
KUUMAASTIK OÜ

J. KUPERJANOVI 44

50409 TARTU

REG:11004716

KÄMPINGU NIMELISE KINNISTU
DETAILPLANEERING

TÖÖ NR: D08-04

Objekti asukoht: KOLGA-JAANI VALD

Tellijä: RAIN HIRV

Projekti koostaja: KUUMAASTIK OÜ

Planeerija: KATRIN MAASK

TARTU 2004

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
1.3. Olemasolevad alusplaanid ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud projektid	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeerimisettepanek	4
3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
3.3. Krundi ehitusõigus	4
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja ehitistevahelised kujad	4
3.5. Tänavaa- ja liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	5
3.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	5
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted	5
3.7.1. Kanalisatsioon	5
3.7.2. Veevarustus	6
3.7.3. Tuletõrje veevarustus	6
3.7.4. Elektrivarustus	6
3.7.5. Soojavarustus	6
3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
3.9. Servituudid ja kitsendused	7
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
3.11. Planeeringu rakendamise võimalused	7
4. Kooskõlastuste kokkuvõte	8

GRAAFILINE OSA

Situatsiooni skeem M 1: 10 000	9
Tugiplaan M 1: 1000	10
Planeeringu põhijoonis ja tehnovõrgud M 1:1000	11

LISAD

Kolga-Jaani Vallavalitsuse korraldus	12
Eesti Energia AS tehnilised tingimused	13
Keskkonnaministeeriumi kiri	14
Viljandimaa keskkonnateenistuse kiri	15
Kiri keskkonnaministeeriumile	16
Riigimetsa Majandamise Keskuse kooskõlastus	17
Viljandimaa keskkonnateenistuse kiri	18
Kiri Viljandimaa keskkonnateenistusele	19
Viljandimaa keskkonnateenistuse kiri	21
Koopia ajalehest "Sakala"	22
Planeeringu arutelu protokoll	24
Kolga-Jaani vallavolikogu otsus	25
Koopia ajalehest "Sakala"	26
Kolga-Jaani vallavolikogu otsus	27
Koopia ajalehest "Sakala"	28

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
1.3. Olemasolevad alusplaanid ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud projektid	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeerimisettepanek	4
3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
3.3. Krundi ehitusõigus	4
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja ehitistevahelised kujad	4
3.5. Tänavaa- ja liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	5
3.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	5
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted	5
3.7.1. Kanalisatsioon	5
3.7.2. Veevarustus	6
3.7.3. Tuletõrje veevarustus	6
3.7.4. Elektrivarustus	6
3.7.5. Soojavarustus	6
3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
3.9. Servituudid ja kitsendused	7
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
3.11. Planeeringu rakendamise võimalused	7
4. Kooskõlastuste kokkuvõte	8

GRAAFILINE OSA

Situatsiooni skeem M 1: 10 000	9
Tugiplaan M 1: 1000	10
Planeeringu põhijoonis ja tehnovõrgud M 1:1000	11

LISAD

Kolga-Jaani Vallavalitsuse korraldus	12
Eesti Energia AS tehnilised tingimused	13
Keskkonnaministeeriumi kiri	14
Viljandimaa keskkonnateenistuse kiri	15
Kiri keskkonnaministeeriumile	16
Rügemetsa Majandamise Keskuse kooskõlastus	17
Viljandimaa keskkonnateenistuse kirjad	18
Kiri Viljandimaa keskkonnateenistusele	19
Viljandimaa keskkonnateenistuse kiri	21

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kolga-Jaani Vallavalitsuse korraldus 13.05.2004 a. nr 93.

1.2. Planeeringu eesmärk

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- 4) liikluskorralduse määramine;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- 9) servituutide vajaduse määramine.

1.3. Olemasolevad alusplaanid ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud projektid

Planeeringu aluskaardiks on digitaalne geodeetiline maa-ala plaan mõõtkavas 1:500 (koostanud OÜ Gepa, mõõdistatud mais 2004.a).

Planeeringuga hõlmataval maa-alal puuduvad varem koostatud detailplaneeringud. Kolga-Jaani valla üldplaneering on koostatud AS Entec poolt 1998. aastal. AS Entec on koostanud ka Võrtsjärve üldplaneeringu 2001. aastal.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala, Kämpingu kinnistu asub Võrtsjärve ääres Vaibla külas. Kämpingu kinnistu pindala on 1.68 ha, katastriüksusenumbr 32802:003:0750 ning maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Kämpingu kinnistul kasvab okaspuumets. Alal asuvad väikesemõõtmelised kämpingumajakesed ning üksikud suuremad hooned. Ala läbib pinnastee.

Kolga-Jaani valla üldplaneeringu järgi on Võrtsjärve ehituskeeluvöönd planeeritava ala ulatuses määratud planeeritava alaga külgneva teega. Võrtsjärve veepiir jääb planeeritava ala piirist 60-90 m kaugusele. Planeeritavat ala piiravad Aimla metskonna maad.

3. Planeerimisettepanek

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Kämpingu kinnistu 14-ks eraldiseisvaks krundiks.

3.3. Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Krundi aadress		pindala		sihtotstarve	
praegune	planeeritud (positsiooni number)	praegune	planeeritud m ²	praegune	planeeritud
Kämpingu	pos 1	1.68 ha	935	ärimaa	elamumaa
	pos 2		894		elamumaa
	pos 3		771		elamumaa
	pos 4		1935		70% elamumaa 30% tootmishoonetema
	pos 5		1458		elamumaa
	pos 6		995		elamumaa
	pos 7		1435		elamumaa
	pos 8		1225		elamumaa
	pos 9		888		elamumaa
	pos 10		1390		elamumaa
	pos 11		1013		elamumaa
	pos 12		1044		elamumaa
	pos 13		1036		elamumaa
	pos 14		1816		elamumaa

Lubatud ehitiste kasutamise otstarve:

- väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidel üksikelamu (11001); elamu, majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744); suvila (11103).
- tootmishoonete maa sihtotstarbega krundil pumbamaja, kaevumaja (12746); kaev (22226).

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*. Lubatud ehitise kasutamise otstarbe määramisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr. 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja ehitistevahelised kujud

Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Hoonete lubatud korruselisus kuni 1,5 korrust, kõrgus kuni 6,5 m;

- Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Keelatud on alupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- hoonetel kasutada viilkatust;
- Krunn on lubatud piirata kuni 1,3 m kõrguse piirdega, praeguse Kämpingu kinnistu välispiir kuni 1,5 m kõrguse piirdega. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks kasutada ažuurseid piirdeid, läbipaistmatud plankaiad on keelatud.

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääradele EPN 10.1. Hoonete lähim lubatud kaugus üksteisest, kui hoonete vahele ei ole projekteeritud tule müüri on 10 m. Hoonestusalade vähim kaugus krundipiirist on 5 meetrit.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Planeeritavale alale on kaks juurdepääsu. Juurdepääsud kruntidele planeeringualal siseselt on lahendatud läbi teeservituutide. Eraldi avalikku liiklusmaaa sihtotstarbega krundi juurdepääsuteedele moodustatud ei ole. See võimaldab hoida ala suletuna.

Tagada tuleb päästenistusele juurdepääs hoonetele. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsutee planeeritavatele kruntidele ja eraldi tee ala, millist ei tohi sulgeda päästenistusele juurdepääsu tagamiseks, kuna ei ole planeeritud ümberpööratiskohti.

Parkimine lahendatakse kruntidel.

3.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Olemasolev okasmets tuleb maksimaalselt säilitada. Lubatud on likvideerida otseselt hoonete ja juurdepääsude alla jäävad puud, ning kahjustustega või langemisohuga puud.

Hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel lähtuda olemasolevatest maapinna absoluutkõrgustest ning arvestada olemasoleva reljeefi eripäradega. Krundi ulatuslikum täitmine (maapinna kõrguste muutmine) ei ole lubatud. Sajuveed immutada igal krundil krundi piires.

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted

3.7.1. Kanalisatsioon

Reovee kogumine lahendatakse individuaalselt igal krundil paikneva kogumiskaevu baasil. Kogumiskaevu maht ja täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga. Reoveesette laotamine on keelatud.

Planeeringuala vahetus läheduses asub Võrtsjärv. Millest tulenevalt võib arvata, et planeeritaval alal ei asu põhjavesi sügaval ning selle reostumise oht on suur. Absoluutselt kinnine reovee kogumismahuti on põhjaveele sellises olukorras kõige ohutum.

Leies asuv puhasti on vaatamata purgimissõlme puudumisele valmis ja võimeline vastu võtma planeeritaval alal tekkiva reovee. Valla territooriumil asuvate kogumiskaevude tühjendamiseks ja reovee ära vedamiseks on senises praktikas kasutatud Põltsamaa puhasti autosid. Spetsiaalseid autosid on võimalik tellida ka Tartu ja Viljandi puhastitest. Ainuke tingimus vedu teostavale ettevõttele on omada selleks vajalikku vastavat luba.

Kohalikul omavalitsusel puudub kogumiskaevude rajamist ja tühjendamist reguleeriv kord. Samuti ei käsitleta kogumiskaevude rajamist ja tühjendamist Kolga-Jaani valla üldplaneeringus.

Planeeringuga antud kinniste kogumismahutite lahenduse juures tuleb krundi ostjal arvestada kogumismahutite tühjendamise püsikuluga. Kogumismahuti korrektse rajamise ja kasutamise järelevalve peab tagama omavalitsus.

3.7.2. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse kavandatava puurkaevu kaudu, milline asub krundil positsioon 4. Puurkaevu sanitaarkaitsetsooniks on puurkaevu projektiga (projekteerija S.Välkman, töö nr 2004/1, Keskkonnaministeeriumi kiri 17.05.2004 nr 11-11/4216 "Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine") määratud 10 m. Kavandatava puurkaevu ööpäevane veevõtu hulk ei tohi ületada 10 m³.

Vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrusele nr. 61 *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* peab olema ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

3.7.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatav Võrtsjärve baasil.

3.7.4. Elektrivarustus

Lahendada vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr. 48951.

Planeeritaval alal asuvatele objektidele nähakse ette kaabelliinid kavandatavast 15/0,4 kV alajaamast. Planeeringus on näidatud orienteeruvad liitumiskilpide asukohad, millised täpsustatakse projekteerimise käigus. Üks liitumiskilp projekteerida vähemalt kahe krundi kohta.

Alajaama toiteks on määratud elektriliini tehnokoridor omasoleva 15kV magistraalõhuliini sobivast mastist. Elektriliini planeeritav tehnokoridor kulgeb Aimla Metskonna (kü tunnus 32802:003:5043) ja Suuresaare kinnistul (kü tunnus 32801:003:0710) mööda olemasolevat metsasihti ning Veskimäe kinnistul (kü tunnus 32801:003:0390) mööda rajatavat metsasihti.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusele nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* on õhuliini kaitsevöönd (maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid) mõlemal pool liini telge: alla 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit; kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit.

3.7.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalse kütte baasil.

3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualast lõunas asuvalle Võrtsjärvele kehtivad kaitsevööndid on järgmised:

- ranna ja kalda ulatus – Kolga-Jaani valla ja Võrtsjärve üldplaneeringute kohaselt on Võrtsjärve ranna ja kaldaulatust suurendatud 300 m,
- veekaitsevöönd - 20 m tavalisest veepiirist,

- ehituskeeluvööndi ulatus – vastavalt Kolga-Jaani üldplaneeringule on planeeringuala piirkonnas ehituskeeluvööndi ulatus määratud planeeritava alaga lõunast külgneva teega.
- kallasraja laius - 10 m keskmise veeseisu piirjoonest.

Liiklemist kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

Kämpingu kinnistust lõunasse jääb Natura 2000 võrgustiku ajutiste piirangutega ala.

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid või keskkonnakaitselisest aspektist ohtlikke objekte.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele, seadusandlusele ja heale tavale. Jäätmed tuleb koguda (soovitavalt koht-sorteeritult) vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

3.9. Servituudid ja kitsendused

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata teeservituut positsioonidele 1-3, 6-12 ja liiniservituut või isiklik kasutusõigus positsioonidele 1-13.

3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Kruntide hoonestusõigus ja planeeritavad juurdepääsuteed realiseeritakse krundi valdaja või omaniku poolt.

Ühendused tehnovõrkudega (elektriühendused) rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Veevarustuse tingimused lepatakse kokku positsioon 4 omanikuga. Planeeringuga antud kinniste kogumismahutite lahenduse juures tuleb krundi ostjal arvestada kogumismahutite tühjendamise püsikuluga.

4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel.

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
30.11.2004	Viljandimaa Keskkonnateenistus	Kiri 30.11.2004 nr43-12-3/1581-6	Jalmar Mandel juhataja
18.10.2004	Riigimetsa Majandamise Keskus	Kiri 18.10.2004 nr 9-25/2323	Andrus Lauren kinnisvaratalituse juhataja
08.09.2004	Suuresaare kinnistu	Kooskõlastus situatsiooniskeemil	Janek Lars volitatud esindaja
09.09.2004	Veskimäe kinnistu	Kooskõlastus situatsiooniskeemil	Hannes Luts kinnistu omanik
09.12.2004	Eesti Energia AS-I Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond	Kooskõlastus situatsiooniskeemil ja põhijoonisel	Helar Luik arendussektori juhataja
09.12.2004	Viljandimaa Päästeteenistus	Kooskõlastus põhijoonisel	Mati Umbleja peainspektor