



REGISTRIKOOD 10171636
Riia 35, TARTU 50410
TEL 7300 310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2015-034

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: *PÕLVA VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS OÜ*

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija, projektijuht:

TEELE NIGOLA
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Planeerijad:

PIIA KIRSIMÄE
KREETE LÄÄNE

Kontrollija:

REET LEHTLA

Juuni 2025

TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Äglimäe katastriüksuste detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Põlvamaa, Põlva vald, Tilsa küla, Äglimäe kinnistu (kü 38501:003:0788) ja Äglimäe kinnistu (kü 38201:003:0789)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal 4 üksikelumumaa, 1 segafunktsiooniga maa (75 % üksikelumumaa, 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), Liiva (38501:003:0040) 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. Planeeringuala pindala on ca 20,6 hektarit.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAS:	Põlva Vallavalitsus
HUVITATUD ISIK	Hr Rainer Kägo
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Piia Kirsimäe - planeerija Kreete Lääne - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist
Kontrollija:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdroteoloogilised uuringud; Hüdroteoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

• <i>SISUKORD</i>	
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUUD INFOALLIKAD	5
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS	7
2.3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	8
2.4. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD NÕUDED JA PIIRANGUD	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.5. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	14
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	15
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	16
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	17
3.7.4. SIDEVARUSTUS	18
3.7.5. SOOJAVARUSTUS	18
3.8. SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	18
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	19
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	20
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	21

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem	M 1:15 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsete seoste skeem	M 1:4000 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:1500 / A2
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1500 / A2
Planeeringuala illustratsioon	

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-, tootlustus- 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), Liiva (38501:003:0040) ja Järve (38501:003:0101) katastriüksuste ning uute moodustatavate katastriüksuste juurdepääsuteed.

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);
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud „Põlva valla üldplaneering“;
- Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035;
- Põlva maakonnaplaneering „Põlva maakonnaplaneering 2030+“, kehtestatud Põlva maavanema 18.08.2017. a korraldusega nr 1-1/17/676;
- Põlva valla jäätmekava aastateks 2020-2025.

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, Tilsa 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.

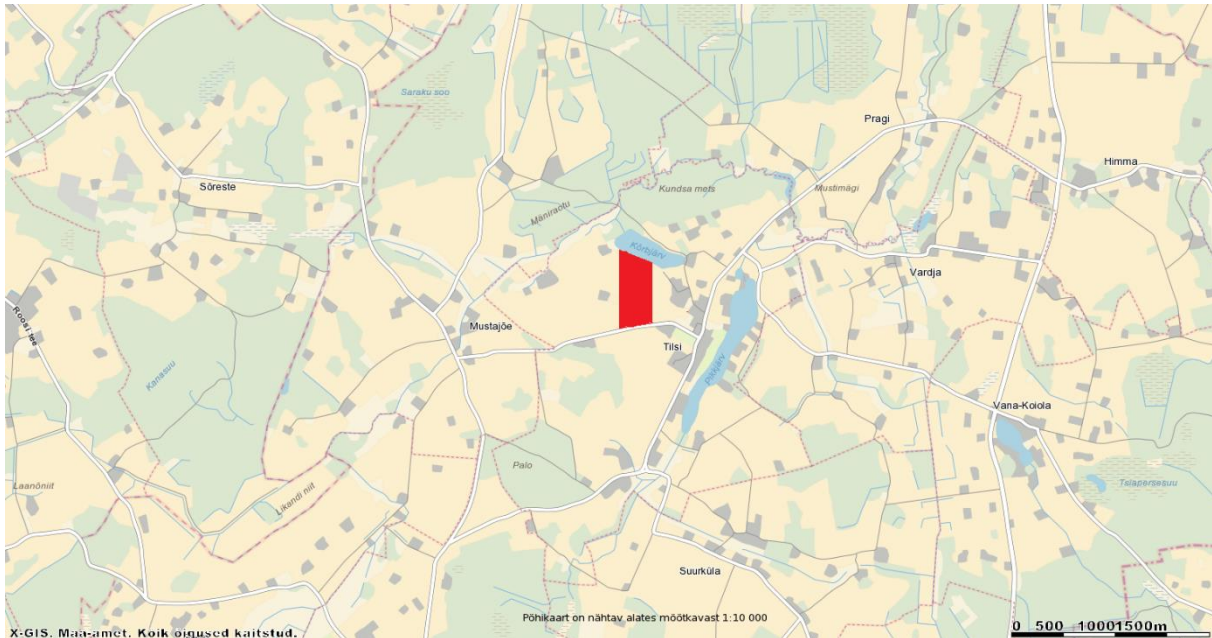
1.3. Detailplaneeringu koostajad

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

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas (endine Laheda vald)¹ Tilsa külas Kõrbjärve lõunakaldal. Detailplaneeringu alal paiknevad Äglimäe katastriüksused (katastritunnustega 38501:003:0788 ja 38501:003:0789), mille pindalad on vastavalt 19,5 ha ja 1,1 ha. Katastriüksuste sihtotstarve on 100% maatulusmaa. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1.



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

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:
Tilsa Kõrbjärve (katastriüksuse tunnus 38501:003:0155, veekogude maa 100%).
- idas:
Rehemäe (katastriüksuse tunnus 38501:003:0812, maatulusmaa 100%).
- lõunas:
18114 Tilsa-Mustajõe tee (katastriüksuse tunnus 38501:003:0855, transpordimaa 100%).
- läänes:
Alasilla (katastriüksuse tunnus 38501:003:0064, maatulusmaa 100%);

¹ 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“ muutmise" § 1 moodustati Ahja valla, Laheda valla, Mooste valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla ühinemise teel uus haldusüksus mille nimeks määrati Põlva vald.

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

Tilsi küla keskuse moodustab tiheasustusala Pikkjärve läänekaldast kuni Kõrbjärve idakaldani. Planeeringuala asub Pikkjärvest (KKR kood VEE212480) ca 1 km kaugusel läänes, põhja suunast piirneb planeeringuala Tilsi Kõrbjärvega (KKR kood VEE2124700).

Suurema Äglimäe katastriüksuse 19,52 ha suurusest pindalast moodustab haritav maa 17,66 ha, metsamaa 0,53 ha, õuema 0,53 ha, looduslik rohumaa 0,38 ha ja muu maa 0,43 ha. Väiksema Äglimäe katastriüksuse 1,12 ha suurusest pindalast moodustab haritav maa 0,78 ha, metsamaa 0,25 ha, looduslik rohumaa 0,06 ha ja muu maa 0,03 ha. Äglimäe kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.

Hoonetest asub suuremal Äglimäe kinnistul (kü 38501:003:0788) elamukompleks elumaja ja kahe kõrvalhoonega. Juurdepääs hoonetele toimub Tilsi-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 (kü 38501:003:0812) ja Järvenõlva (kü 38501:001:0101) kinnistu. Järveäärset pinnasteed kasutatakse 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 osaliselt halvas seisukorras, raskeveokitele (sh päästeauto) võib olla läbimatu.

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 korraldusega 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 jäätmekäitlusmaa ja järve vahele jäävat ala) (joonis 2).

Planeeringualast lõuna suunas 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 lõuna suunas, 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 kahkjat leetunud ja leetunud mulda (E2I) ja nõrgalt erodeeritud kahkjat leetunud mulda (LP). Kõrbjärve kalda ääres on tegemist gleistunud lammimullaga (AG).

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

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

2.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb hajaasustuses Põlva valla üldplaneeringuga määratud väärtuslikul põllumajandusmaal. Alast ida suunas ca 200 m kaugusel paikneb Tilsi küla keskuse tiheasustusal.

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

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

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

Planeeringualast ida suunas 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 Transpordiamet 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 121 a/ööp (Maa-ameti kaardiserveri Transpordiamet kaardirakendus, 2024.05 seisuga). 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.

2.4. Õigusaktidest tulenevad nõuded ja piirangud

Ehitusseadustiku (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 09.12.2012 korraldusele nr 426 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kehtestamine“. Tegemist on lähtejärvega, mis toitub põhjaallikatest ja sademete veest ning mille väljavool toimub Mustojasse. (<http://www.kalapeedia.ee/korbjarv-tilsi-korbjarv.html>)

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 37 järgi on veekogu avalik kasutusamine suplemine, veesport, veel ja jääl liikumine, kalapüük, veevõtt ning muul viisil veekogu kasutus, mis vastavalt veeseadusele ei ole vee erikasutus. Seaduse § 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. Lisaks § 38 sätestab, et kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada ja kallasraja sulgemise korral tuleb tagada tõketest läbipääs või läbipääs mujalt oma kinnisasjal.

Vastavalt veeseaduse § 118 on Kõrbjärve veekaitsevööndi ulatus 10 m tavalisest veepiirist ning looduskaitseaduse § 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 tehnovõrke ja -rajatisi.

Äglimäe katastriüksuse (kü 38501:003:0788) hoonestusest lõunas paikneb Äglimäe päikeseelektrijaam. Rajatisele on määratud isikliku kasutusõigusega alad ligipääsuks ja hooldamiseks.

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, mille kaitsevöönd 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.

Detailplaneeringuala paikneb osaliselt üldplaneeringuga määratud väärtuslikul põllumajandusmaal ja rohevõrgustiku alal. Rohevõrgustiku alal ei tohi looduslike alade osatähtsus langeda alla 90% ning tagada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus. Rohevõrgustiku piir kattub planeeringuga ettenähtud säilitatava kõrghalvastuse piiriga ning sellega on rohevõrgustiku säilime ja looduslike rohealade osakaal tugialas tagatud. Ühtlasi ei ole rohevõrgustikus piirdeaedade rajamine lubatud, mis toetab rohevõrgustiku terviklikkuse säilimist.

Väärtuslikku põllumajandusmaad ei tohi metsastada ega lasta vastavalt õigusaktides sätestatule võsastuda. Põllumajandusmaad tuleb kasutada sihtotstarbekohaselt ning põllumajandusmaa massiivi pindala ei tohi langeda alla 5 ha. Planeeringuga on tagatud ca 15,6 ha suuruse tervikliku põllumassiivi säilimine, mida ei tohi lasta metsastada või võsaga katta.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Äglimäe kinnistute planeeringulahenduse puhul lähtutakse eelkõige piirkonna olemasolevast olukorrast, Põlva valla üldplaneeringust ning maakasutuse kitsendusi põhjustavatest tingimustest. Planeeringuga luuakse Kõrbjärve äärde nelja elamukompleksiga asustus (positsioonid 2-5). Lisaks tehakse planeeringuga ettepanek suurema Äglimäe kinnistu keskosas paiknevast elamukompleksi haaravast 11 581 m² suurusest alast eraldiseisev elamu- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksus moodustada (positsioon 1).

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 kinnistutele kavandatakse Tilsi-Mustajõe teelt lähtuva olemasoleva mahasõidu baasil. Mahasõidu asukoht nihutatakse Äglimäe kinnistule ning rajatakse uus tee (positsioon 6). Ehitusõigusega alad planeeritakse kitsendusest vabale alale selliselt, et oleks võimalik rajada lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused.

Ülejäänud Äglimäe katastriüksustest, mis jääb välja moodustatavatest kruntidest positsioonidega 1-6, moodustatakse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus (positsioon 7). 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% üksikelumumaa. Äglimäe katastriüksusel (kü 38501:003:0788) moodustatakse olemasolevale hoonetekompleksile eraldiseisev katastriüksus (positsioon 1), mille sihtotstarve on 75% üksikelumumaa ja 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Ranniku, Järve, Kraavi, Savi, Kõrbjärvepõllu, Liiva ja Alasilla katastriüksusteni ja uute elamukruntide (positsioon 2-5) juurdepääsuks kavandatavale teele moodustatakse 100% teemaa otstarbega katastriüksus (krunt positsioon 6). Kruut positsioon 7, mis moodustub enamuse senistest Äglimäe kinnistutest, jääb jätkuvalt põllumajandusmaa kasutusotstarbega.

Ehitusõiguse hulka arvestatakse ka kuni 20 m² suurused hooned. Krundi ehitusõigus on välja toodud põhijoonisel (joonis 4) krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Käesoleva detailplaneeringuga on igale üksikelumumaa krundile kavandatud hoonestusala (planeeritud hoonestusala ja krundidel positsioon 2-5 ka tingimuslik hoonestusala). Hoonestusalad paiknevad Kõrbjärve kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi piiri vahelisel alal. Planeeritud hoonestusalad krundidel 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 veevõtukoha (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 olemasolevat kõrghaljastust.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 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.

Krundidel 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.

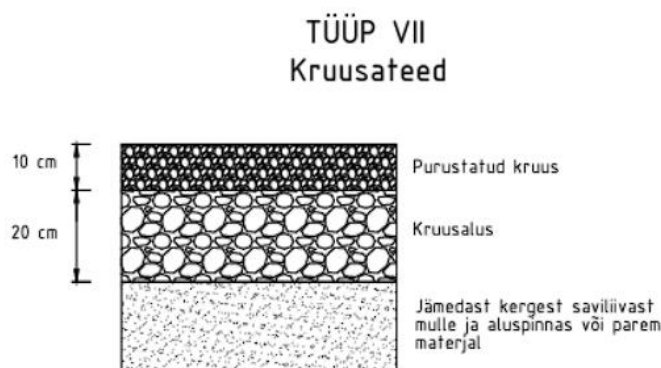
Ehituskeeluvööndi ulatuses ei ole piirete rajamine lubatud, et säiliks loomade vaba liikumise koridor.

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

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntide positsioon 2-5 juurdepääs on planeeritud alast lõuna suunas asuva kõrvalmaantee kaudu. Selleks on planeeritud tee krundile positsioon 6. Juurdepääsutee alates Tilsi-Mustajõe teest kuni Tilsi Kõrbjärve äärse matkarajani on avalikult kasutatava teena kavandatud. EhS § 92 lg 5 alusel on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee, mida võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Krundile positsioon 1 on juurdepääs kavandatud samalt kõrvalmaanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu läbi krundi positsioon 7.

Alasilla kinnistule, Kõrbjärvepõllu ja Kraavi kinnistu hoonete kompleksile ning Ranniku, Savi, Liiva ja Järve kinnistutele tagatakse juurdepääs planeeritud avalikult kasutatava tee kaudu. Samalt teelt saavad juurdepääsu ka krundid positsioon 2-5. Praegune Äglimäe katastriüksuseid läbiv ida-läänesuunaline Ranniku ja Järve kinnistuid teenindav pinnastee likvideeritakse sõiduautode kasutamise otstarvet silmas pidades ja see säilitatakse matkarajana ning hädaolukorras päästetehnika juurdepääsuks. Juurdepääsu hõlbustamiseks on positsioon 2 ja 5 vahelisele piirile kavandatud tugevdatud pinnasega ala. Nimetatud tugevdatud pinnasega alal ja matkarajal on avalik kasutus tagatud isikliku kasutusõigusega Põlva valla kasuks. Kuni planeeritud tee krundil positsioon 6 valmimiseni säilib juurdepääs praeguse pinnastee kaudu.



Joonis 1. Kruusatee TÜÜP VII tüüplõige

(https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2021-10/tuupkatendid_vaikese_liiklussagedusega_teedele_2019.pdf, 07.11.2024)

Pos 6 kavandatud juurdepääsutee peab vastama kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Tee parameetrid tuleb valida selliselt, et tagatud on võimalikult head ja ühtlased tingimused ohutuks liiklemiseks ning sõidumugavus. Juurdepääsutee peab olema 4 m laiune ning kandma vähemalt 25 tonnist ja 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot. Tegu on väikese liiklussagedusega teega ning lubatud on kruusatee rajamine. Tee konstruktsiooni projekteerimisel on soovituslik juhendada Transpordiameti riigiteede projekteerimise 2019 aasta juhendis „Tüüpkatendid väikese liiklussagedusega teedele“ toodud kruusatee tüüplahendusest TÜÜP VII (vt joonis 1).

Riigiteega ristumiskohtad peavad vastama kliimaministri 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Nähtavuskolmnurgad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. 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 Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala põhjaserva ulatub Põlva valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tugiala. Üldplaneering sätestab, et uute ehitusalade planeerimisel tuleb silmas pidada, et ei häiritaks roheline võrgustiku toimimist ning asustuse kavandamisel tuleb tagada roheline võrgustiku koridore ja tugiala terviklikkus. Võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%. Rohevõrgustikus ei ole üldjuhul lubatud ehitada metsamaa kõlvikule. Metsamaa kõlvikule on lubatud ehitada juhul, kui katastriüksuse esmakordsel registreerimisel maakatastris ei olnud tegemist metsamaa kõlvikuga või kui rajatakse juurdepääsuteed.

Planeeringuala paikneb juhtotstarbeta alal, kus piirkonda tuleb käsitleda maastikul tajutava tervikliku alana ning võtta arvesse ümbritseva maastiku iseloomu. Kruntide positsioon 2-5 piirid ulatuvad kuni Kõrbjärve lõunakaldani, mis praeguse pinnastee ümbruses on kaetud kõrghaljastusega ning on suures osas metsamaa kõlvik. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada. Kõrghaljastuse säilimine soodustab rohevõrgustiku toimimist piirkonnas. Otseselt ehitiste alla 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. Planeeringu realiseerimisel tuleb samuti järgida üldplaneeringu nõuet, mille kohaselt elamu maa-ala juhtotstarbeta alal lähtutakse ehitiste kavandamisel üldpõhimõttest, et kõvakattega ala katastriüksusel ei tohi olla kokku suurem, kui haljastatav ala. Hoonealust pinda ei loeta kõvakattega ala hulka.

Kõrbjärve kaldaalal peab inimestele (nt kalastajad, turistid, puhkajad) olema tagatud läbipääs 4 meetri laiuse kallasraja kaudu. Lähim pääs kallasrajale asub planeeringualast mõnesaja meetri kaugusel Kõrbjärve kagukaldal supluskoha juures. Kergliiklejatele juurdepääs kallasrajale planeeritakse krundil positsioon 6 asuva tee kaudu.

Rohevõrgustiku terviklikkuse säilitamiseks ja ulukite vaba liikumise tagamiseks on rohevõrgustiku koridoris piirdeaia jm ulukite liikumist takistava rajatise rajamine lubatud ainult vahetult ümber õuemaad. Väljaspool õuemaad võib erandina rajada karjaaia, kui on tagatud minimaalselt 200 m laiuselt ulukite vaba läbipääs.

Pos 7 paikneb suures osas väärtuslikul põllumajandusmaal, kus kasutustingimused tulenevad väärtuslikust põllumajandusmaast ja selle säilitamise vajadusest. Väärtuslikku põllumajandusmaad ei tohi metsastada ega tohi lasta vastavalt õigusaktides sätestatule võsastuda. Mulla kaitseks ja kliimakahjustuse leevendamiseks võib positsioonile 7 lasta looduslikult tekkida või rajada puuderivi, hekk, kiviaed või kuni 0,5 ha suurune puudesalu, kuid sellisel juhul tohivad need paikneda üksnes väärtusliku põllumajandusmaa äärealale.

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 OÜ tingimustele.

LKS § 38 lg 5 sätestab, et ehituskeeluvöönd ei laiene detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Planeeringuga on reovee omapuhasti ehk kohtpuhasti, elektrikaabel, tuletõrje veetarne toru ja tuletõrje veehoidla kavandatud osaliselt Kõrbjärve ehituskeeluvööndisse.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused ja kogused planeeringualal on antud tabelis 1, tehnovõrkude ligikaudsed 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
Omapuhasti ehk kohtpuhasti	4 tk
Elektri liitumiskilp	2 tk
Madalpingekaabel planeeringuala ulatuses /väljaspool planeeringuala	300 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 ja puhastamiseks on planeeritud igale üksikelumumaa krundile positsioon 2-5 omapuhasti ehk kohtpuhasti, mis peab tagama ka reovees esineva heljumi seadistamise (septiku funktsioon). Omapuhastist tulnud heitvesi juhitakse toruga Kõrbjärve.

Vastavalt veeseaduse § 188 lõige 1 punkt 6 kohaselt pole veeluba vaja kuni ühe kuupmeetri heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab käesoleva seaduse § 128 lõike 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele.

Veeseaduse § 134 on välja toodud kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded. Kanalisatsiooniehitise kuja on kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ka pinnasest ja selle omadustest ning maapinna kaldest.

Keskkonnaministri 31.07.2019 määruses nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 sätestab omapuhasti rajamise nõuded:

- kuja on vähemalt 10 m, v.a septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral;
- septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Heit- ja sademevee suublasse juhtimisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust 08.11.2019 nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ Lisaks veeseaduse § 127 lg 1 põhjal ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala

välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

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

Krundisestel 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 on toimiv veevarustus salvkaevu baasil, vajadusel võib rajada puurkaevu või võimaluse korral liituda ühisveevärgiga.

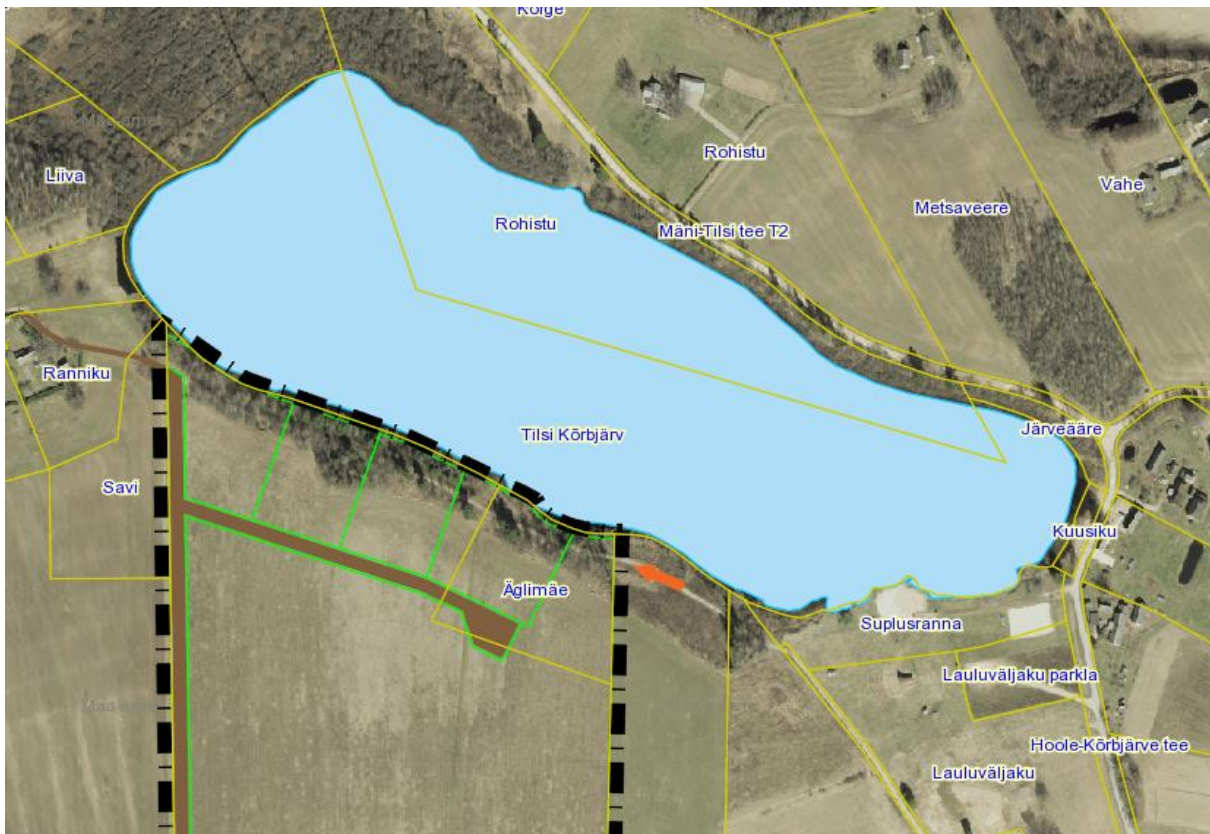
Sellise põhjaveehaarde ümber, kust võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala (10 meetrit).

Veeseaduse § 154 lõikes 5 punktides 1-10 on välja toodud keelatud tegevused hooldusalal, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi. Veevõtukoha ehitusprojekt peab vastama siseministri 16.02.2021 määrusele nr 8.

Põlva valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 kohaselt on tuletõrje veevõtukohad kavandatud nii looduslike veekogusid kasutades kui ka mahutite baasil. 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 veevõtukoha 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 veevõtukoha (nt tiik koos veevõtukaevuga) rajamise korral on hoonete ehitamine kruntidele positsioon 2-5 lubatud ka tingimusliku hoonestusala ulatuses.

Lisaks planeeritavale teele on ohu olukorras Päästesõidukile juurdepääs planeeringualale tagatud Lauluväljaku teelt (kü 38501:003:0151) lähtuvalt pinnasteelt/matkarajalt (skeem 3).



Skeem 3. Lisa juurdepääs planeeringualale, mis on märgitud oranži noolega. Rohelisega on märgitud planeeringuga kavandatud krundipiirid.

Planeeringuga on lubatud Kõrbjärvest tuletõrje veetarne toru rajamine ja/või tuletõrje veehoidla ja veevõtukoha 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 poolt 12.06.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 474626. 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 olemasoleva 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 õhksoojuspumpad) kasutamist, et võimalikult väikeses koguses elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

Detailplaneeringuga on lubatud Kõrbjärve kalda ehituskeeluvööndisse väljaspool planeeringu põhijoonisel kõrghaljastuse leppemärgiga tähistatud ala rajada maaküttesüsteeme. 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 juurdepääsuteele krundil positsioon 7 eesmärgiga tagada 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 1	Elektrivõrgu valdaja	Tehnovõrgu servituut
POS 6		
POS 7		

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

Detailplaneeringuga ei kavandata vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires (v.a tehnoajalaste rajamisel Kõrbjärve ehituskeeluvööndis 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 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 Tilsa-Mustajõe maantee liikluskorraldus ei ole suur, ei ületa maanteeliiklusest tingitud õhusaaste- ja müra tasemed tõenäoliselt elamualadele kehtestatud piiranguid. Tee omanik (Transpordiamet) 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.

Planeeringualast ca 200 m kaugusel ida suunas lauluväljaku (38501:003:0149) katastriüksusel asub lauluväljak ja avalike ürituste korraldamise koht, seetõttu võib esineda rahvaürituste korraldamisel müra häiringut.

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 signalisatsiooniga ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav piirete rajamine hoonestusega õuealade ümber. Tehispiirete rajamine Kõrbjärve ehituskeeluvööndi ulatuses ei ole lubatud.

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.

Vastavalt Laheda valla ja Rainer Kägo vahel sõlmitud halduslepingule nr 12-2/24 on arendaja kohustatud peale detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumist tagama vajaliku detailplaneeringu kohase juurdesõidutee väljaehitamise ja selle hilisema korrashoiu oma vahendite arvelt. Põlva vald ei võta kohustust planeeringukohase taristu, sh juurdepääsutee positsioonil 6 väljaehitamiseks.

Positsioon 2-5 hoonetele ehitusloa andmise tingimuseks on juurdepääsutee olemasolu positsioonil 6. Põlva Vallavalitsusel on õigus sätestada ehitusloa kõrvaltingimusena kinnistu igakordse omaniku kohustuse mitte alustada detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele positsioonid 2–5 kavandatud hoonete ehitamist enne, kui juurdepääsutee krundil positsioon 6 on valmis ja vastab detailplaneeringu seletuskirja p 3.5. toodud nõuetele. Olemasolev tee järve juures jääb kasutusse matkarajana ning hädaolukorras päästetehnika juurdepääsuks. Seda ei tohi likvideerida enne, kui uus tee on valmis. Matkaraja avaliku kasutuse tagamiseks on seatud isiklik kasutusõigus Põlva Valla kasuks. Planeeritud juurdepääsutee (planeeringu positsioon 6) kasutamiseks seatakse juurdepääsuservituudid vastavalt tabelile 2. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on teede avaliku kasutuse tagamiseks võimalik tee peale selle valmimist üle anda omavalitsusele, sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks või seada sundvaldus eratee avalikuks kasutamiseks. Valminud tee kohalikule omavalitsusele üle andmisel ei ole juurdepääsuservituutide seadmine vajalik.

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

Äglimäe kinnisasja (katastritunnus 38501:003:0788) omaniku taotluse alusel annab Põlva Vallavalitsus korralduse detailplaneeringuga kavandatud katastriüksuse jagamiseks ja lähiaadressi ja maa kasutamise sihtotstarbe määramiseks. Moodustatud katastriüksused kinnistatakse jagatava Äglimäe kinnisasja omaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta.

Põlva Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduse §-le 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte.

Kuupäev	Kooskõlastaja / koostöö tegija	Kooskõlastuse andnud isik	Märkused
17.03.2021	Rahandusministeerium	Kaia Sarnet	Selgitused on antud 20.04.2021 Põlva Vallavalitsuse kirjaga nr 7-1/21-30-14.
16.04.2021	Maaeluministeerium	Tiina Saron	Kooskõlastatud.
24.10.2024	Keskkonnaamet	Irma Pakkonen	Arvamusega arvestatud.
15.11.2024	Transpordiamet	Tuuli Tsahkna	Kooskõlastatud.
26.03.2021	Päästeameti Lõuna päästkeskus	Margo Lempu	Kooskõlastatud. 25.09.2024 saadeti plaanering korudvaks kooskõlastamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2 on planeering vaikumisi loetud kooskõlastatuks.
13.06.2024	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenum	Kooskõlastus nr 7309806849. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2021.02.19/ 13.06.2024	Telia Eesti AS	Helmut Hirsik	2021.02.19. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. 13.06.2024 Telia Eesti AS-lt kirjalik kinnitus (kirjavahetus lisade kaustas), et kooskõlastust ei ole vaja uuendada, kui kaableid väljaspool planeeringuala ei muudeta.
15.03.2021	Kaasatav isik	T. Aruvee	Selgitused on antud 20.04.2021 Põlva Vallavalitsuse kirjaga nr7-1/21-30-15.
18.03.2021	Kaasatav isik	P. Tsäko ja J. Tsäko	Selgitused on antud 20.04.2021 Põlva Vallavalitsuse kirjaga nr 7-1/21-30-13.
18.03.2021	Kaasatav isik	S. Rannik	Selgitused on antud 20.04.2021 Põlva Vallavalitsuse kirjaga nr 7-1/21-30-13.

	Kaasatav isik	Muuland 1 OÜ	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Rein Kasemets	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Huvitatud isik	Rainer Kägo	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Kristi Olesk	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Ivar Vahesalu	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	OÜ Hurmi Agro	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Pille Tsäko	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Reelika Rannik	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Teele Aruvee	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Olev Veberson	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Ülo Tagel	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Ebba Rääts	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Märt Hain	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.
	Kaasatav isik	Jako Tsäko	25.09.2024 on Põlva Vallavalitsus saatnud kirja nr 7-1.2/24-62-2.