

Töö nr: 028-2008

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 2/1, Vahi küla  
60534, Tartu vald  
Tartu maakond

# PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

<b>1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planeeritava ala kruntide andmed .....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid .....	3
1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	4
1.4. Kirjavahetus .....	4
<b>2. Planeerimisettepanek</b> .....	<b>5</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	5
2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
2.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	10
2.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
2.8. Ehitistevahelised kujad.....	12
2.9. Tehnovõrkude ja –rajatise asukohad.....	12
2.9.1. Vee- ja tuletõrjerveevarustus.....	12
2.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	12
2.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	13
2.9.4. Sidevarustus .....	13
2.9.6. Soojavarustus .....	13
2.9.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel .....	13
2.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	14
2.11. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
2.12. Servituutide vajaduse määramine.....	15
2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
2.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	16
2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
2.16. Majanduslikud võimalused planeeringu eluviimiseks.....	17
<b>3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte</b> .....	<b>18</b>
<b>Graafiline osa. Joonised</b> .....	<b>20</b>
1. Situatsiooniskeem M1:10 000 .....	21
2. Olemasolev olukord M1:1000 .....	23
4. Planeeringu põhikaart M1:1000.....	24
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:1000.....	25
6. Tehnovõrkude planeering M1:1000 .....	26
8. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis .....	27
<b>Teine köide – lisad</b> .....	<b>28</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 krundideks jaotamine ja sihtotstarbe määramine elamumaaks, üldmaaks, ärimaaks, tootismaaks 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.

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.

<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Pindala (ha)</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omanik</b>
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 keskkonnatingimused“;

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 ja kõrvalhoone 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.
- 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 32-ks elamumaa, 2-ks tootmismaa, 4-ks transpordimaa, 1-ks ärimaa, 1-ks üldmaa, 3-ks maatulundusmaa ning 2-ks äri- ja maatulundusmaa krundiks (tabel 2 ja leht ...). Elamute ehitusõigus on määratud 32-le krundile.

Tabel 2. Planeeringujärgne maakasutuse koondtabel

<i>Planeeringueelne</i>			<i>Planeeringujärgne</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	17 559	100% M	
			Pos 2	17 404	100% M	
			Pos 3	10 787	100% M	
Tüübli, Lumise, Masti	9,53/ 10,0/ 10,21	maatulundusmaa	Pos 4	12 137	100% T	
			Pos 5	6972	100% E	
			Pos 6	7058	100% E	
			Pos 7	9864	100% E	
			Pos 8	11 012	100% E	
			Pos 9	9018	100% E	
			Pos 10	8725	100% E	
			Pos 11	7651	100% E	
			Pos 12	43 353	100% Ä	
			Pos 13	11 424	100% E	
			Pos 14	10 655	100% E	
			Pos 15	8381	100% E	
			Pos 16	11 451	100% E	
			Pos 17	12 451	100% E	
			Pos 18	9178	100% E	
			Pos 19	11 527	100% E	

Endise Kubja kinnistu detailplaneering

			Pos 20	9489	100% E	
			Pos 21	10 702	100% E	
			Pos 22	9067	100% E	
			Pos 23	8784	100% E	
			Pos 24	9404	100% E	
			Pos 25	7516	100% E	
			Pos 26	10 922	100% E	
			Pos 27	8732	100% E	
			Pos 28	9350	100% E	
			Pos 29	11 101	100% E	
			Pos 38	1716	100% L	+
			Pos 41	7789	100% L	+
Tuska	11,09	maatulundusmaa	Pos 30	55 362	80%M / 20%Ä	
			Pos 31	30 979	80%M / 20%Ä	
			Pos 32	14 463	100% E	
			Pos 33	10 144	100% E	
Kamari	2,68	maatulundusmaa	Pos 34	26 849	100% M	
Loskini	7,71	maatulundusmaa	Pos 35	12 253	100% T	
			Pos 36	76 114	100% Üm	+
			Pos 37	1000	100% E	
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			570 942 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.

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) ja täisehitus %	Katusekalde lubatud vahemik	Hoonete tulepüsisusklass	Ehitise kasutamise sihtotstarbed
Pos 1	17 559	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 2%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 2	17 404	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 2%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 3	10 787	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 4	12 137	100% T	1 (reovee- puhasti)	-	-	-	-	22233
Pos 5	6972	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 5%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 6	7058	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 5%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 7	9864	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 8	11 012	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 9	9018	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 10	8725	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 11	7651	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 12	43 353	100% Ä	kuni 6 hoonet <sup>1</sup>	12 m	1200m <sup>2</sup> / 10%	35°-45°	TP3	12110, 12130, 12310, 21126
Pos 13	11 424	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 14	10 655	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 15	8381	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 16	11 451	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 17	12 451	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 18	9178	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744

<sup>1</sup> Sh. olemasolevad vundamendid, kui need kasutusele võetakse.



## Endise Kubja kinnistu detailplaneering

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) ja täisehitus %	Katusekalde lubatud vahemik	Hoonete tulepüsvusklass	Ehitise kasutamise sihtotstarbed
Pos 19	11 527	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 20	9489	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 21	10 702	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 22	9067	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 23	8784	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 24	9404	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 25	7516	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 26	10 922	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 27	8732	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 28	9350	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 4%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 29	11 101	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 30	55 362	80%M / 20%Ä	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 1%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 31	30 979	80%M / 20%Ä	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 1%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 32	14 463	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 2%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 33	10 144	100% E	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 3%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 34	26 849	100% M	1 elamu 2 abih.	elamu 8m abih. 6m	350m <sup>2</sup> / 1%	35°-45°	TP3	11101, 12744
Pos 35	12 253	100% T	veetootmis ja -töötlus rajatised	-	-	-	-	22122
Pos 36	76 114	100% Üm	1(alajaam)	-	-	-	TP1	21126, 24124, 22246
Pos 37	1000	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 38	1716	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 39	5108	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 40	7838	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 41	7789	100% L	-	-	-	-	-	-

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 – toilitushooned; 12310- jaekaubandusooned; 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 vallatee poolsest ääres piiratud kohaliku tee 20m kaitsevööndiga. Hoonestusala kaugus on krundi piirist 8m ning tänavapoolsetest krundipiiridest 10m kaugusel. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, et vältida linnalikku tänavailmet. Pos 1-3 ja 12 on lääneküljest piiratud ranna- ja kalda 200m ehituskeeluvööndiga. Maaparanduskraavide äärest on hoonestusala kauguseks määratud 6m. Põhijoonisel (leht ...) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonestusala asukoht. Soovitusliku hoonestusala märkimise eesmärgiks on anda suuniseid krundile ehitatavate hoonete ning tarastatava õueala (kuni 0,25ha) asukohale, 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 ja 16-17, ärimaa (pos 12) ja elamumaade vahel, pos 30-31 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 idakaares 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>2</sup>. Kergliiklejatele on liiklemiseks ette nähtud teepeenrad. Kohalikul teel on planeeritud tänavad elamumaadele ligipääsuks. Kõik sõiduteed on planeeritud kahe-suunalise liikluskorraldusega.

Elamumaade teenindamiseks on planeeritud 9m laiune tänavamaa, kuhu on planeeritud 5,5m laiune sõidutee. Sõiduteed ääristavad 2m ja 1,5m laiused teepeenrad, mida võib kasutada nõva või kraavi rajamiseks ning kergliiklejatele liiklemiseks.

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

Tänavate ristprofiilid on näidatud tehnoorkude joonisel (leht ...), planeeringuala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel (leht ...).

Parkimine on lahendatud krundisisesele, tänaval parkimine ei ole lubatud. Ärimaa (puhkekompleks) parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2003 parkimisnormatiiv 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. Aruvuslikult

---

<sup>2</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.

tuleb ärimaal tagada sõiduautodele kuni 24 parkimiskohta, lisaks üks koht bussile. Kuna planeeringuala läbib jalgrattamarsruut „Vörtsjärve 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 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 ...).

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 väljaehitamise kohustus täpsutaatkse läbirääkimistel vallavalitsusega.

## 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega (metsad, noorendikud). Väga palju on ka võsaturund ja väheväärtuslikku puistut. Olukorra parandamiseks on tarvis piirata võsa, metsaalal kohati teostada hooldusraiet. Vaadete avamiseks tuleb võsast puhastada teeääred, kraavid. Lisaks on planeeringuga kavandatud roostiku ning võsa ka Vörtsjärve 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. Kruntide olemasolevast haljastusest kuulub likvideerimisele vaid teemaa, uushoonestuse ja hooneid teenindava maa alla jääv kõrghaljastus. Lagedamatel aladel (looduslik rohumaa) on otstarbekas kõrghaljastuse mahtu praegusega võrraldes suurendada. Põhijoonisel on näidatud maa-ala, mille alune maa kuulub planeeringujärgselt raadamisele. Raadamine on metsaseaduse §32 lg1 kohaselt raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamise muul otstarbel kui metsa majandamiseks.

Täiendavat kõrghaljastuse nõuet planeeringuga ei määrata.

Elamumaade ja puhkekompleksi õueala (kuni 0,25ha) on lubatud piirata kuni 1,2m kõrguse puit või võrkaiaiga 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 Vörtsjärvele on ette nähtud puhastada rannajoon u 150m pikkuselt kõrghaljastusest ja pilliroost. Kõrghaljastusest tuleb võimalusel säilitada väärtuslikumad puud. Järvele on planeeritud rajada purre ja sildumisrajatis väiksemate veesõidukite tarvis

Ranna külastajate teenindamiseks on üldkasutatavale maale planeeritud parkimisala, telkimisala, paviljon, lõkkeplats, palliplats (rannajalgball, -võrkball), kuivkäimla, prügikonteinerid, riietevahetuskabiinid ning muud supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised.

Vörtsjärve piirkonna üldplaneeringu järgi on planeeringuale ette nähtud

paadilaenutuse võimalus, lisaks on Võrtsjärve planeeriguesisele 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 hoonete vähimaks tuleohutusklassiks TP3 (tuldkartev).

## 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 ...). Kinnistutele, mida tehnovõrgud läbivad, tuleb seada servituudid.

### 2.9.1. Vee- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud puurkaev (pos 35). Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on detailplaneeringuga vähendatud 50m. Detailplaneeringuala arvutuslik veetarve on 33,6m<sup>3</sup>/ööp. Puhkekompleksi veetarbe arvutamisel on aluseks võetud külastajate maksimaalne arv 60 inimest. Planeeringuga antakse olemasolevatele kruntidele võimalus liituda ühisveevärgiga. Suvilate liitumispunkt rajatakse 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.

Tuletõrjiveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2005. Tuletõrjevesi on planeeritud üldkasutataval maal asuvast olemasolevast tiigist või liigniiskemale alale rajatavast tiigist (nt pos 28). Tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab vee hulk tiigis tagama igal aastaajal, igastuguse ilmastiku tingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga kättesaadavuse. Planeeringuala kustutusvee normveehulgaks on 10l/s.

### 2.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioon on lahendatud bioloogilise reoveepuhastiga (pos 4), mille kaitsevööndiks on 50m. Tänavale on planeeritud isevooline kanalisatsioonitorustik, vajadusel tuleb rajada reoveepumpla. Reoveepuhasti täpsemad parameetrid lahendatakse hilisema projekteerimise käigus. Puhastatud reovesi juhitakse kuivenduskraavi, mis kulgeb põhjasuunas Limnoloogiajaamani, suubudes Võrtsjärve. Teekonna pikkus on ~800m. Kuivenduskraavid tuleb võsast puhastada, vajadusel süvendada ning tagada veele vaba liikumine. Vajadusel on lubatud rajada täiendavat kraavitust.

Arvutuslik reovee vooluhulk on võrdne veetarbega – 41,25m<sup>3</sup>/ööp. Kanalisatsiooni-

torustikku on keelatud juhtida sademeveett.

Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt. Sõiduteedelt on liigvee ärajuhtimiseks võimalus rajada teepeenrale nõva või kraav. Krundisisesed sademeveed ei tohi valguda kõrvalkrundile. Pos 12 paikneb kuivenduskraav, mis on juhtitud kohaliku tee alt truubiga mööda olemasolevat kraavi Võrtsjärve suunas.

### 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 ümber uue alajaama toitele. Alajaama toitev Rõngu-Valguta 15kV õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga alates pos 13 asuvast mastist kuni uue Kubja alajaamani, kuna see jääb ette planeeritud puhkekompleksi hoonestusaale. Kubja alajaam toidab üldkasutaval maal kugevat Kalurid 0,4kV õhuliini. Antud õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga alates uuest alajaamast kuni Leparanna kinnistu (endine laudahone) piiril asuva mastini. Eesmärgiks on tagada Võrtsjärvele looduslähedasem vaade. Uued Kubja alajaamast on elektrivarustus planeeritud pos 1-12 ja 25 tarvis.

Pos 13-34 tarvis on teine komplektalajaam planeeritud Sauli-Kubja vallatee äärde (nt pos 31) või planeeritud tänava äärde (pos 19).

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 traadita interneti lahendustega (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

Tehnovõrk	Planeeringu eelne	algatamise	Planeeringujärgne
0,4kV õhuliin			
15kV õhuliin			
0,4kV maakaabel			
15kV maakaabel			
veetoru			

Tehnovõrk	Planeeringu eelne	algatamise	Planeeringujärgne
kanalisatsioonitoru			
puurkaev			
reoveepuhasti			
alajaam			

## 2.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei ole ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Kuna planeeringuala asub maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutus suunavad tingimused“ järgi rohelise võrgustiku piirkondliku tähtsusega tulialal T211 piirkonnas, on keskkonnatingimused ja ettepanekud toodud Hendrikson & Ko, juhtivekspert Juhan Ruut (litsents KMH0070), koostatud keskkonnamõju stateegilise hindamise (KSH) aruandes, töö nr 1242/09.

Hoonestamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadamevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks oma krundi piires, suunataks olemasolevatesse kuivenduskraavidesse ning tee-äärsetesse nõvasse.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Rõngu vallas on jäätmevedu reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga (Rõngu Vallavolikogu 29.11.2007 määrus nr. 22).

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (**leht ...**). Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vajadusel tagada üldkasutatavale maale pakendi, paberi jm konteinerite olemasolu.

Reovesi puhastatakse bioloogilises reoveepuhastis. 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 (kat.nr: 69401:002:0177) teede vahele jäävad 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 käöpõll (*Listera ovata*).

## 2.12. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Tabel 5. Arhitektuurinõuded äri- ja tootmismaa ehitistele.

Lubatud korruselisus ja kõrgus (m)	elamutel 2 korrust, abihoonetel 1 korrus. Elamute maksimaalne kõrgus 8m, abihoonetel 6m.
Katusekalle ja -harjajoon	Lubatud katusekalle 35° -45°. Harjajoon on lubatud paralleelselt tänava telgjoonega.
Katusetüüp	viilkatus
Katusekatte materjalid	valtsplekk, kivi, bituumensindel, puhkekompleksi hoonetel (pos 12) lisaks pilliroog
Välisviimistlus materjalid	elamutel- puitvooder, palk, kivi, krohv ärimaal- puitvooder, krohv, kivi, palk, klaas
Kohustuslik ehitusjoon	Tänavapoolsetest krundipiiridest 10m
+/- 0.00 sidumine	
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti. 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 (tabel 7) lähtuvalt asjaõigusseadusest.

Tabel 7. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
pos 13, 34, 36-38, 41 Sauli- Kubja vallatee (pos 39-40)	Isiklik kasutusõigus	elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri õhuliini ja madalpingekaablit.
pos 38, 41 Sauli- Kubja vallatee (pos 39-40)	Isiklik kasutusõigus	veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru.
pos 38, 41, Sauli- Kubja vallatee (pos 39-40)	Isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
pos 34	juurderääsu-servituut	Halliku, avalik kasutus	Juurdepääsuservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama.

Planeeritavatel kruntidel kitsendavad tegevust olemasolevad ja planeeritavad tehnorajatised, mille kaitsevööndid on toodud planeeringu tehnoorkude 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 – pos 38);
- konkreetset 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 järgnevaaga.

- 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 8).

Tabel 8. Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus.

Pos nr	kitsendus	kitsenduse ulatus	seadusandlik viide
pos 13, 34, 36-38, 41 Sauli- Kubja vallatee (pos 39-40)	elektri õhuliinid, alajaam	15kV- 10m teljest 0,4kV- 2m teljest alajaamal 2m piirdeaiast või seinast	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, elektriohutusseadus
pos 38, 41 Sauli- Kubja vallatee (pos 39-40)	veetorustik	olenevalt projekteeritud toru läbimõõdust ja paigutussügavusest- 2-5m teljest	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
pos 38, 41 Sauli- Kubja vallatee (pos 39-40)	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, 23-36	kohalik maantee	kohalikul maanteel 20m sõiduraja äärmisest teljest	Teeseadus
pos 36	kallasrada	laevatataval veekogul-keskmise veeseisu piirjoonest 10m	Veeseadus
pos 36	veekaitsevöönd	tavalisest veepiirist 20m	Veeseadus



Pos nr	kitsendus	kitsenduse ulatus	seadusandlik viide
pos 1, 36-37	ranna ja kalda ehituskeeluvöönd	tavalisest veepiirist 100m	Looduskaitseeadus
pos 1-2, 12, 34-37	ranna ja kalda piiranguvöönd	tavalisest veepiirist 200m	Looduskaitseeadus

## 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 ehitis 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 projekterimistingimusi.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekterimismäärdele ja heale projekterimistavale. 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.

Planeeringuala on lubatud arendada etappides, vastavalt vajadusele ja turuolukorrale:

- I etapp: puhkekompleksi arendamine ning avaliku ranna rajamine;
- II etapp: puhkekompleksist põhjapoolsete elamumaade arendamine;
- III etapp: puhkekomplaksis 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.

### 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:</b> Rannaküla küla, Rõngu vald, Tartu maakond
Töö nr:	028-2008
Koostaja:	Dorpat Projekt OÜ Liisi Ventsel, planeerija

Tabel 9. 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

## 1. Situatsiooniskeem M1:10 000



## 2. Olemasolev olukord M1:1000

#### 4. Planeeringu põhikaart M1:1000



## 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:1000

## 6. Tehnovõrkude planeering M1:1000

## 8. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

Teine köide – lisad