



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-05-24

TARTU MAAKOND, PEIPSIÄÄRE VALD

ALATSKIVI ALEVIKUS PÄIKSI TEE 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Peipsiääre Vallavalitsus

SA Peipsiääre

Hooldusravikeskus

Jane Asper

Merit Naruskberg

Tartu 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	4
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	6
8. Planeerimisettepanek.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
8.2. Krundi ehitusõigus	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
8.8. Ehitistevahelised kujad	10
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	12
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
8.9.4. Soojavarustus.....	12
8.9.5. Sidevarustus.....	13
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine	13
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	14
8.12. Servituutide vajaduse määramine	15
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	15
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
8.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	16
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	17
JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Põhijoonis.....	21
5. Illustratiivsed vaated.....	22

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse esitajaks on SA Peipsiveere Hooldusravikeskus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Peipsiääre Vallavalitsuse 28. novembri 2023.a. korraldus nr 625 Alatskivi alevikus Päiksi tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Peipsiääre Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on SA Peipsiveere Hooldusravikeskus.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeerida olemasolevale hooldusravikeskuse hoonele juurdeehitus ja määrata krundile selle tarbeks ehitusõigus. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 11507 m².

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt paikneb Päiksi tee 2 kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal. Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on ala käsitletud tiheasustuse alana. Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Päiksi tee 2** (katastriüksuse tunnus 12601:001:0244);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 11507 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Peipsiääre valla üldplaneering (Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022.a. otsus nr 10);
- Päiksi tee 2c kinnistu detailplaneering (Peipsiääre Vallavalitsus 17.09.2019.a. korraldus nr 469);
- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskiri.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Alatskivi alevikus ja hõlmab Päiksi tee 2 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Päiksi tee 2 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Päiksi tee 2 maaüksusel paikneb olemasolev haiglahoone (ehr kood: 120563904), kus tegutseb Peipsiveere hooldusravikeskus.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs Päiksi tee 2 maaüksusele on Päiksi teelt, mis on kahesuunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 5,5 kuni 6,2 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed paiknevad haljasribad, planeeringuala poolsel küljel on 2 m laiune kõnnitee.

5.3 Haljastus ja maastik

Päiksi tee 2 maaüksuse kõrghaljastuse moodustavad kirdeservas üksikult kasvavad harilikud kuused, keskosas grupis kasvavad lehtpuud ja põõsad ning lõunaosas hajusalt kasvavad leht- ja okaspuud. Lisaks kasvab planeeringuala loodepiiril hekk.

Planeeringuala reljeef langeb läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 58.70 (loodeosa) ja 55.93 meetrit (kirdenurk).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000 geoloogiline kaart) alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb Päiksi tee 2 maaüksus kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Päiksi tee 2 maaüksusel on olemasolevad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, sademevee-, elektri- ja sidetrassidega.

Läbi planeeringuala põhjaosa kulgevad vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanaliseerimis- ja maaküttetorustikud ning sidekaabel. Planeeringuala kesk- ja lõunaosas asuvad madalpinge

elektrikaablid ja -õhuliin ning sidekaablid. Päiksi tee 2 maaüksuse lõunaosa keskel asub Masti maaüksus, kus paikneb raadiosidemast.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala asub Alatskivi maastikukaitsealal (KLO1000456).

Planeeringuala kirdeosale ulatuvad järgnevate kinnismälestiste kaitsevööndid - Alatskivi mõisa peahoone, Alatskivi mõisa kõrvalhooned, Alatskivi mõisa valitsejamaja, Alatskivi mõisa karjakastell, Alatskivi mõisa moonamaja 1, 2 ja 3., Alatskivi mõisa moonamajade abihoone, Alatskivi mõisa tallid, Alatskivi mõisa teenijatemaja, Alatskivi mõisa pesuköök, Alatskivi mõisa sepikoda, Alatskivi kirik, Alatskivi kirikuaed, Alatskivi kalmistu, Alatskivi mõisa juustukelder, Alatskivi mõisa ait-kuivati, Alatskivi mõisa piirdeaed väravaehitisega, Alatskivi mõisa park, Vabadussõja mälestussammas, Juhan Liivi (1864-1913) haud, Laksi Tõnise (1808-1861) haud, Ohvriallikas.

Planeeringualale ulatuvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 meetrit.

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mis on 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni.

Planeeringualale ulatub tõmmitsatega raadiomasti kaitsevöönd, mis on 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringuala põhjaosas asub olemasoleva sundvaldusega kütetorustik.

Planeeringualale ulatub ohtliku ettevõtte (Airok OÜ Friendsland vedelgaasipaigaldis) ehk C-kategooria ettevõtte ohuala.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Peipsiääre vald on Tartu maakonna kirdeosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Kallaste linn, Alatskivi alevik, Nina küla ja Alasoo küla. Planeeringuala paikneb Peipsiääre valla idaosas, Alatskivi alevikus.

Naabermaaüksusel asub tervisekeskus. Lähim bussipeatus (Alatskivi) asub planeeringualast idasuunas ca 380 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub samuti Alatskivi alevikus, planeeringualast ca 425 meetri kaugusel. Lisaks asuvad Alatskivi alevikus bensiinijaam, postkontor, apteek, kirik, restoran, külalistemaja, Alatskivi Looduskeskus, Alatskivi loss ja

mitmed teised vaatamisväärsused. Alatskivi lasteaed asub planeeringuala piirist ca 500 meetri kaugusel ning Juhan Liivi nimeline Alatskivi kool asub planeeringualast ca 570 meetri kaugusel.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad ühiskondlike ehitiste maa maaüksus ja üldkasutatava maa maaüksus. Kirde ja idasuunas asuvad elamumaa sihtotstarbega maaüksused, üldkasutatavad maad ning maatulundusmaa maaüksus. Lõunasuunas asub ärimaa krunt, riigikaitsemaa maaüksus ning maatulundusmaa maaüksused. Planeeringualast läänesuunda jäävad tootmismaa sihtotstarbega maaüksused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku u 2055 m² - 10848 m². Tootmismaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 476 m² - 32244 m². Üldkasutatavate maade suurused jäävad vahemikku 9955 m² – 76110 m². Ühiskondlike ehitiste maa on suurusega 1094 m², ärimaa on suurusega 3271 m² ning riigikaitsemaa on suurusega 95 m².

Planeeringualal asuv hooldusravikeskuse hoone on kahekorruseline ja viilkatusega, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi ja tellist. Päiksi tee 2b asuv tervisekeskus on suures mahus lamekatusega 1-korruseline hoone, millel on väiksem kahekorruseline mahuosa. Hoone välisviimistluses on kasutatud krohvi ja tellist. Naabermaaüksustel paiknevad hoonemahud on omavahel liidetud üheks kompleksiks sarnase tellisekivioranži tooniga.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad hooned on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud, ühekorruselised viil- või kaldkatusega abihooned, ühe- ja kahekorruselised lamekatusega tootmishooned ning kaarhallid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitu, kivi, krohvi ja metalli. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt eterniiti ja bituumenrullmaterjali.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Peipsiääre valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on segaotstarbega maa-ala.

Planeeringualale kavandatava hooldusravikeskuse laiendusega tekib olemasoleva SA Peipsiveere Hooldusravikeskuse hoonestusega kompleksne tervishoiualane infrastruktuur ning tekib ühtne hoonetekompleks, mis tagab Alatskivi valla elanikele parema hooldusravi kättesaadavuse.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs Päiksi teelt.

Kuna Päiksi tee 2 asub Alatskivi maastikukaitsealal Alatskivi piiranguvööndis ning kuulub üle-euroopalisse Natura 2000 võrgustikku Alatskivi loodusala, siis detailplaneeringu

koostamisel on arvestatud Alatskivi maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga 2015-2024 ja Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga.

Planeeringualale kavandatava hooldusravikeskuse laiendamine antud asukohas on otstarbekas, sest kahjustab kõige vähem loodust ning toetab aleviku ruumi otstarbekat kasutamist ja maastikukaitseala säästmist, kuna hoonestus laieneb juba kasutuses oleval krundil. Kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eesmärke ja Natura 2000 alasid, vaid toetab avaliku ruumi otstarbekat kasutamist ja maastikukaitseala säästmist korraldatud tegevuste kaudu. Kuna ehitustegevust planeeritakse juba hooldusravikeskuse aktiivses kasutuses oleval maa-alal, siis on detailplaneeringuga kavandatud kooskõlas looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitsega. Detailplaneeringuala asub Tartumaa väärtuslike kultuurmaastike nimekirjas, aga planeeritaval alal ei ole kultuurilis-ajaloolisi, esteetilisi ja identiteedi väärtusi. Kuna planeeringuala piirneb tootmishoonetega ja maaüksusel asub visuaalselt domineeriv sidemast, siis on planeeringualal vähene maastikukaitsealine väärtus. Kavandatava tegevusega ei kaasne kõrghaljastuse vähenemist, samas planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse suurendamine krundil, mis vähendab negatiivset mõju maastikupildile.

Planeeringulahenduse realiseerumisel luuakse tiheasustuslal kaasaegne hooldusravikeskuse kompleks, laiendades taristut aleviku keskelt ääre poole. Kogu arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult positiivne mõju, kuna luuakse täiendavaid töökohti.

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas olemasolevat hoonestust ja võimalusi hoonetekompleksi laiendamiseks.

8. Planeerimisettepanek

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi 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; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Päiksi tee 2 krundile on planeeritud olemasoleva hoone juurdeehitus, mis võib olla lahendatud ka eraldi hoonena. Hoone projekti eskiis tuleb kooskõlastada Peipsiääre Vallavalitsusega. Päiksi tee 2 krundile võib ehitada kokku 4 hoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke

hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib Päiksi tee 2 krundile ehitada kuni 3 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema olemasolevate hoonetega sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima olemasolevate hoonete üldise arhitektuurse ilmega.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursete nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis</i> .
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis</i> .
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelselt olemasoleva hoonega.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- või lamekatuse.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
<i>Katusekatte värvid</i>	Must.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Kivi, krohv, puit (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud eraldi hoonestusala põhihoone(te) ja abihoone(te)ehitamiseks. Hoonestusalade piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone(te) püstitamine**

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

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoone kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava hoone laienduse soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on krundile lubatud ehitada hoonestusalasse kolm kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevõndeid ja tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsiibis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada kuni 20 m² hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Päiksi tee 2 krundile säilib olemasolev juurdepääs Päiksi teelt. Säilib olemasolev parkimisala krundi loodeosas.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt. **Päiksi tee 2 krundi juurdeehituse kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine krundisiseseelt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.** Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone suletud brutopindalale, töötajate arvule ja kasutusotstarbele/vetele.

Tabel 2. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Haigla</i>	<i>1/120</i>
<i>Polikliinik, perearstikeskus</i>	<i>1/90</i>
<i>Hooldusasutus, vanadekodu</i>	<i>1/250</i>

Märkused:

- Projektis leitakse parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.*
- Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*
- Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.***

Planeeringualal tuleb tagada võimalused puuetega inimestele liiklemiseks. Liikumispuuetega inimeste sõidukitele on ette nähtud 2 parkimiskohta hoonete sissepääsude lähedal.

Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivile tuleb haigla puhul tagada 1 jalgratta koht 35 voodikoha kohta, polikliiniku ja perearstikeskuse puhul tagada 1 jalgratta koht 5 ühes vahetuses töötaja kohta ning hooldusasutuses, vanadekodus 1 jalgratta koht 40 voodikoha kohta.

Planeeritud parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse olemasolevaid haljasalaseid.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 20% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 5% 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 ehitamist planeeritud ei ole, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Päiksi tee 2 krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevõlgumine kõrvalkinnistutele.

8.8. 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 tulepüsvusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed veevarustuse- ja reoveekanaliseerimisüsteemide lahendused on keelatud.** Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad tehnovõrkude liitumispunktid.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 24.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00128.

Päiksi tee 2 krundi veevarustus on lahendatud olemasoleva liitumispunkti baasil. Veetorustiku hargnemine tuleb teha peale olemasolevat veearestit.

Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 24.09.2019 a. määrus nr 61). Planeeritud on veetarbimise suurenemine ca 2,0 m³/d ehk prognoositav arvutuslik veetarbimine on ca 5,0 m³/d (0,60 l/s).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 1 alusel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 10 l/s 3 h jooksul (arvestatud ehitise põlemiskoormus on kuni 600 mJ/m²). Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 7 lg 5 kui ehitist on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega.

Krundile, olemasoleva parkimis- ja asfaltkattega juurdepääsutee äärde, on planeeritud tuletõrje veevõtukoht koos kuivhüdrandiga (maa-alune mahuti). Mahuti täpne mahutavus määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivale seadusandlusele ja eelpool toodud nõuetele. Tuletõrjeveemahuti täitmiseks mõeldud veetoru ei tohi ühendada kinnistu vee ühendustoruga enne veearestit. Ühendus on planeeritud teha peale hoones asuvat veemõõdusõlme.

Järgmised lähimad veevõtukohtad asuvad Päiksi tee 4 maaüksusel (nr 6076 ja nr 7852), jäädes planeeringuala hoonestusest 250 m ja 295 m kaugusele.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 24.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00128.

Päiksi tee 2 krundi reoveekanalisatsioon on lahendatud olemasoleva liitumispunkti baasil.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk suureneb ca 2,0 m³/d ehk prognoositav arvustuslik reoveehulk on ca 5,0 m³/d (0,6 l/s).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise (nt kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi).

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademe- ja lumesulamisvee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2024 koostatud tehnilistele tingimustele nr 472644.

Päiksi tee 2 krundi elektrivarustus on olemasolevast alajaamast 6817:(Kallaste). Päiksi tee 2 krundi elektrivarustuseks säilib krundil 0,4 kV liitumiskilp. Arvestuslikult on vajalik on olemasoleva peakaitsme suurendamine kuni 100 A. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

Päiksi tee 2 krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Olemasoleva hoone kütmiseks kasutatakse vedelkütust, maasoojuspumpa ja päikeseenergiat. Laiendatava osa võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õliküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone sein ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Päiksi tee 2 krundil säilib olemasolev sidevarustuse lahendus sidekaabliga.

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringualal tuleb lähtuda Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskirjast, kuna Päiksi tee 2 asub Alatskivi maastikukaitsealal Alatskivi piiranguvööndis ning kuulub üle-euroopalisse Natura 2000 võrgustikku Alatskivi loodusalana. Maastikukaitseala üldine kaitse-eesmärk on järvede ja nende ümbruses maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurmaastiku kaitse, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – looduslikult rohketoiteliste järvede (3150)3, allikate ja allikasooide (7160), vanade loodusmetsade (9010*) ja vanade laialehiste metsade (9020*) kaitse ning nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liikide – hingi (*Cobitis taenia*) ja vingerja (*Misgurnus fossilis*), kes mõlemad on ühtlasi III kategooria kaitsealused liigid, ja II kategooria kaitsealuse liigi elupaikade kaitse. Piiranguvööndi kaitse-eesmärk on Alatskivi pargi ja ürgoru, Kuningvere järve, Mustjärve ja neid ümbritseva traditsioonilise pärandkultuurmaastiku ilme säilitamine ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse. Kaitseala valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta on kaitsealal keelatud muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet ning kehtestada detailplaneeringut.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse, variseina või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ilma varjestamata ei ole lubatud. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. 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 paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi

ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase.

Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2023 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Planeeringualale kavandatava hooldusravikeskuse laiendusega tekib olemasoleva SA Peipsiveere Hooldusravikeskuse hoonestusega kompleksne tervishoiualane infrastruktuur ning tekib ühtne hoonetekompleks, mis tagab Alatskivi valla elanikele parema hooldusravi kättesaadavuse. Hooldusravikeskuse laiendamisega luuakse uusi töökohti. Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olemasoleva piirkonna kompaktsuse ja tiheduse olulist muutust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala kirdeserva jääb kinnismälestise kaitsevöönd, kuid selle ulatuses ja lähedusse ehitustöid ei ole planeeritud.

Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on, et hooldusravikeskuse laiendamine tagab piirkonna elanikele parema hooldusravi kättesaadavuse ja loob uusi töökohti. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Päiksi tee 2 asub Alatskivi maastikukaitsealal Alatskivi piiranguvööndis ning kuulub üle-euroopalisse Natura 2000 võrgustikku Alatskivi loodusala. Planeeringualale kavandatava hooldusravikeskuse laiendamine antud asukohas on otstarbekas, sest kahjustab kõige vähem loodust ning toetab aleviku ruumi otstarbekat kasutamist ja maastikukaitseala säästmist, kuna hoonestus laieneb juba kasutuses oleval krundil.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoone ja rajatiste ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud saab jagada ehitusaegseteks ja kasutusaegseteks, ehitusaegsete mõjude ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus isiklike kasutusõiguste ja servituutide seadmiseks. Isiklik kasutusõigus ja servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Põhijoonis*.

Vajadus on seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- läbi Päiksi tee 2 krundi kulgevale elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks;
- läbi Päiksi tee 2 krundi kulgevatele elektrimaakaabelliinidele võrguvaldaja kasuks;
- läbi Päiksi tee 2 krundi kulgevatele sidekaablitele võrguvaldaja kasuks;
- läbi Päiksi tee 2 krundi kulgevatele vee- ja kanalisatsioonitorustikule võrguvaldaja kasuks.

8.13. 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 valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.14. 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 koheaselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese 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 hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **AS Emajõe Veevärk**, Rauno Ränkel 16.09.2024 ülevaatamise otsus nr 24-01800: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Muinsuskaitseamet**, juhtivspetsialist Inga Raudvassar 19.09.2024 kooskõlastus nr 49791 kirjaga nr 5.1-17.5/2266-3. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Marge Kasenurm 24.09.2024 projekti kooskõlastus nr 2657224976: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, nõunik Margo Lempu 29.10.2024. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Keskkonnaamet**, juhtivspetsialist looduskasutuse osakond Märt Holtsmann 06.12.2024 kooskõlastus kirjaga nr 6-2/24/19146-4. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).