

Töö nr: 025-2008

Tartu maakond  
Rõngu vald, Rannaküla küla

Endise KUBJA  
kinnistu detailplaneering

Esimene köide - planeering

Tellija ja planeeringu algataja: Rove Digital OÜ  
Lai 6, 51005  
Tartu

Detailplaneeringu koostaja: Liisi Ventsel, planeerija  
Dorpat Projekt OÜ  
Mõisapuiestee 1a, Vahi küla  
60534, Tartu vald  
Tartu maakond

# PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

<b>1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Planeeritava ala kruntide andmed .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Kirjavahetus.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planeerimisettepanek.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. Kruntide ehitusõigus .....</b>	<b>8</b>
<b>2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....</b>	<b>10</b>
<b>2.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....</b>	<b>12</b>
<b>2.8. Ehitistevahelised kujad .....</b>	<b>13</b>
<b>2.9. Tehnovõrkude ja –rajatise asukohad.....</b>	<b>13</b>
2.9.1. Vee- ja tuletõrjeveevarustus.....	13
2.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
2.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	14
2.9.4. Sidevarustus .....	15
2.9.6. Soojavarustus .....	15
2.9.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel .....	15
<b>2.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....</b>	<b>15</b>
<b>2.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. ....</b>	<b>16</b>
<b>2.12. Arhitektuurinõuded ehitistele.....</b>	<b>16</b>
<b>2.13. Servituutide vajaduse määramine.....</b>	<b>17</b>
<b>2.14. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>17</b>
<b>2.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</b>	<b>18</b>
<b>2.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....</b>	<b>19</b>
<b>2.17. Majanduslikud võimalused planeeringu eluviimiseks.....</b>	<b>19</b>
<b>2.18 Keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekud ja nendega arvestamine.....</b>	<b>19</b>
<b>3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....</b>	<b>21</b>
<b>Graafiline osa. Joonised.....</b>	<b>23</b>
<b>1. Situatsiooniskeem M1:10 000 .....</b>	<b>24</b>
<b>2. Olemasolev olukord M1:2000 .....</b>	<b>25</b>
<b>3. Põhijoonis M1:1000 .....</b>	<b>26</b>
<b>4. Maakasutus ja kitsendused M1:2000.....</b>	<b>27</b>
<b>5. Tehnovõrgud M1:1000.....</b>	<b>28</b>
<b>6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis .....</b>	<b>29</b>

## 1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu maakonnas Rõngu vallas Karjamaa külas endise Kubja kinnistu maa-ala, millest on jagamise teel tekkinud Lumise, Masti, Kamari, Loskini, Tüübli, Kakura, Tuska ja Sauli-Kubja vallatee kinnistud. Planeeringuala suuruseks on ~ 56 ha.

Planeeringu eesmärk on maa-ala kruntideks jaotamine ja sihtotstarbe määramine elamumaaks, üldmaaks, ärimaaks, tootmiskaaks ja maatulundusmaaks. Ehitusõiguse määramine elamute ja puhkeotstarbelise funktsiooniga hoonete ning abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide ning Võrtsjärve äärsel ranna-ala haljastatuse, heakorra, juurdepääsuteede ning tehnovõrkudega varustatuse osas. Detailplaneeringu käigus viiakse läbi planeeringuala keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (Hendrikson & Ko, töö nr 1242/09).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008.a. otsus nr 30 ja kinnitatud lähteülesanne.

### 1.1. Planeeritava ala kruntide andmed

Tabel 1. Planeeritava ala kruntide andmed.

<i><b>Kinnistu nimi</b></i>	<i><b>Katastritunnus</b></i>	<i><b>Pindala (ha)</b></i>	<i><b>Sihtotstarve</b></i>	<i><b>Omanik</b></i>
Lumise	69401:002:0093	10,0	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Masti	69401:002:0094	10,21	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Kamari	69401:002:0095	2,68	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Loskini	69401:002:0096	7,71	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Tüübli	69401:002:0097	9,53	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Kakura	69401:002:0098	4,58	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Tuska	69401:002:0099	11,09	maatulundusmaa	Tamme Arendus OÜ
Sauli-Kubja vallatee	69401:002:0103	0,51	transpordimaa	Rõngu Vallavalitsus
Sauli-Kubja vallatee	69401:002:0104	0,78	transpordimaa	Rõngu Vallavalitsus
	KOKKU	57,09		

### 1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Tartumaa maakonnaplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“;

Rõngu valla üldplaneering, kehtestatud Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 92.

Võrtsjärve piirkonna üldplaneering, kehtestatud Rõngu Vallavolikogu 29.05.2003 määrusega nr 10;

Rõngu valla arengukava 2007-2020, vastu võetud Rõngu Vallavolikogu 15.03.2007 määrusega nr 6.

### 1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 103 MA 31.12.2009) 2008.a. oktoobris mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-180-08) täpsusastmega M 1:1000.

### 1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kirjalikud koostöö-ja kooskõlastuslehed ametkondade ning eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

## 2. Planeerimisettepanek

### 2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Rõngu vallas Rannaküla külas Võrtsjärve idakaldal. Planeeringuala moodustavad endise Kubja kinnistu jagamisega tekkinud krundid kogupindalaga ~56ha ning asub valla keskusest ~11km kaugusel. Planeeringualast on välja jäetud planeeringuala keskel, Sauli-Kubja vallatee ääres, paiknev Leparanna kinnistu (kat.nr:69401:002:0092, tootmismaa), millel asub aastaid kasutuseta seisnud endine laudahoone. Planeeringuala läbib ~3-5m laiune kruusakattega Sauli-Kubja vallatee (teemaa laius ~8m). Igapäevaselt kasutavad teed peamiselt ümberkaudsete majapidamiste elanikud, suveperioodil ning nädalavahetuseti aktiivsemalt ka planeeringuala kõrval asuva suvilatekompleksi elanikud.

Planeeringuala piirneb läänest Võrtsjärvega. Teistest külgedest piirneb planeeringuala valdavalt suurepindalaliste maatulundusmaadega (pindalade vahemik ~6-17ha), mis on liigendatud metsa-, loodusliku rohumaa ja haritava maa massiividega. Piirkonnas asub hajutatult üksikuid majapidamisi, mis paiknevad enamasti Võrtsjärve ning Vallapalu-Rannaküla kõrvalmaantee lähedusse. Tihedam asustus on tekkinud planeeringuala põhjaosasse Võrtsjärve äärde, suvilakruntide piirkonda (17 krunti pindalaga kuni 1300m<sup>2</sup>).

Planeeringualal asub Kubja alajaam ning maa-ala läbivad 15kV ja 0,4kV õhuliinid, muud tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon) puuduvad.

Detailplaneeringualal, Lumise kinnistul, paiknevad vahetult kohaliku tee ääres endise elamu vare (EHR kood 12058680) ja kõrvalhoone (EHR kood 12058679) vundament. Mõlemad hooned jäävad ranna ja kalda 200m piiranguvööndisse. Planeeringuala on valdavalt kõrghaljastatud- esineb männinoorendikku kui ka keskealist kuuse- ja segametsa, samuti männimetsa. Võsastunud on Võrtsjärve kaldaala ning kuivenduskraavide ääred, kohati esineb võsasemaid alasid ka mujal planeeringualal. Idapool esineb enam looduslikku rohumaad, mis on praegu valdavalt kasutusel hobusekoplitena. Maa-alale on rajatud lahtine kraavitus, mis suubub Võrtsjärve. Kohati esineb ka üksikuid suletud kraavilõike. Loskini kinnistule, endise laudahoone lähedusse, jääb ~140m<sup>2</sup> suurune tiik, mille otstarve on teadmata.

Maapind on eriilmelise reljeefiga. Reljeefsemaid kõrgendikke esineb planeeringuala põhjaosas Kakura kinnistul ning Kamari kinnistul kohaliku tee ääres. Loskini kinnistu reljeef langeb ühtlaselt Võrtsjärve suunas. Sauli-Kubja vallateest kirdesse jäävate kinnistute (Masti, Lumise ja Tüübli kinnistud) reljeef langeb põhjasuunas kuivenduskraavideni. Sauli-Kubja vallateest lõunas asuv Tuska kinnistu reljeef on tasase.

### 2.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Hetkel kehtiva Rõngu valla üldplaneeringu (kehtestatud Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 92) järgi on planeeringuala kinnistute sihtotstarbeks maatulundusmaa. Vastavalt Planeerimisseadusele § 9 lg 7-le, võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeringuala kinnistute üldplaneeringujärgset sihtotstarvet valdavalt elamu-, maatulundus-, äri-, tootmis- ning üldmaaks. Üldplaneeringu muutmise tulemusel antakse võimalus Võrtsjärve ja

lähipiirkonna kui siseturismi perspektiivse sihtkoha arenguks ning kohaliku algatuse aktiivsuse tõstmiseks.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud järgnevalt:

- detailplaneeringuala asub Rannaküla kõige tihedamalt püsielanikega asustatud piirkonna vahetus läheduses ning hõlmab 57ha, mis annab võimaluse planeeringuala ning lähipiirkonda käsitleda tervikuna;
- Rõngu vallas on puudus korralikest avalikest randadest. Detailplaneeringuga tagatakse ligipääs Võrtsjärve kallasrajale ja luuakse avalikult kasutatav rand. Planeeritud üldkasutatavale maa-alale on võimalik arendada aktiivne külakeskus.
- Rannakülas on puudus majutus ja toitlustusvõimalustest, mis takistavad küla, aga ka Võrtsjärve piirkonna turismi arengut. Detailplaneeringus kavandatud annab võimaluse turismimajanduse arendamiseks ja piirkonna atraktiivsemaks muutmiseks;
- Rannaküla põhjapoolne osa (k.a. kogu planeeringuala) asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Detailplaneeringuga on piirkonda planeeritud ühisveevärk ja –kanalisatsioon, millega liitumisel (sh. olemasolevad majapidamised) vähendatakse põhjavee, aga ka pinnavee (Võrtsjärve) reostuse ohtu.

Planeeringu lahutamatuks osaks on „Endise Kubja kinnistu detailplaneeringu KSH aruanne“ (Hendrikson & Ko, töö nr 1242/09), kus käsitletakse piirkonna sotsiaal-majanduslikku ning looduslikku keskkonda.

### 2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud 26-ks elamumaa, 12-ks maatulundusmaa, 6-ks transpordimaa, 2-ks tootmismaa, 2-ks äri- ja maatulundusmaa, 1-ks ärimaa ning 1-ks üldmaa sihtotstarbega krundiks (tabel 2 ja leht 4). Elamute ehitusõigus on määratud 32-le krundile. Suvilakruntide kõrvale planeeritud maatulundusmaa krundid (pos 43-50) müüakse vastavalt eelnevatele kokkulepetele suvilakruntide omanikele.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel.

<i>Planeeringueelne maakasutus</i>			<i>Planeeringujärgne maakasutus</i>			
<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Pindala (ha)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Avalik kasutus</i>
Kakura	4,58	maatulundusmaa	Pos 1	15 432	100% M	
			Pos 2	16 361	100% M	
			Pos 3	10 787	100% M	
			Pos 48	400	100% M	
			Pos 49	601	100% M	
			Pos 50	2175	100% M	
Tüübli, Lumise, Masti	9,53/ 10,0/ 10,21	maatulundusmaa	Pos 4	12 137	100% T	
			Pos 5	9978	100% E	
			Pos 6	8190	100% E	
			Pos 7	10 182	100% E	
			Pos 8	10 791	100% E	
			Pos 9	9033	100% E	
			Pos 10	9499	100% E	
			Pos 11	9236	100% E	

Endise Kubja kinnistu detailplaneering

			Pos 12	36 345	100% Ä	
			Pos 13	11 064	100% E	
			Pos 14	10 294	100% E	
			Pos 15	8187	100% E	
			Pos 16	10 336	100% E	
			Pos 17	11 223	100% E	
			Pos 18	9258	100% E	
			Pos 19	10 492	100% E	
			Pos 20	9729	100% E	
			Pos 21	10 195	100% E	
			Pos 22	10 183	100% E	
			Pos 23	8784	100% E	
			Pos 24	8525	100% E	
			Pos 25	9220	100% E	
			Pos 26	10 433	100% E	
			Pos 27	7781	100% E	
			Pos 28	8995	100% E	
			Pos 29	10 667	100% E	
			Pos 38	2751	100% L	+
			Pos 41	11 228	100% L	+
			Pos 42	1291	100% L	+
			Pos 43	1350	100% L	+
Tuska	11,09	maatulundusmaa	Pos 30	55 363	100% M	
			Pos 31	30 979	100% M	
			Pos 32	14 463	100% E	
			Pos 33	10 144	100% E	
Kamari	2,68	maatulundusmaa	Pos 34	26 830	100% M	
			Pos 35	12 254	100% T	
Loskini	7,71	maatulundusmaa	Pos 36	55 025	100% Üm	+
			Pos 37	1929	100% M	
			Pos 44	2142	100% M	
			Pos 45	2689	100% M	
			Pos 46	1908	100% M	
			Pos 47	1169	100% M	
Sauli-Kubja vallatee	0,51	transpordimaa	Pos 39	5108	100% L	+
Sauli-Kubja vallatee	0,78	transpordimaa	Pos 40	7838	100% L	+
<b>KOKKU</b>	57,09 ha			570 974 m <sup>2</sup>		

Katastriüksuse sihtotstarbed: E- elumumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011; T- tootmismaa 003; Ä- ärimaa 002; Üm- üldkasutatav maa 017 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 28.10.2008 määrusele nr.115 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*).

## 2.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 3 ja põhijoonisel leht 4.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Planeeritud krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Planeeritud maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>Suurim lubatud ehitusalune pindala (koos abihoonega)</i>	<i>Katusekalde lubatud vahemik</i>	<i>Hoonete minimaalne tulepüsisusklass</i>	<i>Ehitise kasutamise sihtotstarbed</i>
Pos 1	15 432	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 2	16 361	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 3	10 787	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 4	12 137	100% T	1 (reovee- puhasti)	-	-	-	-	22233
Pos 5	9978	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 6	8190	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 7	10 182	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 8	10 791	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 9	9033	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 10	9499	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 11	9236	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 12	36 345	100% Ä	kuni 6 hoonet <sup>1</sup>	peah.12m kõrvalh. 8m	1200m <sup>2</sup>	peah. 15°-45° kõrvalh. 35°-45°	peah. TP2 <sup>2</sup> kõrvalh. TP3	12110, 12130, 12310, 21126
Pos 13	11 064	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 14	10 294	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 15	8187	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 16	10 336	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744

<sup>1</sup> Sh. olemasolevad vundamendid, kui need kasutusele võetakse: 1 peahoone, 5 kõrvalhoonet.

<sup>2</sup> Tuleohutusklass täpsustatakse puhkekompleksi hoonete projekteerimise käigus, arvestades Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrust nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“.



## Endise Kubja kinnistu detailplaneering

<i>Krundi aadress</i>	<i>Planeeritud krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Planeeritud maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>Suurim lubatud ehitusalune pindala (koos abihoonega)</i>	<i>Katusekalde lubatud vahemik</i>	<i>Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass</i>	<i>Ehitise kasutamise sihtotstarbed</i>
Pos 17	11 223	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 18	9258	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 19	10 492	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 20	9729	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 21	10 195	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 22	10 183	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 23	8784	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 24	8525	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 25	9220	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 26	10 433	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 27	7781	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 28	8995	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 29	10 667	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 30	55 363	100%M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 31	30 979	100%M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 32	14 463	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 33	10 144	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 34	26 830	100%E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup>	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 35	12 254	100% T	veetootmis ja –töötlus rajatised	-	-	-	-	22122
Pos 36	55 025	100% Üm	1(alajaam)	-	-	-	TP1	21126, 24124, 22246
Pos 37	1929	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 38	2751	100% L	-	-	-	-	-	21121

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud ehitusalune pindala (koos abihoonega)	Katusekalde lubatud vahemik	Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass	Ehitise kasutamise sihtotstarbed
Pos 39	5108	100% L	-	-	-	-	-	21121
Pos 40	7838	100% L	-	-	-	-	-	21121
Pos 41	11 228	100% L	-	-	-	-	-	21121
Pos 42	1291	100% L	1(alajaam)	-	-	-	TP1	22246
Pos 43	1350	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 44	2142	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 45	2689	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 46	1908	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 47	1169	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 48	400	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 49	601	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 50	2175	100% M	-	-	-	-	-	-

Ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”: 11101 – üksikelamu; 12744 – elamu majapidamishoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun; 21121 – tänav; 21126- parkla, väljak; 12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned; 12310- jaekaubandushoone; 22122 – veehaare; 22233 – heitvee puhastusrajatis; 22246 – 6–35 kV alajaam ja jaotusseade; 24124- superannarajatis.

## 2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala – s.o. ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud, lubatud on ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid.

Kavandatud hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Kruntide hoonestusalad on Sauli- Kubja vallateel poolsest ääres piiratud kohaliku tee 20m kaitsevööndiga. Hoonestusala kaugus krundi piirist on 8m ning tänavapoolsetest krundipiiridest 10m kaugusel. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, et vältida linnalikku tänavailmet. Pos 1-3 ja 34 hoonestusalad on lääneküljest piiratud ranna- ja kalda 200m piiranguvööndiga<sup>3</sup>. Pos 12-le 200m piiranguvöönd ei kehti, kuna tegu ei ole metsamaaga. Kuivenduskraavide äärest on hoonestusala kauguseks määratud 6m, et oleks tagatud ruumivajadus kraavide hooldamiseks. Põhijoonisel (leht 3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonestusala asukoht.

Pos 34 hoonestusala on paigutatud krundile arvestades olemasolevaid looduslike tingimusi ning Halliku kinnistu hoonestust. Joonisel märgitud soovituslikul hoonestusalal paikneb kõrghaljastust kõige hõredamalt, samuti säilib idakaares kulgev luitevalli. Visuaalse häiringu leevendamiseks on soovituslik säilitada kruntide vahel paiknev kõrghaljastus ning Halliku kinnistu hekk, samuti ehitada hoone

<sup>3</sup> Vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

soovitusliku hoonestusala idaserva. Soovituslik on istutada täiendavaid hekke ja rajada haljastust.

Soovitusliku hoonestusala märkimise eesmärgiks on anda suuniseid krundile ehitatavate hoonete ning tarastatava õueala (kuni 0,25ha) paiknemisele, et tagada rohevõrgustiku eesmärgipärane toimimine:

- vältida tarastatud õuealade juhuslikku tekkimist selliselt, et need ei killustaks roheline võrgustiku maakattetüüpi (eelkõige metsasid);
- võimaldada eelkõige metsamassiivide säilimine kuni 100m ribana soovituslike hoonestusala vahel (nt: suvilate ja pos 1-3, pos 8-9 ning 16 ja 17, ärimaa (pos 12) ja planeeritud elamumaade vahel, pos 30-33, 34 ja naaberkiinnistute vahel).

## 2.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala läbib Rõngu Vallavalitsusele kuuluv kohalik tee Sauli-Kubja vallatee nr 6940021, mis kulgeb idakaarde Vallapalu-Rannaküla maanteeni nr 22176. Kohalik tee on planeeritud kruuskattega 6m laiuse sõiduteena, mille kaitsevööndiks on 20m äärmise sõiduraja teljest. Kergliiklusteed ei planeerita kuna vajadus puudub<sup>4</sup>. Kergliiklejatele on liiklemiseks ette nähtud teepeenrad. Kohalikult teelt on planeeritud tänavad elamumaadele ligipääsuks. Kõik sõiduteed on planeeritud kahesuunalise liikluskorraldusega.

Elamumaade teenindamiseks on planeeritud 15,5m laiune tänavamaa, kuhu on planeeritud 5,0m laiune sõidutee. Sõiduteed ääristavad 4,0m ja 1,0m laiused haljasribad, mida võib kasutada kergliiklejatele liiklemiseks ning millest laiemat võib kasutada täiendava sademevee nõva/kraavi rajamiseks. Kitsama haljasriba ja krundi piiri vahele on planeeritud 5,5m laiune kuivenduskraav.

Kergliiklejate mugavamaks ja kiiremaks liiklemiseks erinevate piirkondade vahel on elamumaade vahele planeeritud kaks kergliiklejatele mõeldud transpordimaa krunti (pos 42 ja 43). Nimetatud krunte on planeeringus kasutatud ka tehnovõrgu koridorina, vältimaks elamukruntide koormamist servituudi seadmisega. Planeeritud kergliiklustee koridorid tekitavad piirkonnas tervisespordi harrastajatele mitmekesisemaid marsruudi valiku võimalusi.

Planeeringu põhijoonisel (leht 3) on näidatud soovitusliku juurdepääsud krundile. Ligipääsud tänavalt täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

Tänavate ristprofiilid on näidatud tehnovõrkude joonisel (leht 5), planeeringuala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel (leht 3).

Parkimine on lahendatud krundisisiselt, tänaval parkimine ei ole lubatud. Ärimaa (puhkekompleks) parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2003 parkimismatiiv äärelinnas hotelli ja restoran, kohviku kohta 1/100 (parkimiskoht/suletud brutopinna m<sup>2</sup>). Suletud brutopinnana on arvestatud maksimaalset ehitusalust pindala ning lubatud korruste arvu korrutist. Arvutuslikult tuleb ärimaal tagada sõiduautodele kuni 24 parkimiskohta, lisaks üks koht bussile. Kuna planeeringuala läbib jalgrattamarsruut „Võrtsjärve ring“, on soovitatav puhkekompleksi juurde rajada jalgrattaparkla, mille täpne kohtade arv selgitatakse hoone projekteerimise käigus.

Üldkasutatavale maale (pos 36) tuleb avaliku ranna kasutajatele ette näha

---

<sup>4</sup> Tee projekteerimise normid ja nõuded, punkt 7.4.1. ja tabel 7.10. Vastu võetud teede- ja sideministri 28.09.1999 määrusega nr 55.

parkimiskohad. Vajadusel anda parkimisvõimalus haagissuvilatele üldkasutatavale maale või ärimaale (pos 12).

Elamumaadel tuleb krundisiseselt tagada koht vähemalt kahele autole.

Tehnovõrgud planeeritakse tänava maa-alale sõidutee ja teepeenarde alla (leht 5).

Planeeringuala teed ja tänavad on planeeritud avaliku kasutusega teeks Teeseaduses sätestatud korra alusel.

Planeeringualale kavandatava elamumaade liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja maa omanik. Kohaliku tee (pos 39 ja 40) väljaehitamise kohustus täpsustatakse läbirääkimistel vallavalitsusega.

## 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega (metsad, noorendikud). Väga palju on ka võsastunud ja väheväärtuslikku puistut. Olukorra parandamiseks on tarvis piirata võsa, metsaalal kohati teostada hooldusraiet. Vaadete avamiseks tuleb võsast puhastada teeääred, kraavid. Lisaks on planeeringuga kavas piirata roostiku ning võsa ka Võrtsjärve rannaalal. Põhijoonisel on märgitud ~150m pikkuselt rannajoon, mille piires on kavandatud roostiku piiramine. Samas ulatuses maismaal on planeeritud rannaala puhastamine võsast ning avatud vaate tagamine järvele. Rannaala võsa võib piirata ka ülejäänud kinnistu piires, kuid tagasihoidlikumalt, kui põhijoonisel märgitud rannajoone pikkusel.

Planeeringuga määratakse säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalses võimalikus mahus, kuid mitte vähem kuni 75% olemasolevast kõrghaljastusest. Põhijoonisel on märgitud soovituslikud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise alad. Märgitud kõrghaljastuse aladesse on arvestatud metsaga kaetud, noorendikke ja võsastunudmaid alasid, mida on lubatud piirata. Kruntide olemasolevast haljastusest kuulub likvideerimisele vaid teemaa, uushoonestuse ja hooneid teenindava maa alla jääv kõrghaljastus. Lagedamatel aladel (looduslik rohumaa) on otstarbekas kõrghaljastuse mahtu praegusega võrreldes suurendada.

Elamumaade ja puhkekompleksi õueala (kuni 0,25ha) on lubatud piirata kuni 1,2m kõrguse puit-, võrkaiaga või hekiga. Lubatud on ka kuni 0,8m kõrgused maakivist piirded.

Avalikult kasutatav rand on planeeritud rajada üldkasutatavale maale (pos 36). Rannaala moodustamiseks ja vaadete avamiseks Võrtsjärvele on ette nähtud puhastada rannajoon u 150m ulatuses kõrghaljastusest ja pilliroost. Kõrghaljastusest tuleb võimalusel säilitada väärtuslikumad puud. Järvele on lubatud rajada purre ja sildumisrajatis väiksemate veesõidukite tarvis. Täpsemad lahendused leitakse ehitusprojektiga.

Ranna külastajate teenindamiseks on üldkasutatavale maale planeeritud parkimisala, telkimisala, paviljon, lõkkeplats, palliplats (rannajalgpall, -võrkpall), kuivkäimla, prügikonteinerid, riietevahetus kabiinid ning muud supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised. Rajatiste täpsem paiknemine lahendatakse edasiste projektidega.

Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu järgi on planeeringualale ette nähtud paadilaenuvõimalus, lisaks on Võrtsjärve planeeringuesisele vee-alale märgitud jetide sõiduala. Tulevikus on üldkasutataval maal koostöös puhkekompleksiga võimalik välja kujuneda aktiivseks külakeskuseks.

## 2.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8m. Planeeritud elamumaadele planeeritud hoonete ja pos 12 kõrvalhoonete vähimaks tuleohutusklassiks TP3 (tuldkartev). Pos 12 puhkekompleksi peahoone tuleohutusklass määratakse hoone ehitusprojekti käigus arvestades normatiive, kuid mitte väiksem kui TP2 (tuldtakistav).

## 2.9. Tehnovõrkude ja –rajatise asukohad

Planeeringualal puuduvad kõik kommunikatsiooniühendused. Maa-alal asuvad 15kV ja 0,4kV elektri õhuliinid ning Kubja 15/0,4kV alajaam.

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud vee-, kanalisatsiooni- ja elektriühendus. Planeeringuga on ära näidatud kohalikul teel ja tänavatel kulgevate tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena sõiduteele või teepeenrale. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus tänavavõrgus on toodud tehnovõrkude joonisel (leht 5). Kinnistutele, mida tehnovõrgud läbivad, tuleb seada servituudid.

### 2.9.1. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud puurkaev (pos 35). Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on vastavalt veeseadusele 50m. Detailplaneeringuala arvutuslik veetarve on 33,6m<sup>3</sup>/ööp. Puhkekompleksi veetarbe arvutamisel on aluseks võetud küllastajate maksimaalne arv, 60 inimest. Planeeringuga antakse olemasolevatele kruntidele võimalus liituda ühisveevärgiga. Suvilate liitumispunkt on planeeritud Sauli- Kubja vallatee ja suvilateni viiva tee ristmikule. Suvilate arvutuslik veetarve on 7,65m<sup>3</sup>/ööp. Ühisveevärgi summaarseks arvutuslikuks veetarbeks on 41,25m<sup>3</sup>/ööp.

Veevarustuse võimalus on planeeritud ka üldkasutatavale maale.

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2005. Tuletõrjevee lahendamiseks on üldkasutatavale maale (pos 36) planeeritud tuletõrjevee tiik koos tuletõrje veevõtukoha ja tuletõrjeautode überpöörämiskohaga. Tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab vee hulk tiigis tagama igal aastaajal, igasuguse ilmastiku tingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga kättesaadavuse. Planeeringuala kustutusvee normveehulgaks on 10l/s. Tuletõrjevee tiigi minimaalne maht peab olema 72m<sup>2</sup>.

### 2.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Tegu on väikese tarbijate arvu ning pindalalt suure ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) teeninduspiirkonnaga, mistõttu tuleb ÜVK väljaarendamisel (sh. projekteerimisel) arvestada planeeringu realiseerimise etapilisusega ning vältida üledimensioneerimist, tagamaks hiljem mõistlikke süsteemi ülalpidamiskulusid.

Kanalisatsioon on lahendatud bioloogilise reoveepuhastiga (pos 4), mille kaitsevööndiks on 50m. Transpordimaadele on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik. Reoveepuhasti täpsemad parameetrid lahendatakse hilisema

projekteerimise käigus. Kaaluda tuleb erinevaid puhastustehnoloogია variante, mis oleksid võimalikult looduslähedased. Puhastatud heitvesi juhitakse kuivenduskraavi, mis kulgeb põhjasuunas Limnoloogiajaamani, suubudes Võrtsjärve. Teekonna pikkus on ~800m. Kuivenduskraavid tuleb võsast puhastada, vajadusel süvendada ning tagada veele vaba liikumine. Suvilakruntidel on võimalik liituda ühiskanalisatsiooniga Sauli-Kubja vallateel lähimas kanalisatsioonitorus.

Pos 12 (puhkekompleks) reovesi on planeeritud lahendada omapuhastiga (kuja 10m), kuna reovee juhtimine pos 4 reoveepuhastisse nõuab pumpla ning survekanalisatsioonitoru rajamist. Tehnovõrkude joonisel on näidatud puhasti põhimõtteline asukoht. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga. Omapuhasti projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas ning puhastatud heitvee immutamine pinnasesse on keelatud. Omapuhasti on planeeritud filtriväljakuna, kus puhastatud heitvesi kogutakse kokku ning juhitakse olemasolevat kraavi mööda Võrtsjärve. Puhastatud heitvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrusele nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord<sup>1</sup>“.

Arvutuslik reovee vooluhulk on võrdne veetarbega – 41,25m<sup>3</sup>/ööp. Kui puhkekompleksile rajatakse omapuhasti ning seda ei liideta edaspidi ühiskanalisatsioonivõrku, on reoveepuhasti (pos 4) arvutuslik reovee hulk koos suvilakruntide reoveega 26,85m<sup>3</sup>/ööp. Kanalisatsioonitorustikku on keelatud juhtida sademeveet.

Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt ning juhtida vertikaalplaneerimisega planeeritud kuivenduskraavidesse. Olemasolevad kuivenduskraavid on planeeritud rekonstrueerida, täiendavalt on planeeritud uusi kraave. Sõiduteedelt on liigvee ärajuhtimiseks planeeritud 5,5m laiused kuivenduskraavid. Kuivenduskraavide eesvooluks on Võrtsjärv. Krundisisesed sademeveed ei tohi valguda kõrvalkrundile.

### 2.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr.168015.

Elektrivarustuse saamiseks tuleb olemasolev Kubja alajaam asendada uue komplektalajaamaga. Olemasolevate liinide toide on planeeritud uue alajaama toitele. Alajaama toitev Rõngu-Valguta 15kV õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga alates pos 34 asuvast mastist nr 66 kuni uue Kubja alajaamani. Kubja alajaam toidab üldkasutaval maal kulgevat Kalurid 0,4kV õhuliini. Antud õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga alates uuest alajaamast kuni Leparanna kinnistu (endine laudahoone) piiril asuva mastini nr 3. Eesmärgiks on tagada Võrtsjärvele looduslähedasem vaade. Uuest Kubja alajaamast on elektrivarustus planeeritud pos 1-11, 12, 35 ja 36 tarvis. Elektrivarustus on planeeritud ka üldmaa krundile.

Pos 13-34 tarvis on teine komplektalajaam planeeritud pos 26 ja 27 vahele jäävale transpordimaa krundile, tänava äärde. Uus alajaam saab toite maakaabliga alaes mastist nr 66.

Kruntide piiridele paigaldatakse 0,4kV liitumiskilbid-kaablikapid, üks kilp mitme krundi kohta. Liitumiskilpide elektritoited näha ette planeeritud alajaamadest 0,4kV kaabelliinidega.

Tänavavalgustust ei ole planeeritud, et vältida linnalise asula ilmet ning tagada rohevõrgustikus loomadele häirimatu liikumine. Krundisisesene valgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

#### 2.9.4. Sidevarustus

Sidevarustus tuleb lahendada raadiolahendustega (Kõu, WiMAX, jne)

#### 2.9.6. Soojavarustus

Planeeritud on lokaalne kütmine elektriga, erinevate soojuspumpadega (nt. maaküte), tahke- või vedelkütusega.

#### 2.9.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (leht 6). Tehnovõrkude ligikaudsed pikkused tänavavõrgus ja kohalikul on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Planeeringu algatamise eelne</i>	<i>Planeeringujärgne</i>
0,4kV õhuliin (likvideeritav)	-	200m
15kV õhuliin (likvideeritav)	-	680m
0,4kV maakaabel	-	2300m
15kV maakaabel	-	1150m
veetoru	-	2600m
kanalisatsioonitoru	-	2100m
puurkaev	-	1 tk
reoveepuhasti	-	1 tk
reoveepumpla	-	1 tk
omapuhasti süsteem	-	1 tk
alajaam	1 tk	2 tk
tuletõrjervee tiik ja veevõtukoht	-	1 tk, min. 72m <sup>3</sup>

## 2.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei ole ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Planeeringuala asub maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutus suunavad tingimused“ järgi roheline võrgustiku piirkondliku tähtsusega tugialal T211 piirkonnas. Keskkonnatingimused ja ettepanekud toodud Hendrikson & Ko, juhtivekspert Juhan Ruut (litsents KMH0070), koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandes, töö nr 1242/09.

Hoonestamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks oma krundi piires ning suunataks planeeritud kuivenduskraavidesse.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Rõngu vallas on jäätmevedu reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga (Rõngu Vallavolikogu 29.11.2007 määrus nr. 22). Detailplaneeringu ala tuleb liita korraldatud olmejäätmete veo süsteemiga. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kohustuslik on paigaldada prügikastid üldkasutatavale maale. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vajadusel tagada üldkasutatavale maale või ärimaale pakendi, paberi jm konteinerite olemasolu.

Reovesi puhastatakse bioloogilises reoveepuhastis. Projekteerimisel tuleb kaaluda võimalikult looduslähedasi puhastustehnoloogia variante. Lähemalt p.2.9.2.

2.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Maa-ameti kaardiserveri andmetel leidub Kamari kinnistul, pos 34 (kat.nr: 69401:002:0177) teede vahele jääval kolmnurksel metsatukal III kategooria kaitsealune taimeliik kuradi sõrmkäpp (*Dactylorhiza maculata*). Planeeringuala KSH käigus viidi läbi taimestiku uuring (Ülle Jõgar, keskkonnaspetsialist). Taimestiku uuringu käigus kuradi sõrmkäppa ei leitud, kuid tuvastati järgmised III kategooria kaitsealust taimeliiki: vööthuul sõrmkäpp (*Dactylorhiza fuchsii*), soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*) ja suur käopõll (*Listera ovata*). Taimedele tuleb säilitada kasvuala kaitsevööndi ulatuses, mille ligikaudne suurus on tähistatud põhijoonisel (leht 3). Soovituslik on tähistada levikuala vastavate viitadega, et vältida leiukoha hävitamist ning pakkuda huvitatutele võimalust vaadelda kaitsealuseid taimi. Vastavalt looduskaitseaduse § 48 lg 4 tuleb tagada isendite kaitse: keelatud on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas (looduskaitseadus § 57 lg 8).

## 2.12. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering seab planeeritavatele uusehitistele alljärgnevad arhitektuursed nõuded, mida tuleb hoone projekteerimisel järgida. Tabelis 5 on määratud elamumaade ja ärimaa kruntide arhitektuurinõuded.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded elamu- ja ärimaa ehitistele.

<b>Lubatud korruselisus ja maksimaalne kõrgus (m)</b>	Elamumaal: elamul 2 korrust (8m), abihoonetel 1 korrust (6m). Ärimaal: peahoone 3 korrust (12m), kõrvalhooned 2 korrust (8m)
<b>Katusekalle ja -harjajoon</b>	Elamumaal: lubatud katusekalle 35° -45°. Harjajoon on lubatud paralleelselt tänava telgjoonega. Ärimaal: peahoone 15°-45°, kõrvalhooned 35° -45°. Hoonete paigutus krundil lahendatakse eraldi projektiga.
<b>Katusetüüp</b>	Viilkatus
<b>Katusekatte materjalid</b>	Valtsplekk, kivi, bituumensindel; puhkekompleksi hoonetel (pos 12) lisaks pilliroog
<b>Välisviimistlus materjalid</b>	Elamumaal- puitvooder, palk, kivi, krohv Ärimaal- puitvooder, palk, kivi, krohv, klaas
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	ei määrata
<b>+/- 0.00 sidumine</b>	määratakse ehitusprojektiga
<b>Hoonete minimaalne tulepüsivusklass</b>	elamumaa hoonetel ja pos 12 kõrvalhoonetel TP3; pos 12 peahoonel TP2.

Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis. Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ning järgima ümbritsevate hoonete arhitekturseid suundumusi. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud võimalik hoonestatav ala, mille piires võib uushoonestust rajada vastavalt krundi ehitusõigusele.

Enne ehitise projekteerimist tuleb kohalikust omavalitsusest taotleda täiendavad projekteerimistingimused.



## 2.13. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituutide vajadus on märgitud maakasutuse ja tehnovõrkude joonisel (leht 4 ja 5). Servituudid määratakse kokkulepete alusel.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus.

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Valitsev kinnisasi/ isik</b>	<b>Servituudi sisu</b>
pos 13, 33-34, 36-42 (sh.Sauli-Kubja vallatee), reformimata maa	Isiklik kasutusõigus	elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri õhuliini ja madalpingekaablit.
pos 38-41, 43 (sh. Sauli- Kubja vallatee), reformimata maa	Isiklik kasutusõigus	veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru.
pos 38-43 (sh Sauli-Kubja vallatee)	Isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
pos 34	juurdepääsu-servituut	Halliku kinnistu	Juurdepääsuservituut annab Halliku kinnistule õiguse kasutada läbi pos 38 kulgevat juurdepääsuteed. Pos 38 igakordne omanik on kohutatud tagama Halliku kinnistule juurdepääsu võimaluse.
Pos 4, 7-8, 12,17-23, 25-26, 28-36, 38, 41-42	Isiklik kasutusõigus	kuivenduskraavide valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kuivenduskraavide valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kuivenduskraavi.

Planeeritavatel kruntidel kitsendavad tegevust olemasolevad ja planeeritavad tehnorajatised, mille kaitsevööndid on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (leht 6).

## 2.14. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- elamumaadel rahu ja turvalisuse tagamine (umbtäna tõttu puudub läbisõit ja elamuteni on põhjust sõita vaid elanikel);
- konkreetselt ja selgelt eristuvad juurdepääsud ja liikumisteed;
- naabrivalve tugevnemine lisanduva puhekompleksi ja elanike arve – piirkonnas viibib pidevalt inimesi.

Projekteerimisel, hilisemal ehitamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga.

- korrashoid, sh üldmaa korrashoid ja selge kujundus;
- parklate ja hoone ümbruse valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste ligipääsude vältimine;
- piirete rajamine õueala ümber;
- suunaviidad.

## 2.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritava ala juurdepääsuteed (pos 38, 41) avalikku kasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4).

Planeeringuala kruntidel piiravad tegevust järgmised kitsendused (tabel 7).

Tabel 7. Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus.

<b>Pos nr</b>	<b>Kitsendus</b>	<b>Kitsenduse ulatus</b>	<b>Seadusandlik viide</b>
pos 13, 33-34, 36-37, 38-42	elektri õhuliinid, alajaam	15kV- 10m teljest 0,4kV- 2m teljest alajaamal 2m piirdeaiast või seinast	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, elektriõhusseadus
pos 38-43	veetorustik, kanalisatsiooni-torustik	olenevalt projekteeritud toru läbimõõdust ja paigutussügavusest- 2-5m teljest	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
pos 1-5, 11-13, 23-26, 28, 30-36	kohalik maantee	kohalikul maanteel 20m sõiduraja äärmisest teljest	Teeseadus
pos 36, 44-47	kallasrada	laevatataval veekogul-keskmise veeseisu piirjoonest 10m	Veeseadus
pos 36, 44-47	veekaitsevöönd	tavalisest veepiirist 20m	Veeseadus
pos 1, 36-37, 44-47	ranna ja kalda ehituskeeluvöönd	tavalisest veepiirist 100m	Looduskaitseadus
pos 1-2, 11-12, 34-37, 44-50	ranna ja kalda piiranguvöönd	tavalisest veepiirist 200m	Looduskaitseadus

## 2.16. 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 haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 2.17. Majanduslikud võimalused planeeringu eluviimiseks

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (sh. registreeritud majandustegevuse registris).

Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa väljastamise hetkeks peavad olema välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ning teed. Krundisisene drenaaž lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuga planeeritud maatulundusmaad pos 37, 44-50 müüakse vastavalt kokkulepetele suvilakruntide omanikele.

Planeeringuala on lubatud arendada etappides, vastavalt vajadusele ja turuolukorrale:

- I etapp: puurkaevu, puhkekompleksi arendamine koos omapuhastiga ning avaliku ranna rajamine üldkasutatavale maale;
- II etapp: puhkekompleksist põhjapoolsete elamumaade ja reoveepuhasti (pos 4) arendamine;
- III etapp: puhkekompleksist idas ja lõunas asuvate elamumaade arendamine.

Planeeritavale maa-alale kavandatava liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja igakordne krundi omanik koostöös tehnovõrgu valdajatega. Rannaala väljaarendamine ja Sauli-Kubja vallatee väljaehitamine toimub koostöös arendaja ja Rõngu Vallavalitsusega.

## 2.18 Keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekud ja nendega arvestamine

Detailplaneeringu käigus viidi läbi koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson & Ko, eesotsas keskkonnaekspert Juhan Ruut (litsents KMH0070), töö nr 1242/09. KSH protsessi

käigus viidi läbi kaks avalikku koosolekut ja avalikustamist:

- KSH programmi avalikustamine 27.aprill- 15. mai 2009 ja avalik arutelu 19. mai 2009.
- KSH aruande avalikustamine 30.oktoober- 20. november 2009 ja avalik arutelu 23. november 2009.

KSH käigus ei leitud objektiivseid vastuväiteid Rõngu valla valitud arengueelistusele, mis on valjendatud detailplaneeringu lähteülesandes. See on heas kooskõlas piirkonda kajastavate vallaõleste strateegiliste arengudokumentidega.

KSH aruanne toob välja järgmised üldisemad ettepanekud ja leevendusmeetmed detailplaneeringu rakendamisel:

- detailplaneeringu ala tuleb liita korraldatud olmejäätmete veo süsteemiga – täiendatud p.2.10.
- puhkekeskuse arendamine peab toimuma vastavalt Võrtsjärve piirkonna turismi arengukontseptsioonile – planeeringu koostamisel on arvestatud Võrtsjärve turismi arengukontseptsiooniga, andes võimaluse arendada toimiv infrastruktuur ning tagades mitmekesiseid tegevusvõimalusi.
- ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamisel vältida süsteemide üledimensioneerimist ja kasutada hübriidpuhastit – täiendatud p. 2.9.1 ja 2.9.2.
- planeeringualal paigutada hooned ja nendega seotud infrastruktuur nii, et need avaldaksid naaberkiinnistute elanikele, aga samuti ka piirkonna üldilmele vähimat mõju – arvestatud p 2.5.

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region on KSH aruande heaks kiitnud 25.03.2010 kirjaga nr JT 6-7/12961-2.

### 3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega ning eraisikutega. Tabelis 8 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Objekt:	<b>Endise Kubja kinnistu detailplaneering (kat.nr: 69401:002:0093-0099)</b> Rannaküla küla, Rõngu vald, Tartu maakond
Töö nr:	025-2008
Koostaja:	Dorpat Projekt OÜ Liisi Ventsel, planeerija

Tabel 8. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Märkused</i>
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

Graafiline osa. Joonised