

# *OÜ VISAHING DESIGNER AGENCY*

ADDRESS: TALLINNA KAUNA 3  
KONTAKT: 52 56 994  
REG.NR 11284360  
EEP 000859

TÖÖ NR. 1-06-2015A

OBJEKT : **VÕRUMAA LASVA VALD KÄÄPA KÜLA  
VÕHANDU KATASTRIÜKSUS**

## **VÕHANDU KINNISTU DETAILPLANEERING**

VASTUTAV SPETSIALIST: URMO METS

JOONESTAS: ERKI KALLAS

TELLIJA : LASVA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK : ARNO KIRSIMÄGI

KONTAKT : TEL: 50 40 032

2015  
TALLINN

# PLANEERINGU KOOSSEIS:

## SISUKORD

A. SELETUSKIRI .....	2
1. ÜLDOSA. ....	2
2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.....	2
3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	2
3.1 Maakasutus. ....	2
3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.....	3
3.3 Juurdepääs.....	3
3.4 Tehnovõrgud. ....	4
3.5 Piirangud. ....	4
4. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
4.1 Kinnistute moodustamine .....	4
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.....	4
4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse abinõud.....	5
4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.....	6
4.5 Liikluskorraldus ja teed.....	6
5. TEHNOVÕRGUD .....	6
5.1 Veevarustus.....	6
5.2 Kanalisatsioon.....	6
5.3 Elektrivarustus. ....	7
5.4 Sidevarustus .....	7
5.5 Vertikaalplaneerimine.....	7
5.6 Küte.....	7
6. TULEKAITSE ABINÕUD.....	7
7. SERVITUUDID.....	7
B. JOONISED.....	8
DP-01 Situatsiooniplaan M 1:10000.....	8
DP-02 Väljavõte üldplaneeringust M 1:2000.....	8
DP-03 Tugiplaan M 1:500.....	8
DP-04 Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500 .....	8
C. MENETLUSE DOKUMENDID.....	9
1. Lasva Vallavalitsuse korraldus nr. 2-1.3/234 04.august.2014a. „Lähteülesanne Kääpa külas Võhandu maaüksusel asuvale katastriüksusele katastritunnusega 38901:002:0183 detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	9
2. Keskkonnaameti ettekirjutus nr.15003714. ....	9
3. Fotod .....	9

# A. SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lasva Vallavalitsuse korraldus nr. 2-1.3/234 04.august.2014a. „Lähteülesanne Kääpa külas Võhandu maaüksusel asuvale katastriüksusele katastritunnusega 38901:002:0183 detailplaneeringu koostamiseks.“

Detailplaneeringu tellijaks on Lasva Vallavalitsus ja huvitatud isikuks Arno Kirsimägi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

- Lasva kinnistu topo- geodeetiline alusplaan M 1:500
- lähteülesanne
- Üleriigiline planeering Eesti 2010;
- Lasva valla üldplaneering;
- Lasva valla ehitusmäärus;
- EVS 809-1:2002 ( Kuritegevuse riske vähendatavad asjaolud);
- Elektroonilise side seadus;
- Sotsiaalministri määrus nr.42 04.03.2002 “Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes”;
- Planeerimisseadus, Maakatastriseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Teeseadus,
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Energiaseadus, Elektriohutusseadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Tuleohutus vastab Majandus- ja taristuministeeriumi määrusele nr.54 (vastu võetud 02.06.2015 ) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded „

## 2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Kääpa külas Võhandu jõe ääres. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt kruusa kattega küla teelt. Täpsem asukoht antud Situatsiooniplaanil joonis DP-01.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala ehituskeeluvööndi vähendamine, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, ehitiste asukoha määramine.

**Üldplaneeringu vastavus** Võhandu kinnistu detailplaneering asub üldplaneeringu järgselt elamumaal, mis on reserveeritud kaubandus, teenindus ja büroohoone maa (B). Väljavõte üldplaneeringust on antud joonisel DP-02

Käesoleva planeeringuga maa sihtotstarvet ei muudeta, vaid tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50m vastavalt joonisele DP-04.

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

### 3.1 Maakasutus.

Planeeringuala suurus on 5,36 ha. Kinnistu sihtotstarbe on elamumaa. Maaüksust piirab kagu ilmakaarest Võhandu jõgi ning läände jääb kohalik kraav. Võhandu

kinnistu on 5,36 ha, katastrisse kantud tunnustega 38901:002:0183 ja omanik on Arno Kirsimägi.

### **3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.**

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, mille maapind tõuseb põhja ilmakaares 71,17 ja langeb lõuna ilmakaares Võhandu jõe lähedal 69,00 juurde. Kõrghaljastus jääb lõuna krundi nurka ja suurem mets kasvab põhja ilmakaares. Täpsemalt antud tugiplaani joonis DP-03.

Kinnistul asuvad vastavalt Ehitusregistrile:

- Üksikelamu nr. 120552274
- Saun nr. 120557354
- Varjualune 1 nr. 220623737
- Varjualune 2 nr. 220623747
- Varjualune 3 nr. 220623756
- Kanuude randumiskoht nr. 220564668

Piirkonnas tegeletakse turismi arendamisega kodumajutuse pakkumise all. Selleks on sinna ehitatud käämpingud, kus inimesed saavad ööbida. Et tagada inimestele paremad puhkamise võimalused, on meelelahutuse osa viidud ööbimisest võimalikult kaugele jõe äärde, kus selleks on ka looduslikult kõige kenam koht. Kuna Eesti ilm on ettearvamatu, on kergehitistena rajatud varjualused, kus inimesed saavad vihmase ilmaga jälgida laval toimuvat. Käesoleval hetkel jäävad varjualused ehituskeeluvööndisse, sest kuna omanik ei teadnud, et kohtkindalt ühendamata ehitisele sätestati samad nõuded, mis ehitisele. Lisaks on juba aastaid korraldatud klientidele kanuumatkasid ja kuna ettevõtte tegevus aastatega kasvab, on tekkinud vajadus kanuude randumiseks ja hoidmiseks, milleks nähakse ette uus kanuude hoidmise kuur. Peale pikka matka, on inimestel lõdvestada lihaseid saunas ja käia jahutamas ennast tiigis, pesemisvõimalused asuvad peahoones. Selleks, et piirkonna traditsioone säilitada, on plaanis rajada tulevikus ehtne suitsusaun, et külalistel oleks võimalik proovida, kuidas elati vanasti. Kuna sauna on võimalik ka eraldi rentida, siis antud asukoht on nende jaoks just parim veekogu ääres ja võimalikult kaugel magamiskohtadest ja samas sellises asukohas ei segata ka kultuuriprogrammi vaatajaid. Lähtuvalt reaalistest vajadustest antud valdkonnas tegelemiseks, tehakse ettepanek visioonide ellu viimiseks vähendada Võhandu jõe ehituskeeluvööndit.

Lõuna ilmakaarde jääb Jõesoo kinnistu, edelasse Suure-Aadami, idasse Kaarli, kirdesse Kaarma, põhja Rinne, kus hoonestus puudub. Kõik kinnistud on sihtotstarbega maatulundusmaa. Piirkonnas ümber krundi on haja asustus ja kuna käesoleva planeeringuga ei minda lähemale naabri piiridele alla 4m, siis naabrite ehitusõigusi ei kitsendata. Lähimad majad on Tasso kinnistul, mis jäävad paarisaja meetri kaugusele. Seega on antud piirkond ideaalne Kääpa külas turismi arendamiseks.

### **3.3 Juurdepääs.**

Planeeritavale alale pääseb mööda olemasolevat kruusa teed läbi, läbides Tasso, Rinne, Suure- Aadami, Kaarli ja Kapa kinnistut..

### 3.4 Tehnovõrgud.

Kinnistul on olemasolev side ja elektrivõrk ning tarbimine toimub vastavalt sõlmitud lepingutele. Täiendavad ehituskeeluvööndid puuduvad.

### 3.5 Piirangud.

Antud piirkonnas põhilised piirangud tulevad Võhandu jõest ja kinnistu ääres olevast kraavist. Võhandu jõe ehituskeeluvöönd on 50m, veekaitsevöönd 10m ja kallasrada 4m. Kraavikaitsevöönd on ettenähtud kraavi hooldamiseks ja on 1m kraavi veepiirist. *Veekaitsevööndis on vastavalt Veeseadusele keelatud:*

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljahutatud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.
- (5) Käesoleva paragrahvi lõike 4 punktides 1–3 sätestatud piirangud ei laiene maavara või maa-ainese kaevandamise tulemusena tekkinud tehisveekogule, mis asub maardlal, mäeeraldisel või selle mäeeraldisel teenindusmaal, kuni kaevandamisega rikutud maa korrastatuks tunnistamiseni kaevandamisloa andja poolt maapõueseaduse §-des 48 ja 50 sätestatud korras.

*Ranna ja kalda kaitsevööndis on vastavalt Looduseadusele keelatud:*

- 1) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- 2) Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Kinnistute moodustamine

Planeeringuga olemasolevat kinnistut ei jagata. Planeeringuga nähakse ette õuema moodustamine suurusega 3,7ha.

### 4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.

- Elamumaa ehitusalune pindala on määratud arvestades turismi arengu perspektiiviga 1000m<sup>2</sup> ja maksimaalne täisehituse protsent on 2%. Käesolevas

detailplaneeringus käsitletakse planeeringu järgset ehitusalust pindala, ehitiste aluste pindalade summana ehitusseaduse mõistes.

- Hoonestusala on määratud vastavalt kontaktvööndi analüüsile ja olemasolevaid piiranguid arvestades ning ettepanekule vähendada ehituskeeluvööndi ulatust.
- Projekteeritavad hooned peavad paiknema hoonestusallas.
- Hoonestusviis on lahtine.
- Põhihoone maksimaalne kõrgus 8.5m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5m
- Elamumaa krundile võib ehitada 2 üksikelamut ja 30 abihoonet/rajatist (hetkel on 18 hoonet rajatist).
- Katusekalle 5-45 kraadi.
- Min. tulepüsivus TP3
- Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, keelatud on kasutada plastikust imitatsioone. Materjalidest eelistada puitvoodrit, mida kombineerida loodusliku kiviga, nagu on piirkonnale iseloomulik. Toonidest kasutada pastelseid ja sooje värve.
- Katusekattmaterjal on ühetooniline; materjalina kasutada katusekivi, plekki, bituumensindlit või puitlaastu, toon tume ( must, tumehall, tumepruun,roheline).
- Sokkel – viimistluseks betoon, krohv, murtud paas, maakivi.
- Avades on lubatud kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme.. Vastavalt Sotsiaalministri määrusele nr.42 04.03.2002 “Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes“ kasutada müra isoleerimiseks topeltraamides kolme klaasiga ja 40db helipidavusega aknaid ja hoone kandvates konstruktsioonides materjale nii, et oleks tagatud helipidavus 55db.
- Abihoone ja piire peavad olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.
- Parkimine on lahendatud omal krundil.
- Kooskõlastada hoonete ehitusprojekt Lõuna-Eesti Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada joonised kavandatavast piirdeaiast.
- Ehitusjätme käitlemisel lähtuda Lasva valla heakorra eeskirjadest, jätmete täpsem käitlemine anda ehitusprojekti seletuskirjaga.

#### **4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud**

Planeeritava ala piirkonnas on maa kasutamise otstarve elamumaa ja ümberringi on vaid põllud, kasvavad puud, mis planeeringuga säilitatakse. Planeeringuga likvideeritavaid puid ei ole ja teed jäävad samaks.. Omal krundil näha ette parkimine vähemalt 5 autole ja tulevikus on vaba ruumi, et parklat vajadusel suurendada..

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Moodustatavate kinnistute valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Välistada vee valgumine naaberkinnistule.

Vastavalt tehtud planeeringule soovitakse vähendada Võhandu jõe ehituskeeluvööndit krundi ühes osas 15 meetrini ja teises osas 20m peale vastavalt joonisele DP-04. Vastavalt Keskkonnaameti menetlustulemustele ja ettekirjutusele nr. 15003714 ning Looduskaitseadusele on seda võimalik teha Keskkonnaameti

nõusolekul ja eelnevalt Lasva valla poolt vastu võetud detailplaneeringut. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile.

Kinnistule on eelnevalt juba rajatud tiik, millesse on tiigi kinni kasvamise vältimiseks lastud kalad. Antud tiigile on planeeringuga ettenähtud uueks sihtotsatarveks tuletõrjetiik ning siis vastab rajatis ühtlasi ka Looduskaitse seaduse paragraaf 38 tingimustele 5 ja 6. Tiigini viib olemasolev tee.

#### **4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.**

Kuritegevuse riskide vähendamise aluseks on EVS 809-1:2002 ja vastavalt 01.01.2003 a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada roigasaedu);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm.võtteid;
- omanikul soovitatav sõlmida turvateenistuse firmaga leping.

#### **4.5 Liikluskorraldus ja teed**

Detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud liikluskorraldust ja juurdepääsu asukoht krundile ei muutu. Lisaks nähakse ette täiendavad pinnase teed kinnistu siseselt, arvestades tuleviku perspektiivi.

### **5. TEHNOVÕRGUD**

#### **5.1 Veevarustus**

Kinnistu saab vee ühiskasutuses olevast puurkaevust Kaarli kinnistul. Hetkel on veetarbimine suvel 10m<sup>3</sup> kuus ehk 0,3m<sup>3</sup> päevas ja ka tulevikus oluliselt ei suurene.

#### **5.2 Kanalisatsioon**

Kanalisatsiooniks on sertifitseeritud mahutitesse suurusega 10m<sup>3</sup>, (arvestuslik päevane kogus 0,5m<sup>3</sup>/d) , kuna planeeringuala vahetus läheduses ühiskanalisatsioon puudub.

### **5.3 Elektrivarustus.**

Hooned on varustatud elektriga 0,4kV maakaabli abil vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmitud elektrilepingule. Maakaabli kaitsevöönd on kummalegi poole kaablit 1m.

### **5.4 Sidevarustus**

Olemasolev side lahendus on tagatud sidekaabliga ja tarbimine vastavalt olemasolevale lepingule.

### **5.5 Vertikaalplaneerimine**

Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Hoonete katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

### **5.6 Küte**

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel lokaalse küttega.

## **6. TULEKAITSE ABINÕUD.**

Tuletõrje saab vee krundile rajatud tuletõrjevee võtutiigist, mis peab vastama EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele ja hoonete ehitamisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministeeriumi määrusele nr.54 (vastuvõetud 02.06.2015) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, ja EVS 812-3:2013 „Küttesüsteemid“. Planeeritavad ja olemasolevad hooned kuuluvad tulepüsivuse klassi TP-3, hoonete vahelised kujud vastavad 8m naaberkinnistu hoonetest on tagatud. Tuletõrje vee vajadus 10L/s. Tiigile ehitada juurde veevõtmiseks kuivhüdrant. Kinnistule on lubatud ehitada nii TP-2 kui TP-3 hooneid. Enne ehitustegevuse algust kooskõlastada ehitusprojektid Päästeametiga. Kinnistu asub haja asustuse piirkonnas.

## **7. SERVITUUDID**

- Kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Jaotusvõrk OÜ kasuks.



## **B. JOONISED**

DP-01 Situatsiooniplaan	M 1:10000
DP-02 Väljavõtte üldplaneeringust	M 1:2000
DP-03 Tugiplaan	M 1:500
DP-04 Detailplaneeringu põhijoonis tehnoõrkudega	M 1:500

## **C. MENETLUSE DOKUMENDID**

1. Lasva Vallavalitsuse korraldus nr. 2-1.3/234 04.august.2014a. „Lähteülesanne Kääpa külas Võhandu maaüksusel asuvale katastriüksusele katastritunnusega 38901:002:0183 detailplaneeringu koostamiseks.“.
2. Keskkonnaameti ettekirjutus nr.15003714.
3. Fotod