

Töö nr: 123/22
Asukoht: Põlva vald

Kauksi külas Kaasiku katastriüksuse ja lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isikud:

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ
OÜ LAHE Kinnisvara Hindamine

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4 Planeerimise lahendus	4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.4 Kruntide ehitusõigus.....	7
4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	9
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	9
4.9 Ehitistevahelised kujad.....	10
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	10
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....	13
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	15
4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	15
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused	17

JOONISED

Situatsioonijoonis	18
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	19
Olemasolev olukord M 1:500	20
Põhijoonis M 1:500	21
Tehnovõrgud M 1:500	22
Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....	23

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanikud Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ ja OÜ LAHE Kinnisvara Hindamine.

Põlva Vallavalitsuse 08.03.2022.a korraldusega nr 2-3/95 "Kauksi külas Kaasiku katastriüksuse detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja otsustatud väljastada detailplaneeringu lähteseisukohad.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada kolm krunti üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata juurdepääsutee asukoht ja servituudivajadused, kruntide hoonestusala, ehitusõigused, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

Detailplaneeringuala hõlmab:

Kaasiku katastriüksust (katastritunnus 47302:002:0630, kinnistu registriosa nr 1063238, maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa, pindala 17739m²) ja 341 m² suurust osa Sikka katastriüksusest (katastritunnus 47302:002:0073, kinnistu registriosa nr 1063238, maa kasutamise sihtotsarve 100% maatulundusmaa, pindala 18,17 ha) osa.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Mooste Vallavolikogu 16.12.2008. a otsusega nr 42 kehtestatud Mooste valla üldplaneering.
- Põlva Vallavolikogu 17.05.2018. a määrusega nr 39 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskiri
- Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geoterra OÜ poolt aprillis 2022. a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 159-2022).

Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

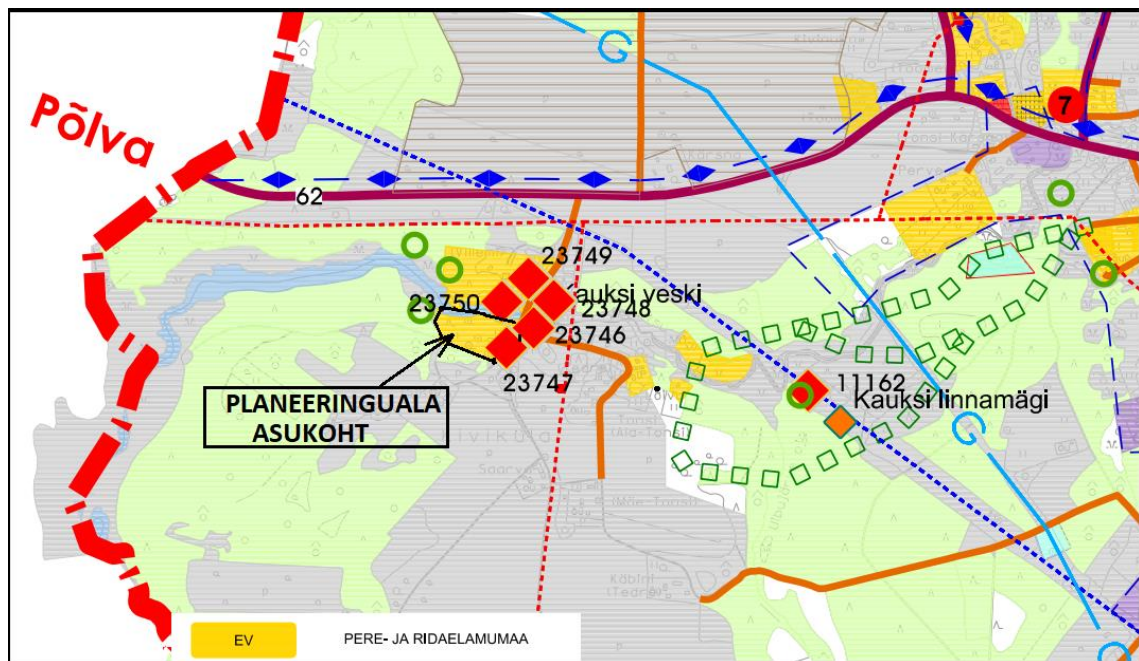
4. Planeerimise lahendus

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Mooste Vallavolikogu 16.12.2008. a otsusega nr 42 kehtestatud Mooste valla üldplaneering. Planeeritav ala asub üldplaneeringuga kavandatud pere- ja ridaelamu maal. Planeeringuala asub avalikult kasutatava Kauksi järve / Vanaküla järve (registrikood VEE2111410) ning Lutsu jõe (registrikood VEE1049500) ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Planeeringualale alale ulatub kultuurimälestisena kaitse all oleva Kauksi vesiveski paisu (mälestise nr 23746), Kauksi vesiveski (mälestise nr 23747) ja Kauksi vesiveski talli (mälestise nr 23759) kaitsevöönd.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte Mooste valla üldplaneeringu joonisest 1.



Planeeringuala lähiumbruse lähimad elamud on valdavalt ühe ja kahekorruselised ning väga erineva arhitektuuriga. Esineb ajaloolisi taluhooneid ja nende abihooneid ning samuti ka väga kaasaegseid uusi hooneid.

Planeeringuga kavandatavate elamute kõrgus järgib piirkonna elamute kõrgusi ja mahtusid. Planeeritud hoonete kõrgus ja maht järgib piirkonna üldiseid hoone mahte ning arvestab üldplaneeringuga seatud nõudeid.

Vastavalt üldplaneeringule võib pere- ja ridaelamumaa maale planeerida elamut/ elamuid, mis on kuni kahe täiskorrusega (lubatud on lisaks ärklikorrus) ja kuni 9 m kõrgused. Pere- ja ridaelamumaal ei tohi suurim lubatud hoonealune pind olla suurem kui 15% krundi pindalast. Planeeringuala asukoht veekogu ääres soosib kaunite hooajaliste või aastaringsete elamute rajamist.

Planeeringulahendus säilitab tasakaalu planeeritud hoonestuse ning loodusliku keskkonna vahel. Detailplaneering annab võimaluse Kauksi külla uute elamute ehitamiseks ning elanike lisandumiseks. Lisanduv hoonestustihedus on hajaasustusse sobiv, kuna elamukruntide suurused on 4785-7384m². Hoonete ja järve vahel on piisavalt ruumi kruntidele kõrghaljastuse rajamiseks ja loodusliku maastikuilme hoidmiseks.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus „Kivi“ asub Kanepi-Leevaku riigitee ääres planeeringualast ca 400m kaugusel.

Planeeringualale lähimad ja suuremad toidukauplused, teeninduspunktid ja haridusasutused asuvad Põlva linnas.

Planeeringuga kavandatav ehitusõigus ja maa-ala kruntideks jaotamine on piirkonda terviklikuna sobiv ning tasakaalustatud ruumilise arengu loomulik jätk.

Valitud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ning kruntide struktuuriga.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal asuvad riikliku ehitisregistri andmetel elamu (registrikood 110022131) ja kuur (registrikood 110022132). Lisaks asub maaüksusel ehitisregistrisse kandmata aiama ja üks vundament.

Planeeringualale ulatub alla 1 kV elektriõhuliin ning maaüksusel on elektri õhuliini asukohast tulenev kitsendus. Teised tehnovõrgud ja -rajatised puuduvad.

Kitsenduse ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel 3.

Planeeritava maa-ala reljeef on ebahütlane ja langusega lõunast põhja suunas. Planeeringuala lõunaosas on planeeringuala maapinna abs kõrgus ca 53.82m, põhja suunas langeb maapind abs kõrguseni 44.90m.

Planeeringuala on osaliselt kaetud lehtpuudega kõrghaljastusega.

Foto 1



Allikas: maa ameti fotoladu (11.06.2021. a)

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 3 üksikelamu krunti.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Kaasiku	Elamumaa 100%	17739m ²
Planeeringu järgne		
Pos 1	Elamumaa 100%	4785m ²
Pos 2	Elamumaa 100%	5570m ²
Pos 3	Elamumaa 100%	7384m ²

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastriseadus.

Planeeritud kruntide pindalad on lubatud täpsustada katastrimöödistamise käigus.

4.4 Kruntide ehitusõigus

Detailplaneering näeb ette Pos 1 ja 2 kruntidele uute elamute rajamise ning abihoonete püstitamise. Pos 3 krundil on lubatud olemasolevaid hooned säilitada (ümber ehitada ja laiendada) või siis likvideerida olemasolev hoonestus ja ehitada täiesti uued hooned.

Kruntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- kruntide kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne ja vähim kõrgus maapinnast;
- hoonete suurim ja vähim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

Pos 1- Pos 3

11101- üksikelamu ;

12744- elamu abihoone.

Lisaks ehitusõigusega lubatud hoonetele on elamukrundile lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid abihooned (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms). Nimetatud alla 20m² suuruseid abihooned ei ole lubatud püstitada Kauksi järve/Vanaküla järve ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusallas, st et planeeritud hooned võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas vastavalt kruntide ehitusõigusele.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

Arvestades piirkonna looduslikku ümbrust ja piirkonnas olemasoleva hoonestuse vaba paigutusega paiknemist, ei ole antud planeeringuga hoonetele kohustuslikku ehitusjoont määratud.

4.5 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtunud soovist säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevat kõrghaljastust ja tagada moodustatavatele kruntidele juurdepääs.

Hoonestusalasse võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 1-3 kruntidele üksikelamud ning nende abihooned.

Vastavalt valla üldplaneeringule on kruntide maksimaalne täisehituse protsent 15%.

Detailplaneering annab võimaluse rajada igale krundile kuni 2 hoonet (1 põhihoone ja 1 abihoone).

Arhitektuurinõuded

Tabel 2

Pos nr	Pos 1-3
Lubatud korruselisus	Elamutel kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus
Katusekalde vahemik	0-45 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatatus, kaldkatatus
Katusekatte materjal	Katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid, kõik looduslikest materjalidest katusekatted-nt murukatused, laastu, sindel jms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt)
Fassaadid	Hoone esinduslik külj tuleb kavandada avaliku tee või avalikult kasutatava veekogu poole
Piirdeaed	Piirdeaia lahendus sobivalt hoonete arhitektuuriga. Kõrgus kuni 1,5m, soovitatavalt kombineeritult haljastusega Piirdeaed ei tohi tõkestada kallasrajal vaba liikumist.

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia jms alternatiivkütteallikaid. Soovitavalt kavandada päikesepaneelid osaks hoonete arhitektuursetest elementidest (näiteks katusele, fassaadile). Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad olema varjestatud.

4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud avalikult kasutatavalt kohalikult Paisjärve taguselt teelt ning edasi servituudi alusel kasutatavalt erateelt Sikka kinnistu kaudu. Juurdepääsutee kasutamiseks on 09.03.2023. a sõlmitud tasuta ja tähtajatu teeservituudi seadmise leping Sikka ja Kaasiku kinnistu omanike vahel.

Elamukruntide parkimine on planeeritud kruntidel. Juurdepääsutee ja parklate katendina on lubatud kasutada sillutiskivi-, frees- ja kruuskatendeid.

Elamutele tuleb kavandada 2 sõidukite parkimiskohta ühe elamu kohta.

Parkimiskohad võivad asuda garaažides, varjualuste all või avatuna krundil.

Kruntidele juurdepääsutee laius (servituudialadel) on 5m.

Parkimiskohtade paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringualale on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maapinna olulist muutmist planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoonete ümbruses ja sissesõiduteede juures. Krundile planeeringuga kavandatud haljastatavatele aladele (välja arvatud ehituskeeluvööndi alal) on lubatud rajada krundile juurdepääsuteid, lahendada krundi sees parkimist jms.

Krundid tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastusega. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Olemasolevad terved ja ehitusele mitte ettejäävad elujõulised puud säilitatakse. Maakütte

horisontaalse kontuurina rajamise korral tuleb leida selleks asukoht, mis võimaldaks maksimaalselt krundil olemasolevat kõrghaljastust säilitada.

Planeeringualal jagamisel tekkivaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaga (va kallasraja osas).

Kruntidele on lubatud püstitada piirdeaiad ning nende lahendus peab olema hoonete arhitektuuriga sobiv.. Piirdeai kõrgus on kuni 1,5m. Väravate kavandamisel tuleb valida krundile sissepoole avanevad või lükandväravad. Jälgida tuleb, et väravad ei avaneks juurdepääsu servituudialadele ega takistaks avanedes teisi liiklejaid.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel.

4.9 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on üksikelamutel TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Veevarustus

Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine (Pos 3). Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 5m³/d. Tulenevalt veetarbe hulgast

taotletakse planeeringu menetluse käigus planeeringuga puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist ja hooldusala määramist 10m-le.

Keskkonnaluba on vajalik taotleda vee tarbimisel üle 10 m³ ööpäevas ning lisaks on vajalik ka juhul, kui võetakse vett rohkem kui 150 m³ kuus (veeluba, veeseaduse § 187 p 2 alusel).

Kanalisatsioon

Kaasiku kinnistu ei asu reoveekogumisalal. Veeseaduse (edaspidi veeS) § 124 lg 6 kohaselt võib väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid.

Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse igal krundil asuvasse bioloogilisse puhastisse ja pärast puhastamist on suublaks Kauksi järv.

Suublasse juhitud heitvesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi *määrus nr 61*) või keskkonnalooga määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja keskkonnalooga määratud saasteainete heitkogustele, välja arvatud juhul, kui heitvee juhtimine suublasse on keelatud. Keskkonnaluba on kohustuslik, kui juhatakse suublasse saasteaineid või heitvett (VeeS § 187 p 4). Heitvee suublasse juhtimisele on kehtestatud VeeS § 188 lg 1 p-ga 6 erand, mille kohaselt ei ole kuni 1 m³ ööpäevas heitvee veekogusse juhtimiseks keskkonnaluba vaja, kui see tegevus vastab määrusega nr 61 kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Kui suublasse juhitud heitvee kogus on suurem kui 1 m³ ööpäevas, on vaja taotleda keskkonnaluba.

Kavandatavaks heitvee suublaks on Kauksi järv / Vanaküla järv (VEE2111410, edaspidi *Kauksi järv*), mille puhul on tegemist paisjärvega. Paisjärv on tekkinud Lutsu jõe (VEE1049500) paisutamise tulemusena. Nii Kauksi järv kui ka Lutsu jõgi asuvad Ida-Eesti vesikonna Peipsi alamvesikonnas ning kuuluvad Lutsu_1 (veekogumi pikk nimi Lutsu lähtest Varrõperä ojani, veekogumi kood 1049500_1) veekogumisse. Veekogumite 2022. aasta koondseisundiinfo

<https://keskkonnaportaal.ee/et/teemad/vesi/pinnavesi/pinnaveekogumite-seisundiinfo>

kohaselt on Lutsu_1 veekogumi ökoloogiline seisund hinnatud kesiseks (2016. aasta seire põhjal), põhjustena on nimetatud suurselgrootud põhjaloomad, tundlike suurselgrootute taksonite arv. Lutsu_1 veekogumi keemilist seisundit pole seiratud, mistõttu on veekogumi koondhinnang kesine. Pinnavee kaitse eesmärk on pinnaveekogumite vähemalt hea seisund (VeeS § 32 lg 1). Tulenevalt VeeS § 33 lg-st 1 tuleb pinnaveekogumite ökoloogilise ja keemilise seisundi halvenemist vältida.

Kanaliseerimisrajoonirajatisete täpne tehniline lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

Sademevesi

Planeeritud hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse või lastakse imbuda maapinda.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408711 on planeeringuala elektriga varustamine ette nähtud, et Kiviküla:(Põlva) alajaama baasil, mis asub Tonsi kinnistul, Kauksi küla, Põlva vald alajaamast. Joonise 2 näidatud asukohas olevalt õhuliinilt rajatakse eraldi 0,4kV maakaabeliin kuni planeeringualani. Planeeringuala piirile paigaldatakse kolmekohaline liitumiskilp ja planeeritud hooneteni viiakse maakaablid.

Liitumiskilbi asukoht ja täpne tehniline lahendus määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete ja parklaalade välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis. Olemasolevas asukohas Kaasiku maaüksuse elektriühendus katkestatakse ja olemasolev elektriliini post likvideeritakse.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud elamutel kavandatud lokaalküttena.

Maakütet on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses, pidades seejuures silmas

olemasoleva kõrghaljastuse paiknemist.

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad: õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms. Arvestades asulate välist asukohta on soovitatav rajada hoonetesse puuküttega ahjusid, kaminaid, pliite.

Sidevarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud kruntidele mobiilne side ühendus.

Juhul, kui sideühenduse liitumisvõimalused rajatakse lähipiirkonda, lahendatakse side liitumine hiljem eraldi vastavate projektidega.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala asub hajaasustuses. Tuletõrje veevõtukohtadena on kasutatav loodusliku veevõtu kohana otse planeeringuala põhjaosas paiknev loodusliku toitega veevõtukoht Kauksi järv/Vanaküla järv. Tuletõrje veevarustus on lahendatud antud veekogu baasil.

4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänavatel.

4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused/ või servituudid vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele 5 kantud uute kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndid. Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse täpsemalt kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Servituutide seadmine juurdepääsu tagamiseks

Planeeritud kruntidele lahendatakse juurdepääs Sikka kinnistul asuva juurdepääsu teele servituudi seadmisega. Servituudiala ulatus ja pindala 341m² on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Lisaks seatakse servituut Pos 2 ja Pos 3 kruntidele Pos 1 kasuks juurdepääsu tagamiseks ning Pos 3 krundile Pos 2 kasuks juurdepääsu tagamiseks.

Servituudi seadmine puurkaevu ja veeorustikele

Kuna kolme elamukrundi veevarustus lahendatakse ühise puurkaevu baasil, siis on vajalik nende rajatise kasutamiseks seada vastavad servituudid. Pos 3 krundile seatakse servituut Pos 1 ja 2 kasuks.

4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala asub avalikult kasutatava Kauksi järve / Vanaküla järve (registrikood VEE2111410) ning Lutsu jõe (registrikood VEE1049500) ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

Planeeringualale alale ulatub kultuurimälestisena kaitse all oleva Kauksi vesiveski paisu (mälestise nr 23746), Kauksi vesiveski (mälestise nr 23747) ja Kauksi vesiveski talli (mälestise nr 23759) kaitsevöönd. Muinsuskaitseamet on 07.02.2022. a kirjaga nr 1.1-7/274-1 loobunud muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatavad tegevused ja hoonetusala ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või kinnismälestiste säilimist ja vaadeldavust.

Planeering ei tee eelnimetatud kitsenduste osas täiendavaid muudatusettepanekuid.

4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid

peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua hea infrastruktuuriga aladel uusi maastiku ning hajaasustusse sobivaid elukohti. Planeeringu realiseerimisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatult arenevale hoonestusele.

Uute elanike lisandumine piirkonda soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitab kaasa kogukonnatunde hoidmisele. Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded, suured krundid ja hoovialade vahelised kaugused on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning on piirkonna miljösse sobivad.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põlva Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Planeeritud hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui:

- on sõlmitud tehnovõrkude valdajatega isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud (kui need on vajalikud);
- on seatud servituudid juurdepääsude tagamiseks, puurkaevu ja hooneid teenindavate veetorustike kasutamiseks.

Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on vastava krundini välja ehitatud juurdepääsu tee, hoonet teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised. Valmisoleku

tõendamiseks on vajalik nimetatud rajatiste kasutusteatiste või kasutuslubade olemasolu.

5. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
OÜ Elektrilevi	17.03.2023	E.Truuts	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
Sikka kü		Enno Kiljak	Lisade kaust	-
Muinuskaitse amet	15.05.2023	Anu Lepp	Lisade kaust	Kooskõlastus nr 46163, 15.05.2023
Keskkonnaamet	29.11.2023	Helen Manguse	Lisade kaust	-