

Asukoht (L-Est'97)

X 6429612

Y 676919

**ÄGLIMÄE KATASTRIÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *PÕLVAMAA, PÕLVA VALD, TILSI  
KÜLA, ÄGLIMÄE  
(KÜ 38501:003:0788) JA  
ÄGLIMÄE (KÜ 38501:003:0789)  
KATASTRIÜKSUS*

Tellijä:

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja:

*URMAS URI*

Planeerija, projektijuht:

*TEELE NIGOLA  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7*

Planeerija assistent:

*PIIA KIRSIMÄE*

Kontrollija:

*KADRI KATTAI*



Oktoober 2018

TARTU

---



## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Äglimäe katastriüksuste detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Põlvamaa, Põlva vald, Tilsi küla, Äglimäe kinnistu (kü 38501:003:0788) ja Äglimäe kinnistu (kü 38201:003:0789)
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal 4 üksikelamumaa, 1 segafunktsiooniga maa (75 % üksikelamumaa, 25 % kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa), 1 transpordimaa ja 1 maatulundusmaa katastriüksuse moodustamine, Ranniku (38501:003:0867), Savi (38501:003:0042), Kõrbjärvepõllu (38501:003:0102), Kraavi (38501:003:0779), Alasilla (38501:003:0064) ja Järve (38501:003:0101) katastriüksuste ning uute moodustatavate katastriüksuste juurdepääsuteede planeerimine, moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbe määramine, planeeringualal ehitusõiguse, kujade, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, ehitusala piiritlemine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, juurdepääsuteede asukoha ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimisel.</p> <p>Planeeringuala pindala on ca 20 hektarit.</p>
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJA:	
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	<b>Põlva Vallavalitsus</b>
TÖÖ TÄITJAJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projekti juht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 5187602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostajad:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Piia Kirsimäe</b> - planeerija assistent <b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:  
Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveestest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
  - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....</b>	<b>7</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	7
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUUD INFOALLIKAD .....	7
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....	8
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>8</b>
2.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT .....	8
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	9
2.3. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS .....	10
2.4. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	12
2.5. SEADUSTIKUST TULENEVAD NÕUDED JA PIIRANGUD .....	13
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>14</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	14
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	14
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	15
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	15
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	16
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	16
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....	17
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	18
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	19
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	19
3.7.4. SIDEVARUSTUS .....	20
3.7.5. SOOJARVARUSTUS .....	20
3.8. SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS.....	20
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	21
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	22
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	22
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	22
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>23</b>
<b>5. JOONISED .....</b>	<b>24</b>
5.1. ASENDISKEEM M 1:15 000 .....	25
5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE SKEEM M 1:4 000 .....	26
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1 500.....	27
5.4. PÕHIJONIS M 1:1 500 .....	28
<b>6. LISAD .....</b>	<b>29</b>
6.1. LAHEDA VALLAVALITSUS, DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS 19.02.2015 .....	30
6.2. ÄGLIMÄE DETAILPLANEERINGU ARUTELU KOOSOLEKU PROTOKOLL 22.01.2016.....	33
6.3. LAHEDA VALLAVOLIKOGU 13.06.2016 OTSUS NR 17 „DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE“ .....	35
6.4. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADA AMETLIKES TEADAANNETES 15.06.2016 .....	39
6.5. LAHEDA VALLAVALITSUSE TEATIS 16.06.2016 .....	40

6.6. ELEKTRILEVI OÜ 11.07.2016 TEHNILISED TINGIMUSED NR 242521.....	41
6.7. PÕLVA MAAVALITSUSE 12.07.2016 KIRI NR 12-2/16/1617-2 „ÄGLIMÄE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMINE“ .....	43
6.8. MAANTEEAMETI 25.07.17 KIRI NR 15-2/17-00014/454 „SEISUKOHTADE VÄLJASTAMINE ÄGLIMÄE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS“ .....	44
6.9. ÄGLIMÄE KATASTRIÜKSUSTE ESKIISLAHENDUSE TUTVUSTUS, KOOSOLEKU PROTOKOLL 12.09.2017 .....	47

## 1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Laheda Vallavolikogu 13.06.2016 otsus nr 17 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ ning otsuse lisa 1 (planeeringuala kaart 1) ja lisa 2 (planeeringuala kaart 2).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks vastavalt algatusotsusele on uute katastriüksuste moodustamine, moodustatavate üksuste sihtotstarbe määramine, planeeringualal ehitusõiguse, kujade, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, ehitusala piiritlemine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, juurdepääsuteede asukoha ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimisel.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Äglimäe kinnistute maa-ala nelja elamumaa, ühe segafunktsiooniga maa (75 % üksikelamumaa, 25 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa), ühe transpordimaa ja ühe maatulundusmaa katastriüksuseks ning kavandada Ranniku (38501:003:0867), Savi (38501:003:0042), Kõrbjärvepõllu (38501:003:0102), Kraavi (38501:003:0779), Alasilla (38501:003:0064) ja Järve (38501:003:0101) katastriüksuste ning uute moodustatavate katastriüksuste juurdepääsuteed. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeringuga täpsustatakse üldplaneeringut pere- ja ridaelamumaa paiknemise osas sama krundi piires.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Laheda Vallavolikogu 13.06.2016 otsus nr 17 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ ning otsuse lisa 1 (planeeringuala kaart 1) ja lisa 2 (planeeringuala kaart 2);
- Laheda Vallavolikogu 12.06.2009. a määrusega nr 12 kehtestatud „Laheda valla üldplaneering“;
- Laheda Vallavolikogu 11.10.2016. a määrus nr 18 „Laheda valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“;
- Põlva maakonnaplaneering „Põlva maakonnaplaneering 2030+“, kehtestatud Põlva maavanema 18.08.2017. a korraldusega nr 1-1/17/676;
- „Kanepi, Kõlleste, Laheda, Valgjärve ja Vastse-Kuuste valla ühine jäätmekava 2012 - 2016“, vastu võetud Laheda Vallavolikogu poolt 29.03.2012 otsusega nr 2.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muud infoallikad

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Kobras AS poolt koostatud Äglimäe katastriüksuse geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500, töö nr 2015-020 (Põlvamaa, Laheda vald, Tilsi küla Äglimäe katastriüksuse osaline geodeetiline mõõdistus), koostatud 02.2015. Täiendav info tugineb Maa-ameti Maa-ameti Geoportaali kaardirakendustele (<http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS>) ning EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur informatsioonile seisuga 01.06.2017.

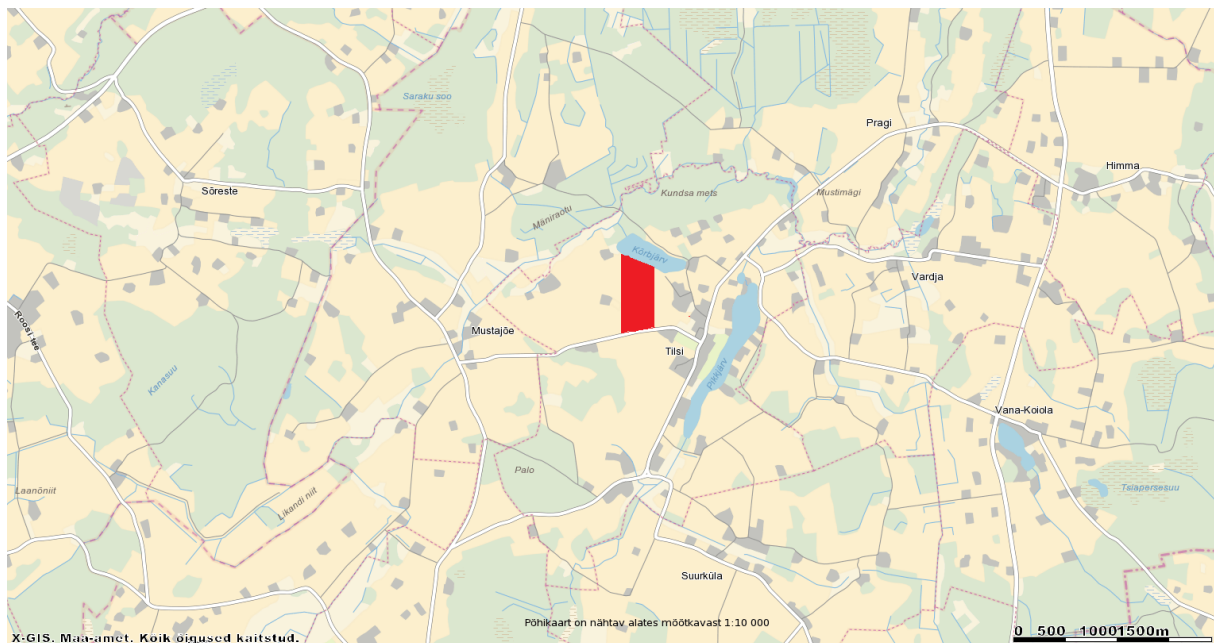
### 1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola, Kadri Kattai ning assistent Piia Kirsimäe, konsultandina Urmas Uri ja Reet Lehtla ja kontrollijana Kadri Kattai ja Reet Lehtla.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas (endine Laheda vald)<sup>1</sup> Tilsis külas Kõrbjärve lõunakaldal. Detailplaneeringu alal paiknevad Äglimäe katastriüksused (katastritunnustega 38501:003:0788 ja 38501:003:0789), mille pindalad on vastavalt 19,4 ha ja 1,10 ha. Katastriüksuste sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1.



**Skeem 1.** Planeeringuala asukoht (Aluskaart: Maa-ameti geoportaal)

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:  
Tilsis Kõrbjärv (katastriüksuse tunnus 38501:003:0155, veekogude maa 100%);
- idas:

<sup>1</sup> Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määrusest nr 21 " Ahja valla, Laheda valla, Mooste valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 03.04.1995 määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmine" § 1 moodustati Ahja valla, Laheda valla, Mooste valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla ühinemise teel uus haldusüksus mille nimeks määrati Põlva vald.



Rehemäe (katastriüksuse tunnus 38501:003:0812, maatulundusmaa 100%);

- lõunas:

18114 Tilsu-Mustajõe tee (katastriüksuse tunnus 38501:003:0855, transpordimaa 100%);

Reformimata riigimaa

- läänes:

Alasilla (katastriüksuse tunnus 38501:003:0064, maatulundusmaa 100%);

Kraavi (katastriüksuse tunnus 38501:003:0779, maatulundusmaa 100%);

Kõrbjärvepõllu (katastriüksuse tunnus 38501:003:0102, maatulundusmaa 100%);

Savi (katastriüksuse tunnus 38501:003:0042, elamumaa 100%).

## 2.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala lõunapoolne osa ulatub osaliselt Tilsu küla keskuse alale. Tilsu küla keskuse moodustab Pikkjärve ümbritsev kompaktse hoonestusega ala, mis on ühtlasi Laheda valla üldplaneeringuga määratud reoveekogumisala ja detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Planeeringuala asub Pikkjärvest (KKR kood VEE212480) ca 1 km kaugusel läänes, põhjasuunast piirneb planeeringuala Tilsu Kõrbjärvega (KKR kood VEE2124700).

Suurema Äglimäe katastriüksuse 19,4 ha suurusel pindalast moodustab haritav maa 18,41 ha, metsamaa 0,5 ha, õuema 0,14 ha, looduslik rohumaa 0,1 ha ja muu maa 0,25 ha. Väiksema Äglimäe katastriüksuse 1,10 ha suurusel pindalast moodustab haritav maa 0,74 ha, metsamaa 0,21 ha, looduslik rohumaa 0,06 ha ja muu maa 0,09 ha. Äglimäe kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.

Hoonetest asub suuremal Äglimäe kinnistul (kü 38501:003:0788) elamukompleks elumaja ja kahe kõrvalhoonega. Juurdepääs hoonetele toimub Tilsu-Mustajõe teelt (kõrvalmaantee nr 18114). Väiksema Äglimäe kinnistu (kü 38501:003:0789) juurdepääs on täna võimalik kohalike teede (Lauluväljaku tee nr 3850049 ja Hoole-Kõrbjärve tee nr 3850046) kaudu, mis viivad Kõrbjärve lõunakallast ääristava teeni, kuskohast pääseb planeeringualale läbi Rehemäe kinnistu ning reformimata riigimaa. Järveäärset pinnasteed kasutatatakse juurdepääsuks ka Ranniku elamumaale (kü 38501:003:0867) ja Järve maatulundusmaale (kü 38501:003:0101). Pinnastee on rajatud järve järsule nõlvale ning selle konstruktsioon on ebapüsiv. Sademevee valgumisel järve toimub järjepidev tee ärakanne. Tee on halvas seisukorras ning varisemisohtlik.

Järveäärset pinnasteed ääristavad mõlemalt poolt võsa ja puud, mis on liigendatud ka avatud aladega. Kõrghaljastust on teataval määral ka suuremal Äglimäe kinnistul (kü 38501:003:0788) paikneva hoonetekompleksi ümbruses.

Lähimad elamud asuvad planeeringualast läänes, naabruses paikneval Kraavi kinnistul (kü 38501:003:0779, 100% maatulundusmaa), planeeringualast loodesse jääval Ranniku kinnistul (kü 38501:003:0867, 100% elamumaa) ja Järve kinnistul (kü 38501:003:0101, 100% maatulundusmaa).

Planeeringuala vahetus läheduses, mõnesaja meetri kaugusel idas on kehtestatud biopuhasti

katastriüksuse detailplaneering (töö nr:DP-18.89, kehtestatud Põlva Vallavalituse 25.07.2018 otsusega nr 2-3/472), millega planeeritakse alale reoveepuhasti ja puurkaev.

Planeeringuala piirneb Laheda Vallavolikogu 12.06.2009 otsusega nr 22 kehtestatud Tilsi küla Kõrbjärve puhkeala detailplaneeringuga. Viimane hõlmab Kõrbjärve ja järveäärset maa-ala (planeeritava reoveepuhasti ja järve vahele jäävat ala) (joonis 2).

Planeeringualast lõunasuunas paikneb kõrvalmaantee nr 18114 Tilsi-Mustajõe, planeeringuala läheduses on tee pinnatud. Maantee ühendab kõrvalmaanteed nr 18240 Puskaru-Väimela ja nr 18154 Tilsi-Naruski ning ühtlasi Mustajõe ja Tilsi küla.

Maastikuliselt asub ala Ugandi lavamaa lõunaosas. Maapinna kõrgus planeeringualal varieerub, jäädes vahemikku 83,3 m kuni 100 m - seega on kõrguste vahe planeeringualal üle 16 meetri. Maapind langeb lõunasuunas, suuremad kõrguste erinevused on ala põhjapoolses osas. Äglimäe kinnistute põhjaosa läbiva pinnastee ja Kõrbjärve vahel on maapinna kõrguste erinevus kohati peaaegu 6 meetrit.

Planeeringuala katab suuremas osas kahkjast leetunud muld (LP), mille lähtekivimiks on valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen. Ala põhjaosas leidub vähemal määral ka keskmiselt erodeeritud kahkjast leetunud ja leetunud mulda (E2I) ja nõrgalt erodeeritud kahkjast leetunud mulda (LP). Kõrbjärvekalda ääres on tegemist gleistunud lammimullaga (AG).

Detailplaneeringu ala piirkonna maapinnalt esimese poorsete kivimitega seotud aluspõhjalise põhjaveekihi looduslikku kaitstust on hinnatud suhteliselt kaitstuks ja reostusohtlikkus madalaks (Eesti põhjavee kaitstuse kaart; Eesti Geoloogiakeskus, 2001).

Planeeringuala iseloomustus on graafiliselt kujutatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

### **2.3. Üldplaneeringule vastavus**

Laheda valla üldplaneeringuga on käesoleva detailplaneeringu maa-ala lõunapoolsele osale (Äglimäe kinnistul (kü 38501:003:0788) olemasolevast hoonetekompleksi ja Tilsi-Mustajõe maantee vahelisele alale) määratud pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsioon, kuhu võib rajada ühepereelamuid ning ridaelamuid. Nimetatud ala on ühtlasi üldplaneeringu järgi kompaktse hoonestusega ala piiriks. Ehitamise tingimused on määratud valla üldplaneeringus. Detailplaneeringuala põhjapoolne ala on ära näidatud kui väärtuslik põllumaa ning ühtlasi on see hajaasustusega piirkond. Kõrbjärve ääristav metsane riba on üldplaneeringus ära märgitud kui metsamajandusmaa.

Elamualade ja eluaseme kohtade arendamise üldpõhimõtted Laheda valla üldplaneeringus on järgmised:

- Uute elamualade planeerimiseks on sobivad alad olemasolevates külakeskustes ja nende lähiümbruses. Olulised on kommunikatsioonide paigaldamise võimalused (läheduses

olemasolevad teed ja tehnotrassid), et uute alade arendamisel võimalikult vähe kahjustada ümbritsevat looduslikku keskkonda.

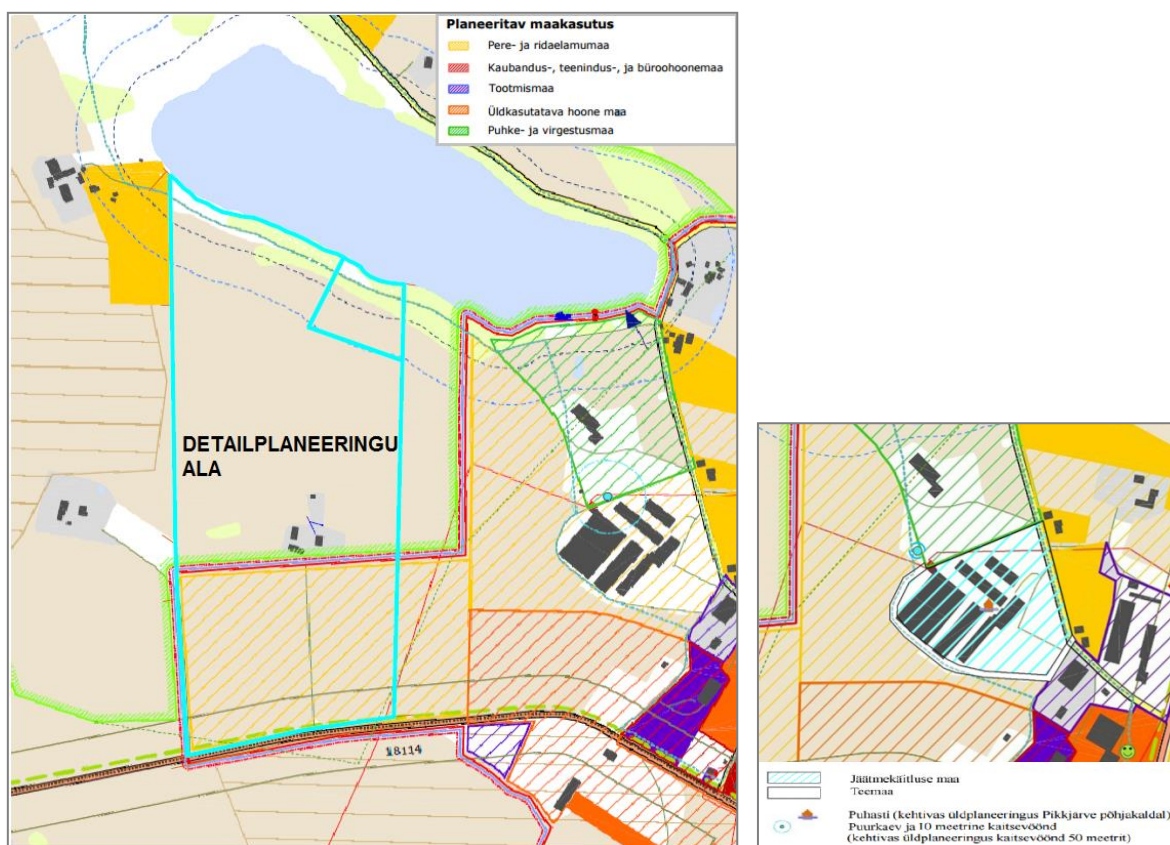
- Uute elamualade arendamisel on sobivaks hoonetüübiks ühepereelamu või ridaelamu. Vajadus korterelamute rajamise järele puudub. Alade arendamisel tuleb järgida madala hoonestuse põhimõtteid.

Laheda valla üldplaneering sätestab, et Tilsa küla kompaktse hoonestusega alal ja kompaktselt hoonestatavatel aladel on elamukrundi suurus vähemalt 2000 m<sup>2</sup>, elamute ehitamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestada vaatega planeeringualalt ja planeeringualale. Pere- ja ridaelamumaal on ühele krundile lubatud ehitada 1 elamu ja kuni 2 kõrvalhoonet. Kõikidele maa-aladele ehitamisel tuleb üldplaneeringu järgi hoone esinduslik külj planeerida avaliku tee ja/või veekogu poole. Olemasolevatel kompaktsel hoonestusaladel või kompaktselt hoonestatavatel aladel tuleb arvestada olemasolevate hoonete mahtude ja kõrgustega, et tagada olemasoleva asustusstruktuuri säilimine. Olemasolevatel põllu- ja metsamaadel tuleb tagada alade sihtotstarbeline kasutamine. Väärtuslikud põllumaad (boniteedipunktiga 39 ja üle) tuleb säilitada ning hetkel aktiivsest kasutusest väljaspool olevatel aladel tuleb tagada maastikuhooldus (näit. heina niitmine põllupeenardelt).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada üldplaneeringuga määratud perspektiivset elamumaad, kompaktse hoonestusega ala ja reovee kogumisala liigutades antud alasid Äglimäe kinnistu (kü 38501:003:0788, 38501:003:0789) piires 18114 Tilsa Mustajõe tee äärest Kõrbjärve äärsele alale.

Vastavalt Laheda valla üldplaneeringule on Tilsa küla keskus ning kõik planeeritud pere- ja ridaelamumaad detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid võib kohalik omavalitsus üldplaneeringu kohaselt otsustada, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik, kui hajaasustatud kohtades maa-ala kruntideks jagamisel elamuehituse eesmärgil soovitakse ehitada rohkem kui kolmest eramust koosnevat elamute gruppi ning kui soovitakse roheline võrgustiku tuumaladel ja koridoridel muuta katastriüksuse sihtotstarvet. Lisaks võib elamute ehitamine veekogu piiranguvööndis toimuda ainult detailplaneeringu alusel. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse muuta Äglimäe kinnistute sihtotstarve osaliselt elamumaaks viie elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisega ning neist neljale moodustatavale katastriüksusele elamugrupi rajamine. Moodustatavad elamumaa krundid jäävad Põlva maakonnaplaneeringu ja Laheda valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tuumala T9 (Pragi tuumala) äärealale ning ühtlasti Kõrbjärve piiranguvööndisse. 20 ha suurusest planeeringualast jääb ca 15,1 ha tuumala koosseisu. Tuumala terviklikkust ja toimimist detailplaneeringuga ei rikuta.

Väljavõtte üldplaneeringu kaardist on esitatud skeemil 2. Planeeringuga täpsustatakse üldplaneeringut pere- ja ridaelamumaa paiknemise osas sama krundi piires.



**Skeem 2.** Laheda valla üldplaneeringu (kehtestatud 2009, korrigeeritud Tilsli reoveepuhasti detailplaneeringu alusel 2014. aastal) järgse maakasutuse juhtfunktsioonid (väljavõtte Laheda valla üldplaneeringu kaardist).

#### 2.4. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb idast Tilsli küla keskasulaga, jäädes osaliselt Laheda valla üldplaneeringuga määratud Tilsli küla kompaktses hoonestusesse alale.

Suuremad piirkonna tõmbekeskused on Põlva linn ja Võru linn, vähemal määral Tartu linn ja Kanepi alevik. Tilsli küla keskus on Põlva maakonnaplaneeringus fikseeritud kohaliku keskusena.

Detailplaneeringu alast lõunasuunas asub pinnatud kattega Tilsli-Mustajõe kõrvalmaantee nr 18114, mis on ühendatud suurema Äglimäe kinnistuni viiva juurdepääsuteega.

Planeeringuala piiritleb põhjast Kõrbjärv, ida suunda jääb Pikkjärv, mille ümber on koondunud Tilsli küla kompaktses hoonestuses. Pikkjärve ääres asub ühtlasi Tilsli mõis, mis asub planeeringualast ca 700 m kaugusel. Tilsli mõisa ja mõisapargi kaitseks on moodustatud Tilsli mõisa pargi looduskaitseala (KKR kood KLO1200142). Pargis kasvab haruldane looduskaitsealuse üksikobjekt Amuuri korgipuu (KKR kood KLO4000829). Tilsli mõisa park on ühtlasi ehitismälestis (reg nr 23738), milles asuvad hooned on samuti muinsuskaitsealused objektid. Lähialal muid looduskaitsealuseid objekte või –alaseid ega kultuurimälestisi ei leidu.

Planeeringualast idasuunas paikneb laululava ja Kõrbjärve ääres puhkeala (supluskoht) (joonis 2).

Tilsi asulat läbib Tilsi-Naruski kõrvalmaantee nr 18154, mille ääres, kaupluse ees, asub Tilsi bussipeatus.

Maakonna- ja vallakeskus Põlva linn jääb planeeringualast linnulennult ca 10 km kaugusele kirdesse, maanteed pidi sõites ca 13 km kaugusele.

Maa-ameti geoportaali Maanteeameti kaardirakenduses esitatud detailplaneeringu alale lähimad bussipeatuste asukohad on näidatud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2). Liiklussagedus detailplaneeringu ala läheduses paikneval 2 412 meetri pikkusel riigiteel nr 18114 Tilsi-Mustajõe jääb vahemikku 0-199 a/ööp (Maa-ameti kaardiserveri Maanteeameti kaardirakendus) ning Maanteeameti andmetel oli ööpäevane keskmine liiklussagedus 2015. aastal 104 a/ööp (<https://teeregister.riik.ee/>). Põlva vald on linna otsene tagamaa ja enamik teenuseid tarbitakse Põlva linnas.

Planeeringualast läänes asuvat põllumaad katab 22,8 ha ulatuses 1958. aastal rajatud maaparandussüsteem (koodiga 2104880020050). Teisel pool Tilsi-Mustajõe riigiteed nr 18114 asuv maaparandussüsteem (koodiga 2021248000010) hõlmab 29,6 ha suurust maa-ala.

## 2.5. Seadustikust tulenevad nõuded ja piirangud

Ehitusseadustiku (Riigikogu 11.02.2015 seadus, jõustunud 01.07.2015; edaspidi EhS) § 71 lg 1 alusel on avalikult kasutataval teel kaitsevööndiks teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Sama paragrahvi lg 2 põhjal on maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Äglimäe katastriüksuste põhjaküljele jääv Tilsi Kõrbjärv (KKR kood VEE2124700) kuulub Ida-Eesti vesikonna Peipsi alamvesikonda. Kõrbjärv on looduslik eutroofne järv pindalaga 11,9 ha. Kõrbjärv on avalikult kasutatav veekogu vastavalt Vabariigi Valitsuse 08.03.2012 korraldusele nr 116 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine“. Tegemist on lähtejärvega, mis toitub põhjaallikatest ja sademete veest ning mille väljavool toimub Mustojasse. (<http://www.kalapeedia.ee/korbjarv-tilsi-korbjarv.html>)

Vastavalt veeseaduse § 7 on avalikust veekogust lubatud veevõtt, suplemine, veesport, veel ja jää liikumine ning kalapüük. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (Riigikogu 16.02.2011 seadus) § 38 lg 1 järgi on järvel avaliku kasutamise tagamiseks kallasrada 4 meetrit ning üleujutuse korral ajutine kallasrada, mis on 2 meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Seaduse § 38 sätestab, et kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada ja kallasraja sulgemise korral tuleb tagada tõketest läbipääs või läbipääs mujalt oma kinnisasjal.

Vastavalt veeseaduse (vastu võetud 11.05.1994) § 29 on Kõrbjärve veekaitsevööndi ulatus 10 m tavalisest veepiirist ning looduskaitseaduse (vastu võetud 21.04.2004) § 38 lähtuvalt ehituskeeluvööndi ulatus tavalisest veepiirist 50 meetrit ning järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. LKS § 37 kohaselt on Kõrbjärve kalda piiranguvöönd 100 m.

LKS § 37 põhjal on kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, keelatud on reoveesette laotamine. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 alusel on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lubatud on rajada detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised.

Detailplaneeringuala läbib ida-lääne suunaliselt 0,4 kV elektriõhuliin, mis tagab suuremal Äglimäe kinnistul olevate hoonete elektrivarustuse. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 sätestab elektripaigaldise kaitsevööndi ulatused, milleks kuni 1 kV nimipingega liinide korral on 2 meetrit mõlemal pool liini telge. Planeeringuala kagunurka läbib kirde-edela suunaliselt 10 kV keskpingeliin, millekaitsevöönd on 10 m mõlemal pool liini telge. Suuremal Äglimäe katastriüksusel (kü 38501:003:0788) kulgeb piki juurdepääsuteed ka sidetrass, mis on viidud olemasolevate hooneteni ja mille kaitsevööndi laius on 1 m sidekaablist.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringu kontseptsioon

Äglimäe kinnistute planeeringulahenduse puhul lähtutakse eelkõige piirkonna olemasolevast olukorrast, Laheda valla üldplaneeringust ning maakasutuse kitsendusi põhjustavatest tingimustest. Planeeringuga luuakse Kõrbjärve äärde nelja elamukompleksiga asustus. Lisaks tehakse planeeringuga ettepanek moodustada suurema Äglimäe kinnistu keskosas paiknevat elamukompleksi haarav eraldiseisev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus (krunt positsioon 1). Ülejäänud Äglimäe katastriüksustest, mis jääb välja moodustatavatest elamumaa kruntidest positsioonidega 1-5, moodustatakse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus (krunt positsioon 7).

Planeeringuala juurdepääs lähtub Tilsi-Mustajõe kõrvalmaanteelt nr 18114. Olemasolev mööda Kõrbjärve lõunakallast kulgev pinnastee, mida praegusel ajal kasutatakse Järve, Kraavi ja Ranniku kinnistute juurdepääsuks, on planeeritud likvideerida. Juurdepääs eelnimetatud kinnistute kavandatakse Tilsi-Mustajõe teelt lähtuva olemasoleva mahasõidu baasil. Mahasõidu asukoht nihutatakse Äglimäe kinnistule ning rajatakse uus tee (krunt positsioon 6). Ehitusõigusega alad planeeritakse kitsendusest vabale alale selliselt, et oleks võimalik rajada lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

#### 3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud Äglimäe katastriüksustel (senine maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) seitsme uue krundi moodustamine. Suurema Äglimäe katastriüksuse (kü 38501:003:0788) põhjapoolsest osast ning väiksema Äglimäe katastriüksuse (kü 38501:003:0789)

läänepoolsest osast moodustatakse neli krunti (positsioonid 2-5), mille planeeringujärgseks krundi kasutamise otstarbeks on planeeritud 100% üksikelamumaa. Äglimäe katastriüksusel (kü 38501:003:0788) moodustatakse olemasolevale hoonetekompleksile eraldiseisev katastriüksus (positsioon 1), mille sihtotstarve on 75% üksikelamumaa ja 25% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa. Ranniku, Järve, Kraavi, Savi ja Alasilla katastriüksusteni ja uute elamukruntide (positsioon 2-5) juurdepääsuks kavandatavale teele moodustatakse 100% teemaa otstarbega katastriüksus (krunt positsioon 6). Krunt positsioon 7, mis moodustub enamuse senistest Äglimäe kinnistutest, jääb jätkuvalt põllumajandusmaa kasutusotstarbega.

Krundi ehitusõigus on välja toodud põhijoonisel (joonis 4) krundi andmete, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabelis.

### 3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Käesoleva detailplaneeringuga on igale üksikelamumaa krundile kavandatud hoonestusala (planeeritud hoonestusala ja kruntidel positsioon 2-5 ka tingimuslik hoonestusala). Hoonestusalad paiknevad Kõrbjärve kalda ehituskeeluvööndi ja piirangu vööndi piiri vahelisel alal. Planeeritud hoonestusalad kruntidel positsioon 2-5 on kavandatud põhimõttel, et hajaasustuses ei oleks naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus väiksem kui 40 meetrit (EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus). Tuletõrje veevõtukohta (nt tiik koos veevõtukaevuga) rajamise korral on hoonete ehitamine kruntidele positsioon 2-5 lubatud ka tingimusliku hoonestusala ulatuses. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Positsioon 1 krundile on kavandatud hoonestusala olemasolevate hoonete asukohale nii, et oleks võimalik säilitada võimalikult palju olemasolevate kõrghaljastust.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ tuleb hoonestusalade paigutusega tagada hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### 3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuur peab jälgima piirkonna hoonestuslaadi, sobima ümbritsevasse keskkonda, olema kõrge arhitektuurse tasemega ning välisruumi rikastav.

Eluhooned peavad olema projekteeritud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest tekkida võivate häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) arvestavalt.

Kruntidel positsioon 2-5 ei tohi hoonestamisega tekkida nn tühja vahekrundi efekti, mis saavutatakse kui ehitatakse väike hoone suure krundi serva ja tundub nagu oleks üks maja vahele jäänud.

Hoonete lubatud minimaalne kõrgus ja ehitusalune pind määratakse edasise projekteerimise käigus.

Täiendavaid arhitektuurinõudeid kruntidele positsioon 2-5 planeeringuga ei määrata, sest tegemist on suhteliselt eraldiseisvate ja vaatekoridoridest (Tilsi-Mustajõe maanteelt ja Tilsi küla keskusest) välja

jäävate hoonestusaladega, seetõttu on nende kruntide hoonete puhul täpsustatud arhitektuuritingimused ette nähtud määrata arhitektuurse projekteerimise käigus.

Ehituskeeluvööndi ulatuses ei ole piirete rajamine lubatud, et säiliks loomade vaba liikumise koridor.

Planeeritud krundil positsioon 1 säilib olemasolev ehitusõigus, uute hoonete ja rajatiste ehitamine on lubatud vastavalt ehitusseadustikule, planeeringuga täiendavaid piiranguid ehitamisele ei seata.

### **3.5. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Kruntide positsioon 2-5 juurdepääs on planeeritud alast lõunasuunas asuva kõrvalmaantee kaudu. Selleks on planeeritud tee krundile positsioon 6. Krundile positsioon 1 on juurdepääs kavandatud samalt kõrvalmaanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu läbi krundi positsioon 7.

Alasilla kinnistule (kü 38501:003:0064) ja Kraavi kinnistu hoonetekompleksile (k ü 38501:003:0779) ning Ranniku, Savi ja Järve kinnistutele tagatakse juurdepääs planeeritud tee kaudu ning sellele tehakse ettepanek seada juurdepääsu servituut. Kruntidele positsioon 2-5 nähakse ette eraldiseisvad juurdepääsud. Praegune Äglimäe katastriüksuseid läbiv ida-läänesuunaline Ranniku ja Järve kinnistuid teenindav pinnastee likvideeritakse sõiduautode kasutamise otstarvet silmas pidades ja see säilitatakse üksnes matkarajana. Kuni planeeritud tee krundil positsioon 6 valmimiseni säilib juurdepääs praeguse pinnastee kaudu.

Riigitee ristumiskohtadel tuleb tagada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 vastu võetud määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ ristumiskoha nähtavuskolmnurgad ning riigiteele vajalik külgnähtavus ja vaba ruum lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Sealjuures tuleb arvestada asjaolu, et krundi teepoolne külg peab tulenevalt üldplaneeringu nõuetest jääma haljasalaks. Parkimisalasid ei ole lubatud rajada veekogu ehituskeeluvööndi ulatuses. Parkimisalasid ja/või -kohti planeeringu põhijoonisel ei kajastata, sest need lahendatakse hoone või juurdepääsutee ehitusprojektiga.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljatab tee ehitusloa Maanteeamet.

### **3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuala paikneb varasema Laheda valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku T9 Pragi tuumala lõunanurgas. Varasem Laheda valla üldplaneering sätestab, et uute ehitusalade planeerimisel tuleb silmas pidada, et ei häiritaks roheline võrgustiku toimimist, asustuse kavandamisel ei tohi purustada roheline võrgustiku koridore ega tuumala terviklikkust. Uute asustusalade moodustamine võib üldplaneeringus toodud nõude kohaselt toimuda ainult läbi detailplaneeringu



koostamise. Võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike alade osatähtsus tuumalas ei langeks alla 90%.

Ühtlasi nõuab üldplaneering, et pere- ja ridaelamumaale ehitamisel tuleb vähemalt 15% krundi pindalast täis istutada kõrghaljastust, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Kruntide positsioon 2-5 piirid ulatuvad kuni Kõrbjärve lõunakaldani, mis praeguse pinnastee ümbruses on kaetud kõrghaljastusega - seega saab nõue olemasoleva haljastuse säilimisel tagatud. Kõrghaljastuse säilimine soodustab ühtlasi rohevõrgustiku toimimist piirkonnas. Otseselt ehitiste all jäävate puude eemaldamine on lubatud. Kruntide positsioon 2-5 ning Ranniku ja Järve kinnistutele uute juurdepääsuteede ehitamisel, sh krundi positsioon 1 olemasoleva juurdepääsutee ristmiku rekonstrueerimisel ei ole olemasoleva loodusliku haljastuse eemaldamine (võsa ja metsa raie) vajalik, sest tegemist on lageda alaga.

Kõrbjärve kaldaalal peab inimestele (nt kalastajad, turistid, puhkajad) olema tagatud läbipääs 4 meetri laiuse kallasraja kaudu. Kõrbjärve kallasrajale on avalikud juurdepääsud määratud varasema Laheda valla üldplaneeringuga. Lähim pääs kallasrajale asub planeeringualast mõnesaja meetri kaugusel Kõrbjärve kagukaldal supluskohta juures. Kergliiklejatele juurdepääs kallasrajale planeeritakse krundil positsioon 6 asuva tee kaudu.

Soovitav on puuderidade rajamine krundile positsioon 6 kavandatava tee äärde lumetõkkeks. Haljastus ei tohi maanteega ristumisel nähtavust takistada.

Kruntidel positsioon 2-5 määratakse jäätmekonteineri asukoht ehitusprojektiga, konteinerid peavad paiknema krundil, sissepääsutee läheduses. Krundi positsioon 1 jäätmekorraldus jätkub olemasolevatel tingimustel.

### **3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Projekteerimisel tuleb arvestada elektrivõrkude kaitse-eeskirjadega ja servituudialadega, projekteerides ehitised vastavalt kehtivatele normdokumentidele ja Elektrilevi tingimustele.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud jäävad osaliselt Kõrbjärve ehituskeeluvööndisse (reovee omapuhasti, elektrikaabel, tuletõrje veetarne toru, tuletõrje veehoidla) ning nende rajamiseks ei ole vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused ja kogused planeeringualal on antud tabelis 1, tehnovõrkude asukohad põhijoonisel (joonis 4) ja madalpinge elektrikaabli asukoht funktsionaalsete seoste skeemil (joonis 2).

**Tabel 1.** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / ühikute arv
Salv-/puurkaev	4 tk
Kohtpuhasti	4 tk
Elektri liitumiskilp	4 tk
Madalpingekaabel planeeringuala ulatuses /väljaspool planeeringuala	350 m (*400 m)

\* Planeeringualast välja jääv rajatise osa

### 3.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala põhjapoolne osa, kuhu on kavandatud elamumaa krundid positsioon 2-5, paikneb hajaasustusalal ning sademevee- ja reovee ärajuhtimine on planeeritud nendel kruntidel iga krundi siseselt eraldi. Reovee kogumiseks on planeeritud igale üksikelumumaa krundile positsioon 2-5 omapuhasti (kohtpuhasti), mis peab tagama ka reovees esineva heljumi seadistamise (septiku funktsioon).

Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 3 ei ole isikliku majapidamise heitvee või vähem kui 5 m<sup>3</sup> heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama Vabariigi Valitsuse määrusega nr 99 (29.11.2012) kehtestatud korrale.

Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 sätestab kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded. Kujaks on kanalisatsiooniehitiste (v.a torustik) lubatud kõige väiksem kaugus joogivee salv- või puurkaevust ning joogivee sanitaarkaitseala ja kuja kattumise korral tuleb lähtuda kõige rangemast nõudest. Määruse § 6 kehtestab omapuhasti rajamise nõuded:

- kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;
- septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruse nr 171 § 7 põhjal sõltub omapuhasti imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus pinnasest, selle omadustest ja maapinna langust ning ei tohi olla väiksem määruse alusel kehtestatud imbsüsteemi kujast (20-50 m). Maapinna reljeefi 5-15% langust ja moreenpinnase korral peab planeeringualal omapuhasti ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus vastavalt eelnimetatud paragrahvile olema vähemalt 20 meetrit.

Tulenevalt eelnevalt nimetatud määruse § 6 lg 4 peab heitvee pinnasesse juhtimisel selle immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Planeeringualal on nimetatud nõue täidetud (Kõrbjärve veetaseme ja planeeritavate omapuhastite alal on maapinna kõrguste erinevus üle 6 meetri).

Reovee mehaanilise/bioloogilise puhastamise järel tuleb kasutada heitvee suublasse juhtimiseks vastavalt hüdraulilisele ja reostuskoormusele dimensioneeritud imbsüsteemi (imbtorud, imbplokid,

immutustunnel).

Krundisisel teedel, platsidel ja hoonete katustel kogunenud sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kus see pinnasesse immutatakse. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule ja juurdepääsuteedele pole lubatud.

### **3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala veevarustus kruntidel positsioon 2-5 tagatakse salvkaevude ja/või puurkaevude baasil. Võimalusel ja vajadusel (või soovi korral) võivad maaomanikud omavahelise kokkuleppe alusel rajada kruntide positsioon 2-5 veevarustuse tagamiseks ühe ühise puurkaevu. Positsioon 1 krundil säilib olemasolev veevarustus.

Veeseaduse § 28 lg 3 sätestab, et veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Ühe kinnisasja tarbeks rajatava veevõtukohta üheks hooldusnõudeks (Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61) on, et veevõtukoht peab paiknema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, õlimahutid jms) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Laheda valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 kohaselt on tuletõrje veevõtukohtad kavandatud peamiselt looduslike veekogusid kasutades. Kava kohaselt on planeeringualale lähim tuletõrje veevõtukoht Kõrbjärve lõunakaldal asuv looduslik ujumiskoht, mille kaugus planeeringualast on ca 260 m.

Ehitiste tuleohutusnõudeid arvestades ei ole vajalik eraldiseisva tuletõrje veevõtukohta rajamine, kui naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit (EVS 812-6:2012+A1:2013). See ala on tähistatud planeeringu põhijoonisel planeeritud hoonestusalana. Tuletõrje veevõtukohta (nt tiik koos veevõtukaevuga) rajamise korral on hoonete ehitamine kruntidele positsioon 2-5 lubatud ka tingimusliku hoonestusala ulatuses.

Planeeringuga on lubatud Kõrbjärvest tuletõrje veetarne toru rajamine ja/või tuletõrje veehoidla ja veevõtukohta rajamine Kõrbjärve ehituskeeluvööndisse, vajalike tehnorajatiste paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

### **3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Detailplaneeringuala keskosas, suuremal Äglimäe kinnistul, on olemasolev krundi positsioon 1 hooneteni ulatuv elektriõhuliin 0,4 kV, mille kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemal pool liini telge. Planeeringuala kagunurka läbib kirde-edela suunaliselt keskpingeliin 10 kV, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemal poolt liini telge.

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt

11.07.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 242521. Esitatud tingimuste kohaselt on kruntide positsioon 2-5 elektrivarustuse kindlustamine võimalik planeeringualast idas Kõrbjärve alajaama kinnistul (kü 38501:003:0010) asuva Kõrbjärve:(Põlva) 10/0,4 kV alajaama baasil (joonis 2). Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb alajaamast kruntide positsioon 2-5 jaoks rajada eraldi fiidrina 0,4 kV kaabelliin kruntide sissesõidutee äärde. Jõukaablite planeerimine/paigaldamine sõidutee alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Kaablite kaitsetsooniks on 1 meeter kaablist mõlemale poole.

Objektide elektrivarustuseks planeeritakse sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringualal tuleb krundisiseses välisvalgustuses kasutada minimaalse võimsusega valgusteid, mis tagavad alal piisava valgustatuse. Välisvalgustus täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

#### **3.7.4. Sidevarustus**

Suuremal Äglimäe katastriüksusel (kü 38501:003:0788) kulgeb piki juurdepääsuteed sidetrass, mis ühendub olemasolevate hoonega.

Sidevarustus kruntidele positsioon 2-5 on planeeritud lahendada mobiilside baasil. Perspektiivselt ka alternatiivsed võimalused.

#### **3.7.5. Soojavarustus**

Planeeringuala ei paikne kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala uute elamukruntide soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena, kasutades soovituslikult elektri- või puukütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi), vältida tuleb õlikütet. Soovitav on küteliike kombineerida ning elamute rajamisel ja rekonstrueerimisel eelistada soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult väikeses koguses elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

Detailplaneeringuga on lubatud Kõrbjärve kalda ehituskeeluvööndisse rajada maaküttesüsteeme ainult piirkonnas, kus puudub kõrghaljastus. Tehnovõrkude täpsemad lahendused ja paiknemine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

### **3.8. Servituudi ettepanekud ning nende ulatus**

Tehnilistest tingimustest lähtuvalt tehakse tehnovõrgu servituudi seadmise ettepanek planeeritavatele (vajalik kooskõlastada servituudi ala Kõrbjärve alajaamast kuni uute kinnistute liitumiskilbini) Elektrilevi OÜ elektriliinidele.

Servituudi ettepanek tehakse juurdepääsuteedele kruntidel positsioonid 6 ja 7 eesmärgiga tagada kruntide positsioon 2-5 ning Kraavi (kü 38501:003:0779), Ranniku (kü 38501:003:0867), Järve (kü 385001:003:0101), Alasilla (38501:003:0064), Savi (38501:003:0042) ning krundi positsioon 1 juurdepääs.

Servituudiettepanekute ulatused on ära toodud põhijoonisel (joonis 4) ja tabelis 2.

**Tabel 2.** Servituutide ettepanekute tabel.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi tüüp
POS 7	POS 1	Läbipääsu servituut
POS 6	Alasilla (38501:003:0064)	
	Kraavi (38501:003:0779)	
	Kõrbjärvepõllu (38501:003:0102)	
	Savi (38501:003:0042)	
	Ranniku (38501:003:0867)	
	Järve (38501:003:0101)	
	POS 2	
	POS 3	
	POS 4	
POS 5		
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Tehnovõrgu servituut
POS 6		
POS 7		

### 3.9. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Maapinna planeerimine on lubatud vaid ehitiste alla jääval alal, mujal tuleb säilitada uute elamukruntide piires olemasolev reljeef. Detailplaneeringuga ei kavanda vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS; vastu võetud 22.02.2005) § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires (v.a tehnorajatiste rajamisel Kõrbjärve ehituskeeluvööndisse väljaspool kõrghaljastatud ala), säästes puid ning tagades rohevõrgustiku toimimise. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele. Planeeringuala jääb osaliselt riigimaantee kaitsevööndi alale, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (tolm, müra ja vibratsioon) esinemise võimalus. Arvestades, et krundi positsioon 1 planeeritud elamumaa praegune hoonestatud ala ja krundid positsioon 2-5 ei paikne maantee vahetus läheduses ning Tilsu-Mustajõe maantee liiklussagedus ei ole suur, ei ületa maanteeliiklusest tingitud õhusaaste- ja müratasemed tõenäoliselt elamualadele kehtestatud

piiranguid. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal, samuti tuleb kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kanda arendajal.

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealadele võib rajada krundisisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on olemasolevad ja planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav piirete rajamine hoonestusega õuealade ümber. Tehispiirete rajamine Kõrbjärve ehituskeeluvööndi ulatuses ei ole lubatud, sest see kitsendab loomade liikumist ja nende vaba läbipääsu rohevõrgustiku alal.

### **3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

### **3.12. Planeeringu elluviimise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Detailplaneeringu kohaste juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni ehituskrundini ning krundi piires olevate teede väljaehitamine teostatakse krundi valdaja poolt. Põlva vald ei võta kohustust planeeringukohase taristu väljaehitamiseks.

Positsioon 2-5 ehitusloa andmise tingimuseks on juurdepääsutee olemasolu positsioonil 6. Tee kasutamiseks seatakse servituudid vastavalt tabelile 2. Peale tee valmimist on tellijal võimalik anda tee üle Põlva vallale.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja/või rekonstrueerimiseks.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

**Tabel 3.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Kooskõlastaja / koostöö tegija	Dokumendi asukoht kaustas	Kooskõlastuse andnud isik	Märkused
	Elektrilevi OÜ			
	Päästeamet Lõuna päästekeskus			
	Maanteeamet			
	Keskkonnaamet			

## 5. Joonised



## 5.1. Asendiskeem M 1:15 000

## 5.2. Funktsionaalsete seoste skeem M 1:4 000

### 5.3. Olemasolev olukord M 1:1 500

#### 5.4. Põhjoonis M 1:1 500

**6. Lisad**

---

**6.1. Laheda Vallavalitsus, detailplaneeringu algatamise taotlus 19.02.2015**







---

## 6.2. Äglimäe detailplaneeringu arutelu koosoleku protokoll 22.01.2016



**6.3. Laheda Vallavolikogu 13.06.2016 otsus nr 17 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“**







---

#### **6.4. Detailplaneeringu algatamise teada Ametlikes Teadaannetes 15.06.2016**

## 6.5. Laheda Vallavalitsuse teatis 16.06.2016



---

**6.6. Elektrilevi OÜ 11.07.2016 tehnilised tingimused nr 242521**



**6.7. Põlva Maavalitsuse 12.07.2016 kiri nr 12-2/16/1617-2 „Äglimäe detailplaneeringu koostamine“**

**6.8. Maanteeameti 25.07.17 kiri nr 15-2/17-00014/454 „Seisukohtade väljastamine  
Äglimäe katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks“**





---

**6.9. Äglimäe katastriüksuste eskiislahenduse tutvustus, koosoleku protokoll 12.09.2017**























