

## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-20-20

VÕRU MAAKOND, VÕRU VALD, KÕVERA KÜLA

# METSAJAANI KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

*ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI*

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Evely Samun

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	4
5.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....	5
5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
5.5. Kruntide ehitusõigus.....	7
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.10. Ehitistevahelised kujud.....	10
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine .....	11
5.13. Servituutide vajaduse määramine .....	11
5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	12
5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	12
5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	12
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	14
JOONISED .....	15
1. Situatsiooniskeem .....	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Planeeringu põhijoonise eskiis .....	17

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Vallavolikogu 11.03.2020.a. otsus nr 200 Kõvera külas Metsajaani katastriüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta ning Võru Vallavalitsuse 19.05.2020.a. korraldus nr 289 Kõvera külas asuva Metsajaani katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Evely Samun.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitusõiguse andmine üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks elamumaa sihtotstarbega maaüksusele. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 3284 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Orava valla üldplaneeringu muutmiseks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Metsajaani**
- katastriüksuse tunnus- 54701:002:0058;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 3284 m<sup>2</sup>.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Orava vallavolikogu 25.11.2011.a. määrusega nr 29 „Orava valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.

## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ Armgal maamöödubüroo (litsents nr EG10439257-0001) poolt, 23.11.2018. a., töö nr. EGA-31/18. Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH 2000.a. süsteemis

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Võru maakonnas, Võru vallas, Kõvera külas ca 10,7 km kaugusel Värskas aleviku piirist ja ca 7,1 km kaugusel Orava küla keskusest. Planeeringuala asub looduskaunis kohas, olemasolevate järveäärsete elamute vahel. Planeeringuala naaberkinnistul asub puhkemaja ning lõunasuunas ca 460 m kaugusel asub RMK Kõverajärve metsamaja. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Orava külas planeeritavast alast ca 6,8-7,6 km kaugusel. Lisaks asuvad Orava külas kultuurimaja ja puhkekeskus. Lähim bussipeatus (Orava metskond) asub planeeringualast loodesuunas ca 2,0 kilomeetri kaugusel. Lähim rongipeatus asub samuti loodesuunas ca 3,7 km kaugusel.

Planeeringualast kirde- ja idasuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mis on peamiselt metsamaad. Planeeringualast kagus asub hoonestatud elamumaa ja veidi kaugemal kagus asub hoonestatud maatulundusmaa kinnistu. Edelapiiril asub Kõvera järv. Loodesuunas asuvad hoonestatud elamumaa krundid ja kaugemal loodesuunas asuvad maatulundusmaad.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad elamud on valdavalt kahekorruselised, abihooned on ühe- kuni kahekorruselised. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist, maakivi ja palki. Olemasolevatel hoonetel on viilkatused ja katusematerjaliks on valdavalt eterniit, esineb ka murukatust.

Planeeringuga nähakse ette Kõvera järve ehituskeeluvööndi vähendamine ja Metsajaani kinnistule ehitusõiguse andmine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks elamumaa sihtotstarbega maaüksusele. Metsajaani kinnistu asub hoonestatud kinnistute vahel, kus on väljakujunenud ehitusjoon. Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

### 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Metsajaani maaüksusel puudub olemasolev hoonestus, kinnistu edelaosas asub vundament. Kõrghaljastuse moodustavad kinnistu kirde- ja kaguosas kasvav puistu, edelaosas grupis kasvavad lehtpuud ning läänenurgas üksikult kasvavad lehtpuud.

Juurdepäas Metsajaani kinnistule on kahesuunalise liiklusega Kõvera teelt. Kruusakattega sõidutee on 3,8 kuni 4,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Maapind planeeringualal langeb loodest kagu suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 57.17 (põhjaosa) ja 55.17 meetrit (ala lõunaosa).

Läbi Metsajaani kinnistu põhjaosa kulgeb sidekaabel ning põhja- ja idaosa kulgeb madalpinge elektrikaabel. Metsajaani kinnistul puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Metsajaani kinnistu piirneb edelast Kõvera järvega, mille kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m ulatuvad planeeringualale. Kagust piirneb Metsajaani kinnistu Varsaojaga, mille kalda veekaitsevöönd 10 m ja ehituskeeluvöönd 25 m ulatuvad planeeringualale. Kõvera järve ja Varsaoja kallastel on igaühele kasutamiseks avatud 4 meetri laiune kallasrada.

Orava valla üldplaneeringu (kehtestatud Orava Vallavolikogu 25.11.2011 määrusega nr 29) kohaselt asub Metsajaani katastriüksus Kõvera järve detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning Piusa-Karisilla roheline võrgustiku tuumalal.

Metsajaani kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning normaalse radooniriskiga alal. Metsajaani kinnistu piirneb kirdest Kõvera tee, kagust Järve, edelast Kõvera järve ja loodest Niidu maaüksusega.

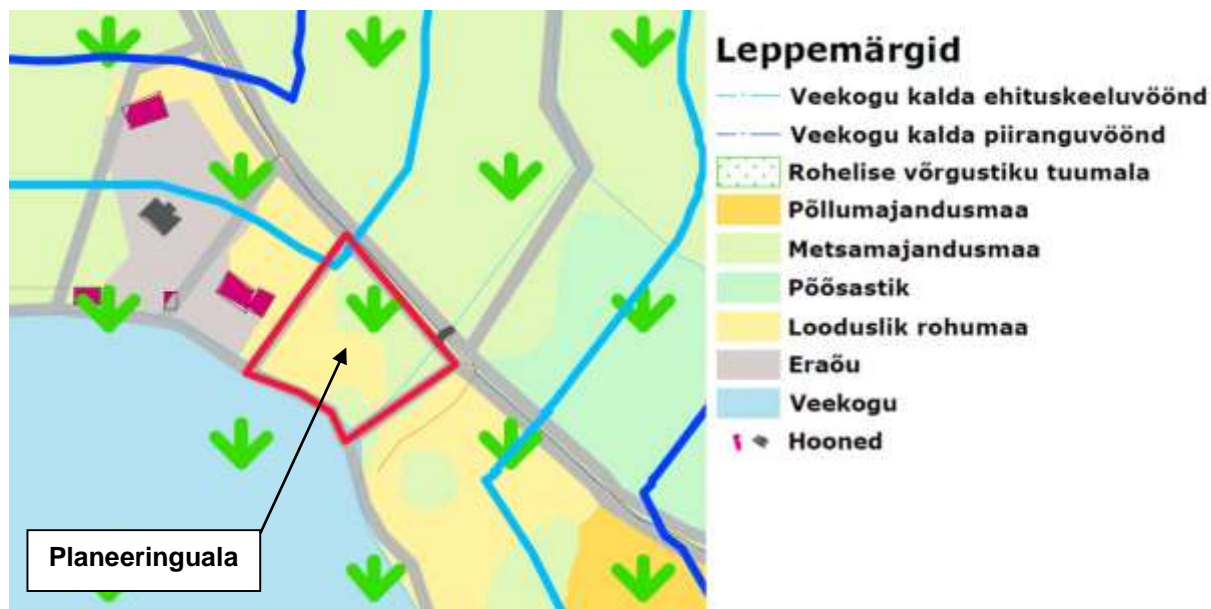
Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

### **5.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus**

Elamumaa sihtotstarbega Metsajaani kinnistu asub Kõvera järve idakaldal, hoonestatud kinnistute vahel. Detailplaneeringu eesmärk on ehituskeeluvööndisse, olemasolevate ehitiste vahele väljakujunenud ehitusjoonele uue hoonestusala kavandamine üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Metsajaani kinnistu piirneb edelas Kõvera järve ja kagus Varsaojaga. Kõvera järve ehituskeeluvööndi laius vastavalt looduskaitseaduse § 38-le lg 2 on 50 meetrit ning Varsaojal 25 meetrit. Metsajaani kinnistu jääb peaaegu terves ulatuses Kõvera järve ehituskeeluvööndisse. Üldplaneering näeb ette, et kalda ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Käesoleva detailplaneeringuga taotletakse Kõvera järve ehituskeeluvööndi vähendamist, Varsaoja osas ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei tehta. Kuna antud detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, siis on käesolev detailplaneering Orava valla üldplaneeringut muutev.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse tingib olemasoleva elamumaa sihtotstarbega krundi paiknemine Kõvera järve ja Kõvera tee vahelisel alal, kus järve kallas kaardub tee suunas, mistõttu jääb maaüksus peaaegu kogu ulatuses järve ehituskeeluvööndisse.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.



Kaart 1. Väljavõte Orava valla üldplaneeringust. Ehituskeeluvöönd (50 m) tähistatud helesinise joonega.

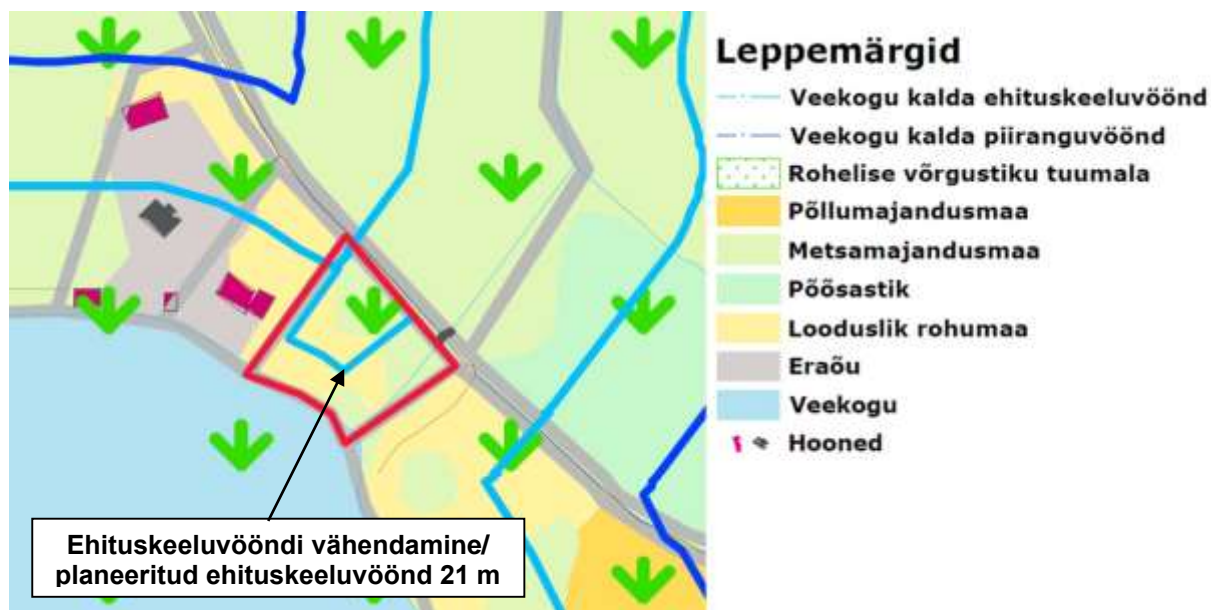
Antud planeeringulahendus toetab üldplaneeringu visiooni, kuna hoonestus on planeeritud olemasolevate ehitiste vahele väljakujunenud ehitusjoonele, tihendades olemasolevat kompaktse hoonestusega ala.

Maa-ameti ortofoto alusel paiknevad planeeringuala lähiümbruses elamud Kõvera järve kaldaalal veepiirist 21 kuni 46 meetri kaugusel, olemasolevad abihooned paiknevad veepiirile oluliselt lähemal, jäädes valdavalt veekaitsevööndisse. Metsajaani maaüksuse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piirjoone määramise aluseks on võetud läänepoolsel Niidu naaberkiinnistul oleva hoone paiknemine veepiirist. Lähtudes väljakujunenud ehitusjoonest taotletakse Metsajaani maaüksusel joonisel 3 *Planeeringu põhijoonise eskiis* näidatud ala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist.

Üldplaneeringu ptk 6.7. „Roheline võrgustik“ nähakse ette, et kavandatav uusasustus peab jälgima olemasolevat maakasutusstruktuuri ning sidusust. Rohelise võrgustiku terviklikkuse säilitamiseks on roheline võrgustiku aladel piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Tagada tuleb veekogude ehituskeeluvööndite ja kallaste võimalikult suure ulatuse säilimine, kallasradade lahti hoidmine ning kergliiklusteede, matkaradade, vaatekohtade, ujumiskohtade kasutus ja juurdepääs.

Planeeringulahendus toetab üldisi üldplaneeringu poolt seatud arengusuundi ja edasisi planeerimispõhimõtteid, kuna vastavalt üldplaneeringule tagatakse kalda- ja veekaitse nõuded, vaba juurdepääs kallasrajale ja avalike huvide kaitse antud piirkonnas. Detailplaneeringuga kavandatu toetab valla üldplaneeringu eesmärgi, kuna tegevus aitab

tagada ala regulaarselt hooldatust ja võsast puhtana hoidmise läbi vaatekoha avatuna säilimist ning tagab kallasraja avatuna hoidmist.



Kaart 2. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek Metsajaani kinnistu ulatuses.

Kavandatav tegevus ei mõjuta teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule järgitakse hoonestuse kavandamisel väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel peetakse planeeringu koostamisel tähtsaks, et planeeritav hoonestus oleks arhitektuursetelt ja esteetiliselt sobiv antud piirkonda. Samuti järgitakse üldplaneeringu nõuet, et rohevõrgustiku aladel võib piirata vaid õuealasisid ning naabermaaüksuste vahel tuleb võimaldada metsloomade vaba läbipääs.

#### 5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse piiride muutmist ei kavandata.

#### 5.5. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonise eskiis*.

**Metsajaani kinnistule on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet.**

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Metsajaani kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

### 5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema piirkonnale iseloomulikud, väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Väga modernsed fassaadikatte materjalid, imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b><i>Hoone lubatud korruselisus</i></b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonise</i> eskiis.
<b><i>Lubatud katusekalde vahemik</i></b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonise</i> eskiis.
<b><i>Katuseharja kulgemise suund</i></b>	Vaba.
<b><i>Katuse tüüp</i></b>	Viilkatus.
<b><i>Katusekatte lubatud materjalid</i></b>	Katuseplekk või –kivi, sindel, laast jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
<b><i>Katusekatte värvid</i></b>	Must, tumehall, pruun.
<b><i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i></b>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
<b><i>Kohustuslik ehitusjoon</i></b>	Puudub.
<b><i>±0,00 sidumine</i></b>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.

### 5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine



keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonise eskiis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud krundile ehitada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hooned ei või püstitada Kõvera järve ja Varsaoja ehituskeeluvööndisse ega tehnovõrkude kaitsevööndisse ning püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m<sup>2</sup> hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti teepoolse krundipiiri suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamine. **Samuti on keelatud hoonete ja rajatiste ehitamine Kõvera järve ja Varsaoja ehituskeeluvööndisse, v.a Looduskaitseeaduse § 38 esitatud erandid.** Kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.** Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

### 5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Metsajaani kinnistule on planeeritud juurdepääs Kõvera teelt. Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonise eskiis* on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsutee täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiselt. Planeeringuala kinnistu minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonise eskiis*.

### 5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.

- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida võsa ja otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- **Piirata võib vaid õueala ning naabermaaüksuste vahel tuleb võimaldada metsloomade vaba läbipääs.**
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Õueala piiramiseks on soovitatav kasutada puit-lipp- või võrkaedasid.
- Õueala võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

### **5.10. Ehitistevahelised kujud**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

### 5.12. Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Võru valla jäätmehoolduseeskirjale.

Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Planeeringualale ulatava Kõvera järve ja Varsaoja kalda ehituskeeluvööndi ja Kõvera järve piiranguvööndi mõisted ning kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 ja 38 (RT I 2004, 38, 258). Planeeringualale ulatava Kõvera järve ja Varsaoja kalda veekaitsevööndi mõiste ja piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 17). Planeeringualale ulatava Kõvera järve ja Varsaoja kallasraja mõisted ja kitsendused on toodud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse<sup>1</sup> §-s 38 (RT I, 21.12.2019, 2).

### 5.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva EVSi- järgse õhkvahepiir ulatuses. Servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonise eskiis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada tehnovõrgu talumise servituut:

- Üle Metsajaani maaüksuse põhjaosa kulgevale sidekaablile.
- Üle Metsajaani maaüksuse põhjaosa kulgevale madalpinge elektri kaablile.

#### 5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

#### 5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis, Kõvera järve ja Varsaoja kallasrajal, veekaitse- ja ehituskeeluvööndis ning Kõvera järve piiranguvööndis.

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m. Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### 5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

#### 5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.

- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## **6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ**

Planeeringu on kooskõlastanud: