusele.

Vajadusel tagada veevarustuse liitumise võimalus ka Härmasalu maaüksusele (katastritunnus 46002:001:0119). Vastav veetrassi trassikoridor valida optimaalselt ning võtta arvesse veetrassi kaitsevööndit ning teiste ehitiste asukohti. Veevarustuse rajamisel sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping.

### **Olemreovee kanalisatsioon**

Planeeritava ala olme- ja käitisereovesi suunatakse reovee septikusse koos imbväljakuga, mille asukoht määratakse vastavalt geoloogilistele tingimustele projekteerimise käigus. Septiku ja imbväljaku asukoht tuleb projekteerida ja rajada vastavalt kehtivatele nõuetele. Vajadusel tuleb taotleda Veeseaduses ettenähtud juhtudel ja korras vee erikasutusluba.

Projekteerimise käigus rajada reovee süsteem planeeritavast puurkaevust võimalikult kaugelt. Imbväljaku kasutamine eeldab põhjavee kaitstust. Planeeringuala piirkonnas on põhjavesi keskmiselt kaitstud. Imbsüsteemi kavandamisel tuleb arvestada nõudega, et heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded“ on imbväljaku kuja 10 meetrit ja septiku kuja 5 meetrit. Vajalik on tagada septikule fekaaliautoga juurdepääs.

Reovee kanalisatsiooni süsteemi projekteerimisel võtta arvesse ka Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" sätestatud nõudeid.

### **3.9.3. Elektrivarustus**

Detailplaneeringus nähakse ette elektriliitumise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala elektrienergia vajaduse katmiseks tuleb rajada uus madalpinge kaabel olemasolevast Härmasalu maaüksusel asuva liitumiskilbi toitel. Härmasalu liitumiskilbi on Paklova alajaama toitel. Härmasalu liitumiskilbist toite jagamisel tuleb arvesse võtta olemasoleva toitekaabli võimsuse võimalusi.

Olemasolevast liitumiskilbist elektrienergia jagamist ei ole vaja kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga, kuivõrd Elektrilevi OÜ poolt kehtestatud uue madalpinge liitumise / eramu elektripaigaldise projekteerimise tehniliste tingimuste kohaselt ehitab Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini klient ise oma vajadustele vastava liini. Uue liini rajamisel tuleb siiski arvesse võtta eelnimetatud tehnilisi tingimusi, mis on kättesaadavad Elektrilevi OÜ veebilehel.

Kui projekteerimise käigus ilmneb vajadus rajada planeeritavale krundile eraldi liitumine, siis tuleb see projekteerida kooskõlas Elektrilevi OÜ nõuetega. Trassikoridorina kasutada olemasolevaid trassikoridore Härmasalu maaüksuseni ning sealt edasi mööda eratee koridori kuni ülaneeritava maaüksuseni.

Planeeritava krundi elektritoite madalpinge kaabli soovituslik asukoht on märgitud planeeringu joonisel nr 3. Kaabli osas tuleb sõlmida Härmasalu ja Härmapõllu maaüksustega notariaalne inisiklik kasutusõigus Hobusalu maaüksuse kasuks. Krundisise madalpinge maakaablite asukoht määrata projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete asukohast ja vajadusest.

Maakaablite projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaablit. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada

oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Elektrienergia saamiseks on lubatud kasutada ka alternatiivseid energia tootmise variante (nt päikeseenergia), mis lahendatakse projekteerimise käigus. Alternatiivsed energia tootmise lahendused tuleb projekteerida kooskõlas neile kehtivate nõuetega.

Kinnistu välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis.

#### **3.9.4. Side**

Planeeritavale alale eraldi sideühendust planeeringuga ette ei nähta. Planeeringualal on võimalik kasutada antud piirkonnas Eesti suurimate mobiilsideoperaatorite tugijaamade olemasolul mobiilsidet ning traadita interneti ja digitaalse televisiooni levimise lahendusi.

Juhul kui planeeringualale soovitakse sideliini kaudu ühendust on võimalik luua see vastava teenuspakkuja tehniliste tingimuste alusel planeeringuala juurdepääsutee teekoridorist. Sidekaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Sidekaablite projekteerimisel tuleb arvestada liinirajatise kaitsevööndiga. Sideühenduse planeerimisel tuleb kaaluda parimat võimalikku lahendust erinevate teenuspakkujate variantide alusel.

Vastavalt määrusele “Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri” on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

#### **3.9.5. Küte**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Hoonete kütmine võib toimuda nii elektri, kamin-ahju, soojuspumpade kui ka planeeringualale ette nähtud maakütte baasil (maakütte soovituslik asukoht on näidatud planeeringu Joonisel 3). Lubatud on kasutada ka päikesekütte lahendusi ja null-energia tüüpi hoonete projekteerimist. Hoonete täpne soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus.

Maakütte ja soojatrassi projekteerimisel tuleb arvestada teiste ehitiste ja trasside asukohaga ning maa-aluse soojatrassi kaitsevööndiga, mis ulatub 2m kaugusele äärmise toru isolatsiooni välisküljelt. Soojatrass on ette nähtud perspektiivis lahendada maa-aluste eelisoleeritud torude baasil.

### **3.10. Planeeritava hobusetalli sõnnikumajandus**

Sõnnikuhoidla peab olema kõigil loomakasvatushoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi. Planeeringualal on kavandatud pidada loomi kuni 10ne loomühiku ulatuses, mistõttu ei ole sõnnikuhoidla rajamine kohustuslik. Vajadusel on lubatud rajada sõnnikuhoidla planeeringualale talli lähedusse. Sõnnikuhoidla peab sellisel juhul mahutama vähemalt 8 kuu sõnniku. Sõnnikuhoidlal peab olema veekindel kandev põhi, et välistada pinnase reostust, ning sõnnikuhoidla peab olema kaitstud sademevee eest. Sõnniku laotamistehnoloogia peab tagama välisõhu, pinna- ja põhjavee kvaliteedi säilimise. Arendaja peab rakendama kõiki ettevaatusabinõusid keskkonnareostuse vältimiseks. Kõik isikud, kes tegelevad sõnniku hoidmise,

veo ja laotamisega peavad olema teadlikud sõnnikukäitlusega seotud ohtudest ja vajalikest ettevaatusabinõudest reostusohu vähendamiseks.

Hobuseid peetakse valdavalt vabapidamisel lähiümbruses olevatel rohumaadel kokkuleppel maaomanikega. Selleks rajatakse ka vastavad piirdeaiad.

### 3.11. Keskkonnatingimuste seadmine

#### 3.11.1. Pinna- ja põhjavesi

Planeeringuala veevarustuse lahendusest lähtuvalt, millega nähakse ette uue suurkaevu rajamine, saab järeldada, et kavandatav elamu, abihoonete ja talli rajamine suurendab põhjaveetarbimist. Siiski on kavandatava elamu ja muude hoonete tarbeks piirkonnas piisavalt kvaliteetset põhjavett, mille kasutuselevõtt ei too kaasa ressursi ületarbimist.

Põhjaveele avalduvate riskide minimeerimiseks tuleb tagada rajatava elamu ja talli ohutus põhjavee kvaliteedile. Planeeringulahendusega kavandatakse sõnniku hoiustamiseks kasutada sõnnikuhoidlat. Antud planeeringualal on põhjavesi keskmiselt kaitstud, mistõttu tuleb ennetada põhjavee võimalikku reostumist. Planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi mahus, mis võiks ohustada põhjavee seisukorda.

Üleujutuse ohtu planeeringualal ei ole.

Kavandatav hobusetall ei kujuta otsest potentsiaalset ohtu talli ümbruse pinna- ja põhjaveele. Siiski on otstarbekas kompleksi rajamisel kasutusse võtta parim võimalik tehnika (mis peab tähendama ka pinna- ja põhjavee reostusohu minimeerimist). Võib hinnata, et heal tasemel projekteerimise, ehitamise ja käitamisega on potentsiaalset pinna- ja põhjavee kvaliteedile avalduvat mõju võimalik minimeerida.

#### Mõju leevendamine põhjaveele

Kuigi planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, on siiski otstarbekas välistada igasugune sõnniku või muude loomapidamisega seonduva kõrge reostatuse kontrollimatu pääs keskkonda:

- Tagada tuleb nii talli kui sõnnikuhoidla veetihedus.
- Vajalik on tagada põhjaveehaarete sanitaarkaitsealadel veekaitsenõuete tagamine, samuti veereostust ärahoidvate soovituslike nõuete järgmine suurkaevu läheduses.
- Regulaarselt kontrollida sõnnikuhoidla seisundit ning lekkekindlust.

#### Sõnniku mõju leevendamine veekeskkonnale

- Sõnniku laotamise konkreetsel planeerimisel (laotusplaani koostamisel) tuleb võtta sõnnikuhoidlatest sõnnikuproovid ning korraldada laboris selle analüüs.
- Sõnniku transpordil tuleb välistada sõnniku maha pudenemist ja ratastega laialikandumist.
- Tagada tuleb talli ümbruse heakord, jooksvalt tuleb koristada maha pudenenud sööda jne orgaaniliste materjalide jäägid (mis võiksid põhjustada pinnavete hajureostust).
- Sõnnikulaotamisel tuleb järgida selleks veeseaduses seatud kohustuslikke ning „Hea põllumajandustavaga“ antud soovituslikke ajalisi ja ruumilisi piiranguid. Sõnniku laotamisega kaasnevat põhjaveereostust saab ära hoida laotuskoguste paindlikumal määramisel, arvestades laotusala pinnasetüüpi, reljeefi ja kasvatatava kultuuri toitainete omastamise võimet, vältida tuleb üleväetamist. Laotamine peab toimuma vastavalt



laotamiskavale, perioodiliselt tuleb kontrollida tahesõnniku toitainesisaldust ning koguda andmeid poldud väetamisvajaduse kohta.

### **3.11.2. Taimestik, väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku struktuur, kaitstavad loodusobjektid**

Planeeritava tegevuse mõju taimestikule ja rohevõrgustiku struktuurile on minimaalne. Olemasolevat väärtuslikku haljastust ja rohevõrgustiku struktuuri võimalusel maksimaalselt säilitada. Kavandatava detailplaneeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte, mille seisund elamu ja abihoonete ning talli rajamisetevuste tagajärjel halveneks, kuna väljapoole planeeringuala ei põhjustata olulist negatiivset keskkonnamõju.

Sõnnikuhoidla rajamisel tuleb arvestada planeeringualast lõunapoolse jääva Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala piiranguvööndi ja Natura 200 loodus- ja linnuala olemasoluga. Kuna sõnnikuhoidla on ette nähtud rajada keskkonnanõudeid arvestavalt, siis puudub otsene oht nende alade kaitse-eesmärkidega vastuollu minemisega.

### **3.11.3. Maastik**

Detailplaneeringu realiseerumisel on tegemist maastikupildis mõningase muutusega, samas väljendub positiivne kaudne mõju väljakujunenud põllumajandusmaastiku säilitamisele piirkonnas. Visuaalne häiring võib suureneda, kuna ehituste rajamisega kaasnevad muutused olemasolevates vaadetes, teisalt võib kaasneda ka positiivne visuaalne mõju, kuna hoonete rajamisel panustatakse kompleksi piirkonna miljösse sobivusele ja esteetilisele väärtusele. Planeeringuga on ettenähtud hoonete ja rajatiste hoolikult maastikku paigutamise, et minimaliseerida maastiku reljeefseid muudatusi. Samuti on planeeringuga soovitatav rajada täiendavat kaitsehaljastust, mis lisab kompleksile ka visuaalselt ilu.

### **3.11.4. Müra**

Planeeringualale ei kavandata tegevusi, mis tõstaks oluliselt piirkonnas müra taset.

### **3.11.5. Välisõhk**

Põhilised kompleksi välisõhu saasteallikad on tall ja sõnnikuhoidla, kuid võttes arvesse, et tegemist on väikesemahulise hobuste talliga siis on haisuteke siinkohal minimaalne. Planeeringuala paikneb hajaasustuse piirkonnas. Saasteained võivad lenduda nii tallis kui ka sõnniku käitlemisel. Territooriumi sees tekivad paratamatult vähesel määral kõrgemad saastetaseme väärtused, kuid ainult saasteallikate läheduses. Samas ei avalda planeeringuga kavandatud sõnnikumajandus olulist välisõhu saastet võrreldes näiteks suuremates loomafarmides vedelsõnniku käitlemisega tekkiva välisõhu saastega. Välisõhu saaste mõju territooriumisiseselt on tagasihoidlik ning väljapoole tootmisterritooriumi minimaalne. Kavandatava talli hooldamine ei eelda lõhnaainete häiriva taseme teket lõhnatundlike objektide juures. Lõhnaaerid võivad paratamatult tekkida sõnniku väljaveol ja laotamisel. Kavandatud sõnniku käitlemisel kasutatavad tehnoloogiad peavad vastama prima võimaliku tehnika nõuetele.

Leevendavad meetmed:

- Puhtuse jälgimine tallis.
- Vajadusel kaitsehaljastuse rajamine.
- Sõnnikut on soovitatav laotada paisklaoturiga. Paisklaoturiga sõnniku laotamisel tuleb sõnnik võimalikult kiiresti, vähemalt 12 h jooksul, mulda viia, vältimaks liigset lämmastikuühendite lendumist.

### 3.11.6. Jäätmekäitlus

Peamised lausakompleksi tegevuse käigus tekkivad jäätmed on:

- Loomsed jäätmed
- Olmejäätmed
- Biolagunevad jäätmed
- Söödapakendid jt pakendijäätmed (klaas, plastik, paber, metall, puit, kile)
- Ohtlikud jäätmed (kemikaalide ja ravimite jäätmed, süstlad, õlid ja määrdeained)

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada Jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu valdaja. Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud kinnisesse raskesti süttivasse kogumiskonteinerisse. Jäätmekonteiner tuleb paigutada kinnistu sissepääsu juurde, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteinerile. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale või andma need üle jäätmekäitluseks õigust omavale isikule. Erinevad jäätmeliigid kogutakse eraldi. Olmejäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Objektil tekkinud ehitusjäätmed kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides vastavat jäätmeluba omavas ehitusjäätmete käitlusettevõttes. Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb üle anda jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale.

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa täiendava keskkonnamõju hindamise vajaduse. Kavandatav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju ümbritseva keskkonna seisundile, sh inimese tervisele ning heaolule.

### 3.12. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-ala ei ole vajalik.

Kõikidele tehnorajatistele on planeeringuga määratud seadusest tulenevad kaitsevööndid. Tehnorajatiste kaitsevööndis tuleb kaeve- ja ehitustööd kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada trassi- ja liiniservituutidega.

Planeeringulahendusega on määratud:

- Veehaarde kaitsevöönd puurkaevule (täpne ulatus määratakse projekteerimise käigus;
- 5 m kuja reovee septikule;
- 10m kuja imväljakule;
- Elektri maakaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole;

Eratee ja puurkaevu kasutuse osas tuleb sõlmida notariaalsed servituudid. Samuti tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse servituut elektri maakaabli osas.

### 3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" (29.11.2002.a), milles toodud tingimusi võib üle kanda ka hajaasutuses kruntide planeerimisse. Kuritegevuse ennetamine

ja kuriteohirmu vähendamine peab käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisega kohaldatud järgmisi meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed peavad olema konkreetselt määratletud;
- paigaldada kinnistule välisvalgustus;
- võimalusel kasutada valvesüsteemi vms.

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- oleks tagatud planeeritavate hoonete hea nähtavus ning jälgitavus;
- hoonete materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

#### **4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab kinnistu arendaja kui ei lepita kokku teisti. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud kinnistule kavandatavate hoonete ehitamisel välja ehitama ka kinnistu heakorra ning tehnolahendused. Planeeringus ettenähtud ehitised võib ehitada ka etappide kaupa.

Elektriliitumine ehitatakse välja olemasolevast Härmasalu maaüksusel olevast liitumiskilbist arendaja kulul.

Tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kuludega, planeeringuga juhitakse tähelepanu sellele, et planeeritavatele hoonetele ei anta Meremäe Vallavalitsuse poolt kasutusluba enne, kui pole väljaehitatud vastava hoone vajadusi katvad tehnolahendused.

Kinnistule sissesõidutee väljaehitamine on arendaja poolt. Kinnistule sissesõidu heakorra eest vastutab krundi igakordne omanik.

Planeeritavale Hobusalukrundile juurdepääsu tee kasutamiseks tuleb saavutada kokkulepe Härmapõllu (katastritunnus 46001:001:0508) ja Raja (katastritunnus 46002:001:0282) kinnisasjade omanikega ning on soovituslik seada reaalservituut eelpool nimetatud kinnistutele planeeritava krundi kasuks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

**KÄESOLEVA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED ON TERVIK JA NEID TULEB KÄSITLEDA KOOS.**



## 5. KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu lähteseisukoha kohaselt tuleb detailplaneering kooskõlastada Härmapõllu ja Härmasalu maaüksuste omanikega ning tehnilised tingimused väljastanud tehnovõrkude valdajatega. Koostööd tuleb teha kohaliku kogukonna, huvitatud isikute ja tehnovõrkude valdajatega. Kooskõlastuste nimekiri, kuupäev ja viseeringu asukoht on toodud Tabelis 5 „Kooskõlastuste koondtabel“.

**Tabel 5.** Kooskõlastuste koondtabel:

Kooskõlastatava institutsiooni nimi	Koosk. kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse viseeringu asukoht
Päästeameti Lõuna Päästekeskus, Inseneritehniline büroo		Neeme Nurmoja Juhtivinspektor	<b>Kõide II:</b> Detailplaneeringu Põhijoonis koos tehnovõrkudega ....., kooskõlastus nr .....
OÜ Elektrilevi			<b>Kõide II:</b> Põhijoonis koos tehnovõrkudega ....., kooskõlastus .....
Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon			<b>Kõide II:</b> Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni ..... kiri nr .....
Maanteeamet			
Härmapõllu maaüksus			
Härmasalu maaüksus			

## FOTOD PLANEERINGUALAST



**Foto 1.** Vaade planeeringualale erateelt. Foto detsember sügis 2015.a



**Foto 2.** Vaade planeeringualale erateelt. Foto detsember sügis 2015.a



Foto 3. Vaade planeeringuala ääres kulgevale erateele.



Foto 4. Vaade planeeringualale erateelt. Foto detsember sügis 2015.a