

TÖÖ NR 2025-02

AVINURME ALEVIKUS PÖLLU TN 1 KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Mustvee Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Mustvee Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Jõgeva maakond, Mustvee vald, Avinurme alevik, Põllu tn 1, Põllu tn 1a ja osaliselt ka
Võidu tn 16b maaüksus

X=6541900, Y=664970

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Avinurme alevikus Põllu tn 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Jõgeva maakond, Mustvee vald, Avinurme alevik
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu koostamise eesmärk on Põllu tn 1 kinnistule uue lasteaiahoone ehitamine. Planeeringuga antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.</p> <p>Planeeritava ala pindala on <i>ca</i> 0,7 ha.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	Mustvee Vallavalitsus Registrikood 77000364 Tartu tn 28, Mustvee linn Mustvee vald, 49603 Jõgeva maakond info@mustvee.ee
HUVITATUD ISIK:	Mustvee Vallavalitsus
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Üldinfo	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
3. Planeerimisettepanek	11
3.1. Planeeringu kontseptsioon	11
3.2. Üldplaneeringule vastavus	11
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	14
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	16
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	16
3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus	17
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	18
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	18
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine	18
3.8.2. Reoveekanaliseerimine	19
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	21
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	22
3.8.5. Sidevarustus.....	22
3.8.6. Soojavarustus.....	23
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	23
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	24
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	25
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	26
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	26
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	26
3.14. Koostöökoostuste ja koostöö kokkuvõte	28

JOONISED:

- Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000
Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500
Joonis 4. Põhi joonis M 1:500
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustvee Vallavolikogu 30.10.2024 korraldus nr 38 „Detailplaneeringu algatamine” ning selle lisa 1 planeeringuala asendiplaan (maakorralduskava).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põllu tn 1 kinnistule uue lasteaiahoone ehitamine. Planeeringuga antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278;
- Mustvee valla arengukava 2018-2030;
- Mustvee valla üldplaneering, kehtestatud Mustvee Vallavolikogu 28.09.2022. a otsusega nr 42;
- Mustvee valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (Mustvee Vallavolikogu 31.01.2024. a määrus nr 3);
- Mustvee valla jäätmehoolduseeskiri (Mustvee Vallavolikogu 31.03.2021. a määrus nr 5);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Planeerimiseseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Inseneribüroo REIB OÜ poolt koostatud Põllu tn 1 topogeodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 12/2024. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

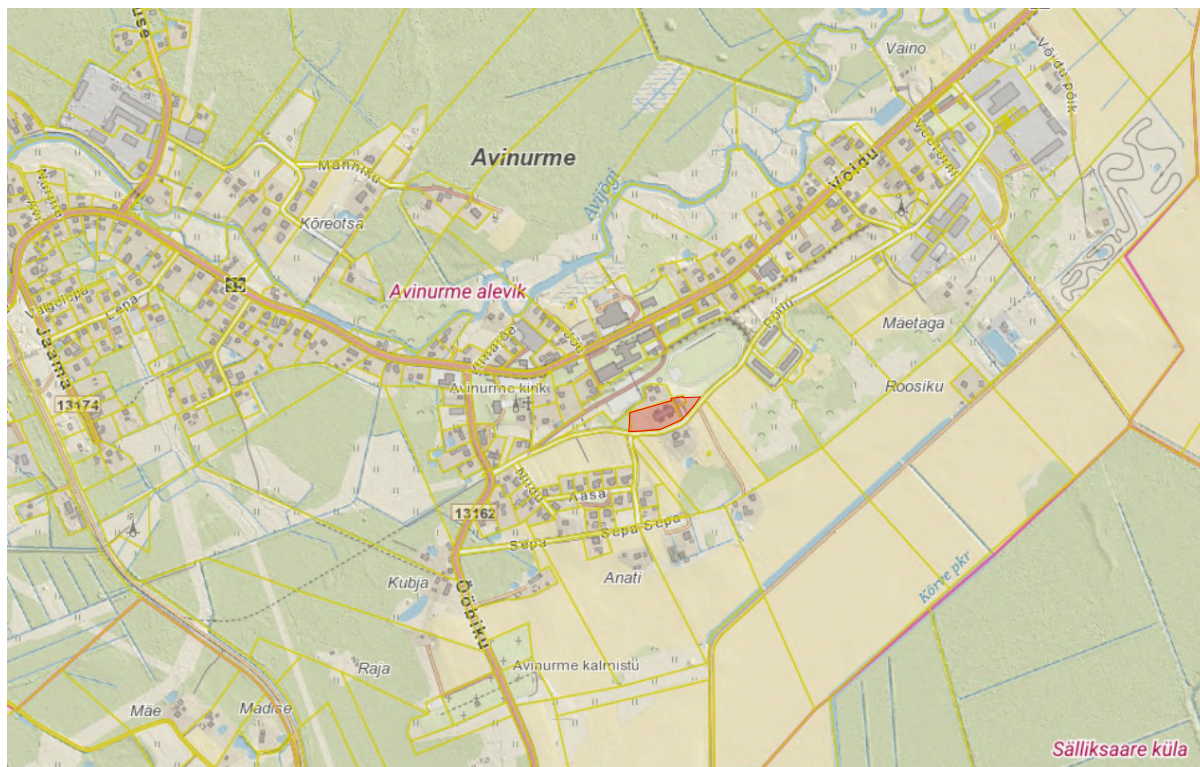
Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Mustvee vallas Avinurme aleviku keskosas, Põllu tänava ääres.

Planeeringuala on näidatud ülevaatlilikult skeemil 1 ning lähemalt situatsiooniskeemil (joonisel 1).

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- Põllu tn 1 (katastritunnus 16401:002:0380);
maakasutuse sihtotstarve – 100% ühiskondlike ehitiste maa;
pindala – 5099 m².
- Põllu tn 1a (katastritunnus 16401:002:0358);
maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa;
pindala – 506 m².
- Võidu tn 16b (katastritunnus 16401:002:0416);
maakasutuse sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa;

pindala – 56 694 m² (sellest 1402 m² asub planeeringalal ja 55 292 m² planeeringualast väljaspool).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht – tähistatud punase alana (aluskaart Maa- ja Ruumiameti reljeefivarjutusega kaart 02/2026).

Planeeringuala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Läänes ja põhjas:

- Põllu tn 3 (kü tunnus 16401:002:0153), pindala 3634 m², 100% maatulundusmaa;

Kirdes:

- Võidu tn 16b (kü tunnus 16401:002:0416), pindala 56 694 m², 100% üldkasutatav maa;

Lõunas:

- Põllu tn (kü tunnus 48601:001:0020), pindala 15191 m², 100% transpordimaa;

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab **Põllu tn 1** katastriüksusest kõlvikuna 5099 m² (s.o kogu ala) õuemaa;

Ja **Põllu tn 1a** katastriüksusest moodustab kõlvikuna 506 m² (s.o kogu ala) muu maa.

Läheduses (planeeringualast kirdes) asub kooli staadion, loode suunas asub noorte *skatepark* (rula ja tõukeratta rambid) ning planeeringualast lõunas ja põhjas asuvad üksikelaamud abihoonetega. Teised ümbritsevad alad (idas ja edelas) on põllumaad.

Planeeringuala paiknemisest ja lähiümbrusest annab ülevaate skeem 2.



Skeem 2. Vaade linnulennult planeeringualale läänest – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (allikas: Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 09.05.2023).

Planeeringualal Põllu tn 1 (16401:002:0380) kinnistul asub olemasolev lasteaia hoone (Avinurme Lasteaed Naerulind), laste mängualad (erinevate rajatistega), jalgrajad ning puud ja põõsad (vt pilti 1 ja 2). Olemasolev olukord on kajastatud täpsemalt tugiplaanil (joonisel 3). Hoone on kahekorruseline ning hoone külgedel asuvad paviljonid.



Skeem 3. Vaade linnulennult planeeringualale idast (allikas: Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 09.05.2023).



Pilt 1. Vaade olemasolevale Avinurme lasteaiale lõunast (autor Reet Türkson, 04.11.2024).



Pilt 2. Vaade olemasolevale Avinurme lasteaia hoovile (mängualale) läänest (autor Reet Türkson, 04.11.2024).

Lasteaeda teenindav olemasolev parkla asub Võidu tn 16b (16401:002:0416) maaüksusel.



Pilt 3. Vaade Võidu tn 16b maaüksusel asuvale parklale (autor Reet Türkson, 04.11.2024).

Põllu tn 1a (16401:002:0358) maaüksusel asub kungas, mille sees asub 1980. a ehitatud maa-alune tuletõrje veehoidla (bassein), kuid see pole enam kasutusel.

Põllu tn 1a ja Võidu tn 16b piiril paikneb veoauto haagis (vt pilt 4), millest on ehitatud staadioni kasutajatele abihoone (tualett). Abihoone on ühendatud ühiskanalisatsiooni.

Planeeringuala idaosa on niidetud muruala ning kohalikud elanikud on kasutanud seda lõkke tegemise kohana (vt pilt 5).



Pilt 4. Vaade Põllu tn 1 ja Võidu tn 16b piiril asuvale haagis-abihoonele, selle kõrval tuletõrje veehoidla kungas (autor Reet Türkson, 04.11.2024).



Pilt 5. Vaade planeeringualale idast lääne suunas, kus on näha tuletõrje veehoidla kungast eemalt ja platsil tumeda laiguna ka lõkketegemise kohta (autor Reet

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane ning langeb vähesel määral kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 55,99...58,35.

Maa- ja Ruumiameti geoloogiliste kaartide järgi on planeeringuala pinnakatteks jääjärvelised setted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi), mis lasub Ordoviitsiumi ladestul Pirgu lademe lubjakivil (O₃PRG).

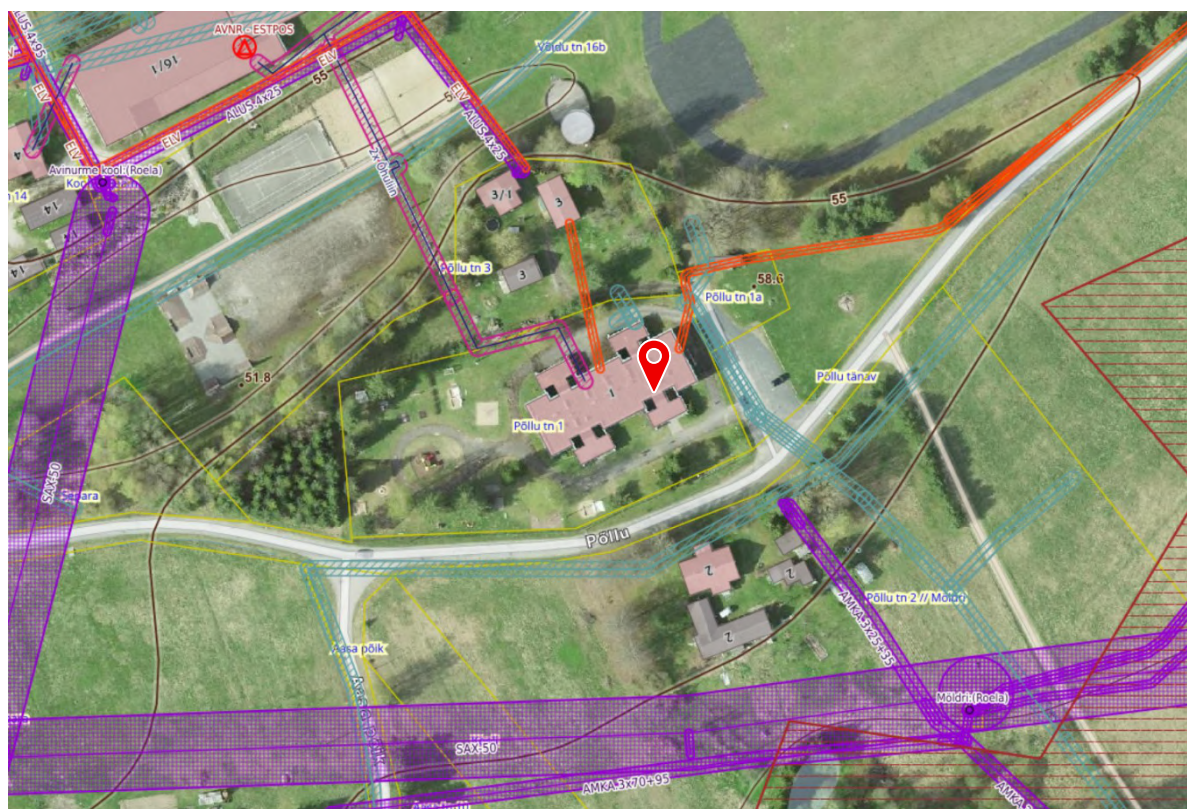
Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala madala radooniriski alale (madala looduskiirgusega pinnased). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.

- o Maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd, ulatus 2 m kummalegi poole telge, paikneb planeeringuala põhjaosas.
- o Sideehitise kaitsevöönd, ulatus 1 m kummalegi poole liini telge, paikneb planeeringuala põhjaosas olemasolevast lasteaia hoonest Põllu tn 3 suunas ja Põllu tn 1a katastriüksuse piiril ning kulgeb staadioni nõlva pidi edasi ida suunas.
- o Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustiku kaitsevöönd, ulatus 2 m kummalegi poole trassi telge, paikneb planeeringuala põhjaosas Põllu tn 3 piiril ja idaosas Põllu tn 1 piiril.
- o Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (kehtiva üldplaneeringu kohaselt), ulatus 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega kultuurimälestisi ning ka muud kitsendused alal puuduvad.

Ülevaate kitsendustest annab allolev skeem 4.



Skeem 4. Planeeringuala kitsendused (aluskaart Maa- ja Ruumiamet 02/2026. a).

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Avinurme aleviku keskosas Põllu tn ääres, mis jääb aleviku aktiivsema liiklusega tänavast (35 lisaku-Tudulinna-Avinurme teest ehk Võidu tänavast) lõuna poole.

Kehtiva Mustvee valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusalal. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaad, üldkasutatavad maad ja elumumaad (vt joonist 2 – kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Põllu tänaval hõreda asustuse tõttu ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Planeeringalast edelas asub küll 1,7 ha suurune elumumaa sihtotstarbega katastriüksus (Separa, kü tunnus 16401:002:0015), kuid elamuid sinna ehitatud ei ole. Lähim üksikelamu asub planeeringuala põhjaosas – Põllu tn 3 maaüksusel. Ülejäänud üksikelamud jäävad kaugemale edela suunda Aasa tänava äärde (ca 270 m kaugusele). Lisaks on planeeringualast kirdesuunda (ca 200 m kaugusel) ehitatud kolm korterelamut – Põllu tn 6, 8 ja 10.

Lähipiirkonna olemasolev maakasutus (katastriüksuste sihtotstarbed) ja olemasolevate hoonete paiknemine ümbruskonnas on ülevaatlilikult näidatud joonisel 2 (kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel).

Olemasolev lasteaia hoone on kahekorruseline lamekatusega hoone (vt eelpool pilte 1 ja 2), kõrgus 8,5 m.

Lähimad olemasolevad elamud on kuni 2-korruselised viilkatusega hooned, mille teine korrus ehitatud katusaluse korrusena. Hoonete kõrgus varieeruv.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, kivi, krohvi.

Vaateid lähipiirkonna olemasolevatele hoonetele (arhitektuursele ilmele) on näha pildidel 6-9.



Pilt 6. Vaade Põllu tn 4 hoonetele (autor Reet Türkson, 04.11.2024).



Pilt 7. Vaade Põllu tn 2 elamule (Google Maps'i tänavavaade, 07/2011).



Pilt 8. Vaade Põllu tn 3 hoonetele (autor Reet Türkson, 04.11.2024).



Pilt 9. Vaade Põllu tn 10 korterelamule (Google Maps'i tänavavaade, 07/2011).

Lähiala elamukrunditel piirded kas puuduvad või on kasutatud haljaspiirdeid (puude read, põõsad ja hekid). Põllu tn 1 ja Põllu tn 3 piirded on rajatud võrkaiana. Põllu tn 3 on rajatud osaliselt ka puitaede. Aia äärde on lisaks istutatud elupuuhekk.

Äritegevus on kujunenud planeeringualast põhjapoolse Võidu tn (35 lisaku-Tudulinna-Avinurme tee) äärde, kus asuvad kauplused (Grossi pood ja Coop), turismikeskus (Avinurme Puiduait), kohvik ja apteek.

Avalikkusele suunatud objektiks piirkonnas on Avinurme staadion ning Võidu tn äärsed ühiskondlike ehitiste maad, kus asuvad Avinurme Gümnaasium, spordihoone, ujula, kirik, bussijaam ja hooldekodu.

Planeeringuala juurdepääs on tagatud olemasolevalt Põllu tänavalt, mis on täna mootorsõidukite ja kergliiklejate jaoks ühiskasutuses, kõnniteid välja ehitatud ei ole.

Piirkonna elanike peamine liikumisviis on autoga, kuid pikemaid vahemaid on võimalik läbida ka bussiga. Lähim bussipeatus asub Võidu tänaval (35 lisaku-Tudulinna-Avinurme tee ääres) planeeringualast ca 600 m kaugusel loodes Avinurme bussijaamas. Võidu tn ääres kummalgi pool teed asuvad veel „Töökoda“ nimelised bussipeatused, mis jäävad planeeringualast ca 1 km kaugusele kirdesse.

Kontaktvõõndi funktsionaalsetest seosed on kajastatud joonisel 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

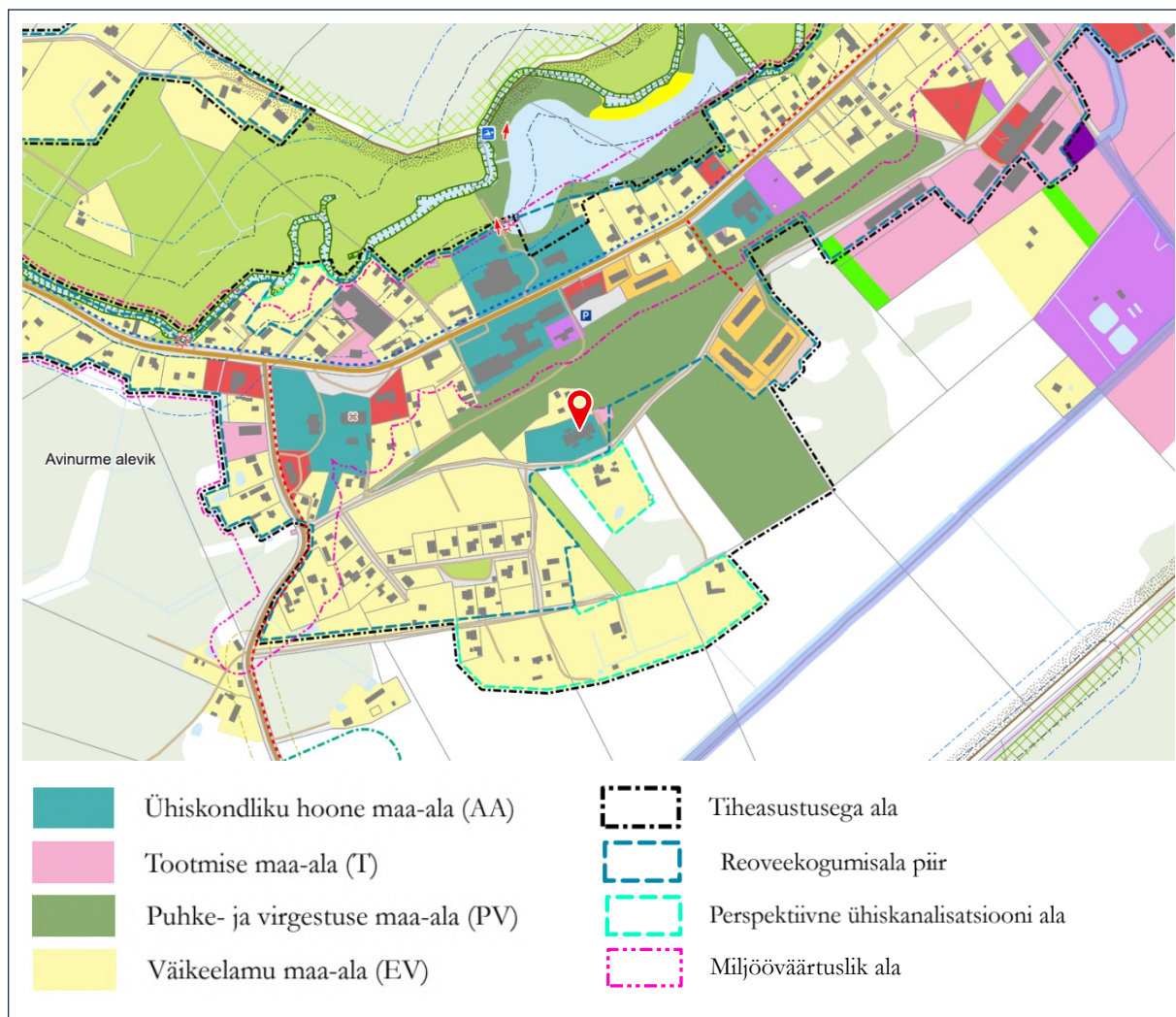
Planeeringuga kavandatakse olemasolev lasteaia hoone lammutada ning selle asemele ehitada uus lasteaia hoone. Arvestades, et kehtiva Mustvee valla üldplaneeringu järgi tuleb parkimine lahendada omal krundil (katastriüksusel), siis on kavandatud lasteaia rajamiseks ja parkimiskorralduse lahendamiseks moodustada suurem krunt POS 1, mis moodustatakse Põllu tn 1, Põllu tn 1a ja osaliselt Võidu tn 16b katastriüksusest.

Planeeringuga määratakse lasteaia rajamiseks uus krundi ehitusõigus, lahendatakse tehnovõrkudega varustamine, parkimiskorraldus jm vajalik.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringuala asub **tiheasustusalal** ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (vastavalt PlanS § 125 lg 1).

Kehtiva Mustvee valla üldplaneeringu kohaselt on Põllu tn 1 maakasutuse juhtfunktsiooniks ühiskondliku hoone maa-ala (tähis AA), Põllu tn 1a juhtfunktsiooniks on tootmise maa-ala (T) ja Võidu tn 16b puhke- ja virgestuse maa-ala (PV) – vt skeemi 5.



Skeem 5. Väljavõte kehtivast Mustvee valla üldplaneeringust (Avinurme aleviku joonisest), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase nõõpnõelaga.

Maade planeerimisel on lisaks üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbele lubatud määrata ka kuni 30% ulatuses kõrvalotstarbeid.

Krundi vähim lubatud suurus tiheasustusalal on üldjuhul 1500 m² ning suurim lubatud ehitisealune pind 25% maaüksuse pindalast. Ühiskondliku hoone maa-alal aga minimaalset krundi pindala ei ole määratud ning suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks krundil kokku on määratud 30% (krundi pindalast).

Planeeringuga kavandatav krunt on 7007 m² ning suurim lubatud ehitisealune pind moodustab 18,55% planeeritud krundi pindalast, seega kavandatu jääb üldplaneeringus määratud tingimuste piiresse.

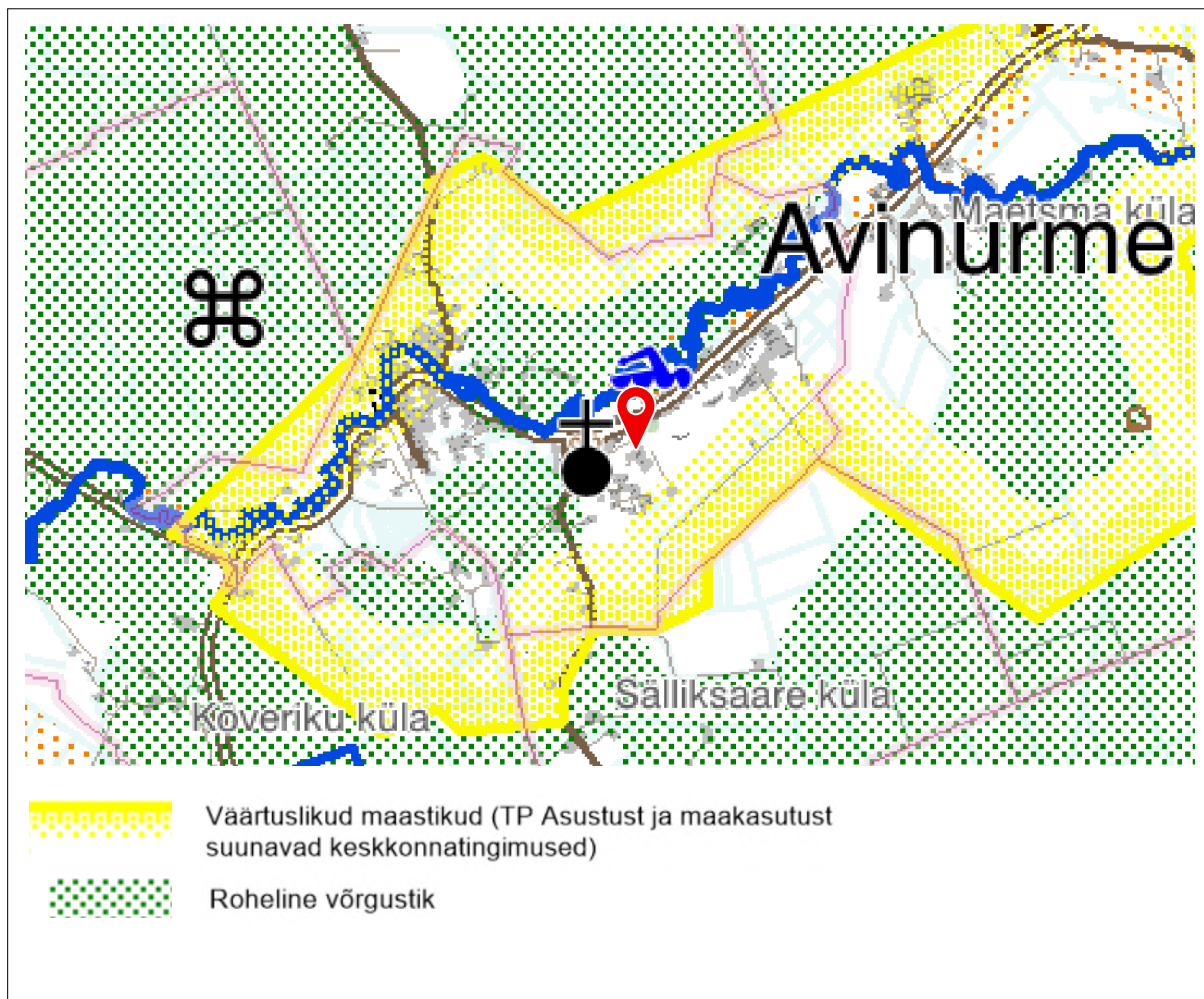
Haljastuse minimaalse protsendi kohta on üldplaneeringus märgitud, et krundi haljastatav / looduslikuna säiliv osa peab olema minimaalselt 20%, millest omakorda pool peab olema kõrghaljastusega. Planeeringus on krundi minimaalne haljastusprotsent (murualad kokku on suurem kui 1401,4 m²) ja ka kõrghaljastuse minimaalne osakaal on tagatud (täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal kokku on suurem kui 701 m²).

Kui tiheasustusalal on üldjuhul suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast kuni 9 m, siis ühiskondliku hoone maa-ala puhul on üldplaneeringus määratud lähtuda väljakujunenud hoonestusest. Olemasolev lasteaia hoone on 8,5 m kõrgune, kuid kuna Põllu tänaval ehitusjoont välja kujunenud ei ole (Põllu tn ääres idas ega läänes ei ole teisi hooneid), siis loetakse hoone kõrguse ülempiiriks 9 m maapinnast.

Üldplaneeringu kohaselt on piirete rajamine lubatud üldjuhul madalate haljaspiiretena või 30%-lise läbipaistvusega piiretega, kõrgusega kuni 1,5 m. Ühiskondliku hoone maa-ala planeerimise tingimustes täpsustatakse, et lasteasutuste ja hooldekodude puhul võib rajada ka piirdeaedu.

Parkimine lahendada omal krundil ja suuremad parklad tuleb liigendada haljastusega. Jäätmekonteinerite jaoks tuleb kavandada jäätmemaja või varjavad piirded.

Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala **väärtusliku maastiku** alal (vt skeemi 6), kuid ei jää roheline võrgustiku alale ega väärtuslikule põllumajandusmaale.



Skeem 6. Väljavõte Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste joonisest, kus on näha väärtusliku maastiku ala. Olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase nõopnõelaga.

Mustvee valla üldplaneeringus on täpsustatud maakonnaplaneeringus toodud väärtuslike maastike piire ja kasutustingimusi. Planeeringuala jääb Avinurme-Maetsma maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale, kus on väärtustatud kultuurilis-ajaloolisi maastikke ja põllumajandusmaastikku. Lisaks on hinnatud kaunite aedade ja majadega korrastatud tänavaid ning vaatamisväärsusena on välja toodud Avinurme rong (mis jääb planeeringualast kaugemale).

Üldplaneering määrab, et väärtuslike maastike alal tuleb säilitada maastike omapära, uute rajatiste ja hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate väärtuste säilimisega ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena ning säilitada ja avada silmapaistvalt ilusad vaatekohad.

Planeeringualale ei jää erilisi maastiku vaatekohti, eripärast reljeefi, vaatamisväärsusi, kultuuriobjekte, muistseid paiku, maastikukaitselisi metsaparkke ega Natura 2000 loodusalasid, mis alale uue lasteaia ehitamist piiraksid.

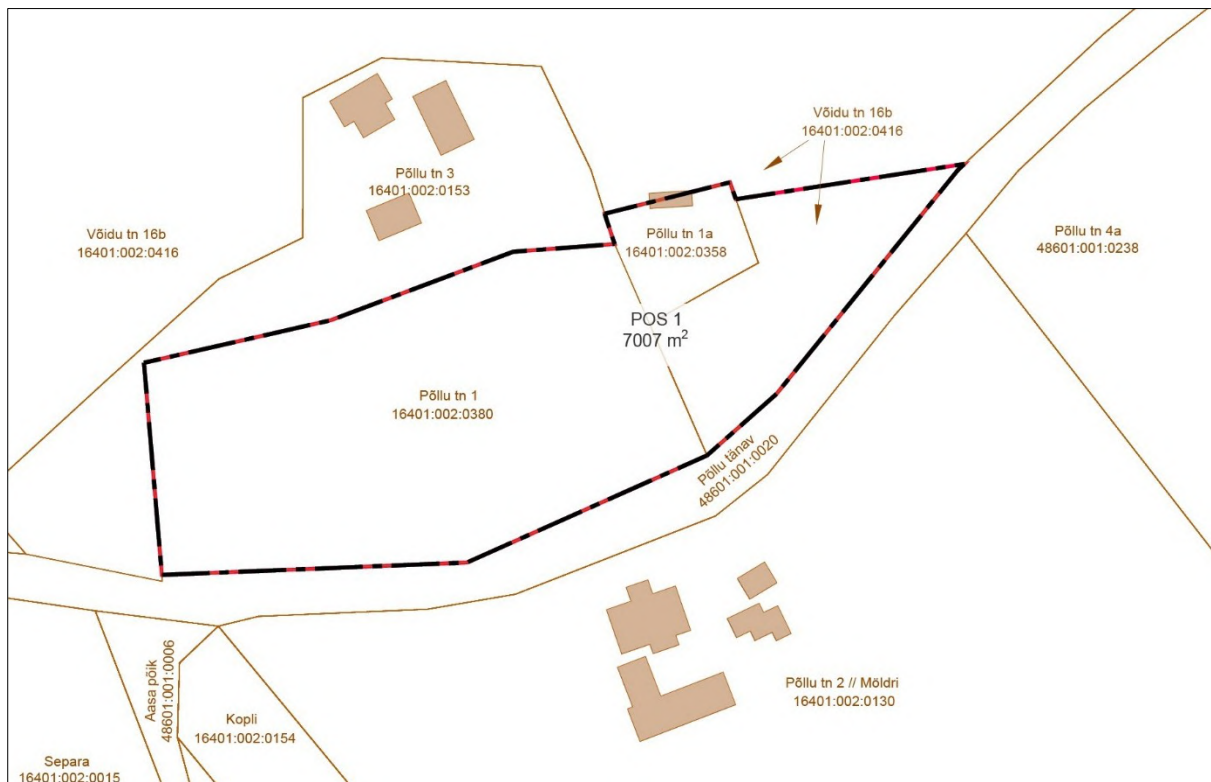
Käesoleva detailplaneeringu ehitustingimuste määramisel (arhitektuuri nõuete peatükis, ehitusõiguse tabelis 1 ja planeeringu jooniste koostamisel) on tuginetud kõrgema taseme planeeringutele, olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi funktsionaalsete seoste analüüsile ning paikvaatlustele. Hoonete ehitustingimused on määratud selliselt, et planeeritud hooned ja haljastus sobituksid olemasolevasse keskkonda.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ suuniste ja eesmärkidega ning kehtiva Mustvee valla üldplaneeringu tingimustega.

Käesolev detailplaneering on kehtiva Mustvee valla üldplaneeringuga kooskõlas.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud Põllu tn 1 (16401:002:0380), Põllu tn 1a (16401:002:0358) ja osaliselt Võidu tn 16b (16401:002:0416) katastriüksusest moodustada uus krunt POS 1 (vt skeemi 7).



Skeem 7. Põllu tn 1, 1a ja Võidu tn 16b maaüksusest moodustatav krunt POS 1. Olemasolevad krundipiirid on tähistatud pruuni joonega ja planeeritud krundipiir punase laiema joonega; planeeringuala on tähistatud musta punkt-kriips joonega.

Planeeritud **krundi POS 1 kasutamise sihtotstarve** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel tabelis 1. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel

otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Mustvee vald katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Planeeringuga tehakse ettepanek krundi POS 1 **katastriüksuse sihtotstarbeks** (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) määrata 100% ühiskondlike ehitiste maa.

Kehtiva Maakatastriseaduse § 18¹ lg 12 järgi on ühiskondlike ehitiste maa sotsiaalmaa alaliik, mis on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaariesinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaaia maa.

Planeeringuga tehakse **ettepanek planeeritud krundi POS 1 aadressiks määrata** detailplaneeringu kehtestamise järgselt „Põllu tn 1“ nagu see seni on lasteaia hoone aadressiks olnud.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud krundi **hoonestusala**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike ja ehitusteatise kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Vastavalt Ehitusseadustikule ei ole kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ehitusprojekti koostamine ja ehitusteatise esitamine nõutav, kuid 20-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis.

Hoonete **suurim lubatud arv** ja hoonete suurim lubatud **ehitisealune pind** krundil kokku on toodud põhijoonisel (joonisel 4) ehitusõiguse tabelis 1.

Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuseta ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb ehitise asukoht kirjalikult kooskõlastada naaberkinnistuomanikuga, kui see asub tema krundi piirile lähemal kui 4 m ning kohaliku omavalitsusega.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Krundil POS 1 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi:

- Haridus- ja teadushooned (12630);
- Elamu, kooli vms abihoone (12744).

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonisel 4) hoone suhtelise kõrgusena maapinnast (meetrites). Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonisel 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel (tabel 1).

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud krundi POS 1 hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala on näidatud idas kuni olemasoleva Põllu tn 1 katastriüksuse piirile ning põhjast, lõunast ning läänest 4 m kaugusele krundipiirist.

Detailplaneeringuga kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, s.t planeeritud põhihoone fassaad ei pea asuma täpselt hoonestusala tänavapoolsel piiril. Kohustusliku ehitusjoone puudumine jätab projekteerimisel hoone kujule ja paigutusele hoonestusalas ka rohkem mänguruumi.

Planeeringualale jääb avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (10 m äärmisest sõiduraja servast), see ulatub planeeringuala lõunaosas vähesel määral ka hoonestusale. Tegevusi avalikult kasutatava tee kaitsevööndis reguleerib Ehitusseadustiku¹ § 72.

Käesolev detailplaneering ei luba tee kaitsevööndisse ehitada lasteaia põhihoonet.

Planeeringu põhijoonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on üks võimalikest lahendustest ning hoonete tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid. Lasteaia hoone on IV kasutusviisiga hoone e kogunemishoone, kasutajate eeldatav arv ca 70-80 inimest.

Arvestades, et krundi TP-3 klassi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on suurem kui 400 m², siis tuleb tagada krundi siseste hoonete vahel 8 m tuleohutuskuja või tagada tuleohutus muude ehituslike abinõudega.

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstitamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhijoonisel – joonisel 4, tabelis 1).

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hooned peavad sobituma piirkonda nii mahtude kui vormi (ehituslaadi) osas. Lasteaia hoone peab olema igast küljest esinduslik.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Lubatud on kasutada puitu, kivi, krohvi, metalli, klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Uued põhi- ja abihooned peavad olema viisaka ilmega ja moodustama ühtse terviku. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine, samuti katmata ümarpalk.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada plekki, terast, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas lasteaia omatarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Katuse tüüp: lubatud on lamekatused, viilkatused või ühekaldelised katused (e pultkatused).

Katusekalle: hoonete katusekalle on lubatud vahemikus 0-40°.

Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata, mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Piirded: piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud üldjuhul kuni 1,5 m. Piirded on soovituslik rajada läbipaistvusega 30% (ei kehti haljaspiiretele). Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama mõningal määral ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse. Piirded tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus selliselt, et need oleksid ümbritsevasse piirkonda sobivad.

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud krundi POS 1 juurdepääs on tagatud Põllu tänavalt, kuid ristumiskoha asukohta on nihutatud ida suunas, et lasteaiale ruumi juurde anda.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud musta noolekesega ära krundile juurdepääsu asukoht, kuid see on tinglik ja määratleb ära vaid krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne krundile juurdepääsu asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb vastavalt kehtivale üldplaneeringule lahendada krundisiselt. Juurdepääsutee kavandamisel tuleb arvestada, et ka Põllu tn 3 (16401:002:0153) kinnistule tuleb tagada igat liiki sõidukite juurdepääs Põllu tänavalt ning kavandatavale juurdepääsule tuleb seada servituut Põllu tn 3 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Põhijoonisel on näidatud illustratiivselt võimalik lahendus juurdepääsu asukohale ja parkimiskorraldusele. Parkimiseks vajalik ala või koht tuleb täpsustada hoone ehitusprojektiga. S.t planeeringu põhijoonisel pakutud lahendust võib vastavalt vajadusele projektiga ümber kujundada.

Juurdepääsutee projekteerimisel tuleb arvestada ka prügiauto ning teiste teenindavate sõidukite manööverduse vajadusega (kavandada liikluskorraldus prügi äraveoks ja teenindavale transpordile).

Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.1 on lasteaia parkimisnormatiiviks väikeelamute alal 1/120. Eeldusel, et hoone brutopinnaks on 1000 m², siis on arvutuslik parkimiskohtade arv krundil kaheksa (8) parkimiskohta (parkimiskohtade arv = suletud brutopind x parkimisnormatiiv). Arvestades, et lasteaia ürituste toimumise aegadel võib olla aeg-ajalt vajadus rohkemate parkimiskohtade järele, siis on planeeringualal näidatud neli (4) parkimiskohta rohkem e 12 parkimiskohta ning lisakohtadena Põllu tn äärde veel kolm (3) parkimiskohta, mis on mõeldud leevendama parkimiskohtade puudust, kui lasteaias on lõpetamine, laadad vm sündmused, kuhu kutsutakse rohkem külalisi. Parkimiskohtade arvu võib hoone projektist tulenevalt ja vajaduste muutumisel täpsustada/muuta.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud jalgteed arvestusega, et inimesed soovivad liikuda sihtkohani võimalikult otse (nt parklast hoone ukseni, parklast õue mängualadeni, hoonest abihooneteni jne). Lisaks on näidatud 4 m laiune tee ümber lasteaia hoone, et päästetööde korral oleks võimalik saada päästeautoga hoonele ligi igast hoone küljest (nt tuletõrje redelautoga katust kustutama).

Jalgteede asukohti tuleb täpsustada samuti hoone projekteerimisel ja mängualade kavandamisel. Planeeringu põhijoonisel on arvestatud, et kui lasteaias on kolm rühma, siis igale rühmale oleks oma mänguala mänguelementidega ning igal rühmal oma õuesõppe klass või paviljon. Lisaks hoone lääneküljes võiks asuda laste esinemise koht (lava/katusealune) ning lastevanematele pealtvaatajate ala,

kuhu saab panna ürituste korral istepingid. Planeeringu põhijoonisel näidatud jalgteede, mängualade ja abihoonete paigutus on illustratiivne ning tuleb lahendada hoone projekti või eraldi hooviala projektiga.

Planeeringualale jääb avalikult kasutatava tee kaitsevöönd – s.o teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tegevusi avalikult kasutatava tee kaitsevööndis reguleerib Ehitusseadustik¹.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvavad puud ja põõsad on ette nähtud võimalusel säilitada.

Planeeritud krundil on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt hoonete ehitusel, piirdeaia rajamisel ette jäävad puud ja põõsad). Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Planeeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina ära näidatud puud ja põõsad, mis antud planeeringulahenduse puhul võivad ehitustegevusele ette jääda. Sõltumata projektlahenduses tuleb elujõuline ja väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal maksimaalses mahus säilitada. Juhul, kui planeeringualal kasvavad noored puud ja põõsad, mis on veel alles hiljuti istutatud, terved ja ilusad, kuid jäävad ette ehitustegevusele, siis tuleb need krundil teise kohta ümber istutada.

Edasisel projekteerimiselt tuleb arvestada, et vastavalt kehtivale Mustvee valla üldplaneeringule peab krundi haljastatav / looduslikuna säiliv osa olema minimaalselt 20%, millest omakorda pool peab olema kõrghaljastusega. Kui planeeritud krundi pindala on 7007 m², siis minimaalne haljastusprotsent (muru- ja istutusala kokku) peab olema suurem kui 1401,4 m² ja kõrghaljastuse minimaalne osakaal peab olema suurem kui 701 m² (s.o täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal kokku). Planeeringu joonisel näidatud lahenduses on olemasolevate ja planeeritud puude võra projektsioon maapinnal ca 780 m².

Istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada hoone ehitusprojekti mahus või eraldi hooviala maastikuarhitektuurse projektiga. Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

Jäätmekäitus korraldada Mustvee valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud, millega tuleb arvestada ning vajadusel ümber tõsta.

3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala asub piirkonnas, kus puudub sademevee ühiskanaliseerimine.

Planeeringuala maapind on võrdlemisi tasane ning langeb vähesel määral edela suunas.

Kui planeeringuala naaberkinnistuid vaadata, siis maapind langeb kirdeosas staadioni suunas ning teisel pool Põllu tänavat aga lõuna suunas. Planeeringus nähakse ette võimalikult palju sademeveest

immutada planeeringuala siseselt maapinda. Vajadusel saab ala kuivendamiseks rajada planeeringuala siseseid veesilmasid, nõvasid, vihmapeenraid või piirdekraave.

Teede ja parkla projekteerimisel ning krundi vertikaalplaneerimisel anda kõvakattega aladelt kalded muruala suunas, teha vajalikud sademeveehulga arvutused ning vajadusel näha ette parkla serva ja/või Põllu tn äärde sademevee piirdekraav.

Lähtuvalt säästvate sademelahenduste uutest suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleks võimalikult palju sademevett kokku koguda ja immutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta.

Lisaks on võimalik planeeringuala sademevee hulka vähendada rajades kruntidele vihmaveekogumise lahendusi (maa-aluseid ja maapealseid mahuteid), et vihmavett saaks hoones ja õues uuesti ringlusse võtta. Vihmavee kogumissüsteemi lahendus on soovituslik ning planeeringu joonistel neid rajatisi ei kajastata.

Kinnistul tekkiva sademevee ärajuhtimine ja puhastamine tuleb lahendada vastavalt standarditele ja kehtivale seadusandlusele.

Planeeringu joonised ei kajasta sademevee kraavide/nõvade asukohti, hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

3.8.2. Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala reoveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk 30.12.2025 tehnilistele tingimustele nr TT-25-00194.

Planeeringualal on olemas iseoolne reoveekanalisisatsioonitorustik (läbimõõduga De160 mm), mis asub Põllu tn 1, Põllu tn 1a ja Võidu tn 16b maaüksustel (vt joonis 3 – olemasolev olukord).

AS Emajõe Veevärk andmetel liiguvad planeeringualalt reoveed mööda olemasolevat torustikku edasi Põllu tn 2 // Möldri kinnistu suunas ja jõuab lõpuks välja Avinurme reoveepuhastisse (mis asub Põllu tn 14a maaüksusel, kü tunnus 16401:002:0349), vt skeemi 8.



Skeem 8. Reovee liikumissuund piirkonnas (mööda olemasolevaid reoveekanalisatsiooni torustikke). Aluskaart Maa- ja Ruumiamet, skeemi koostanud AS Emajõe Veevärk 01/2026. a.

Detailplaneeringuga moodustava krundi POS 1 reovee ärajuhtimiseks tuleb projekteerida alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsiooni torustikust (soovitavalt olemasolevast kaevust) kuni planeeritava hooneni uus reoveekanalisatsioonitorustik.

Krundile POS 1 uue põhihoone reovee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada ka naaberkinnistu Põllu tn 3 (16401:002:0153) reovee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni.

Üks võimalus on, et Põllu tn 3 maaüksusel asuvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud jäävad samasse kohta Põllu tn 1 põhjapoolsel piiril (nagu näidatud planeeringu tehnoõrkude joonisel – joonisel 5), teine võimalus on reoveekanalisatsiooni liitumispunkt kavandada planeeritud krundi POS 1 hoonestusalast väljapoole ning töötada välja mõni teistsugune lahendus. Olemasolevate ja planeeritud hoonete ühiskanalisatsiooni liitumispunkti asukohti tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Ehitisi ei ole lubatud rajada ühiskanalisatsioonitorustike peale ega nende kaitsevööndisse. Kui hoonete projekteerimisel torustike kaitsevööndit ei ole võimalik tagada, siis tuleb projekteerida olemasolevate vee- ja kanalisatsioonirajatiste ümbertõstmine.

Teede ja haljasalade projekteerimisel tuleb jälgida, et projekteeritavad ja olemasolevad vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

Projekteeritavatele ja olemasolevatele vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

Kõigile projekteeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS-i Emajõe Veevärk kasuks.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt: https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2025/02/EVV_tehnilised_tingimused_2025-1.pdf

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk 30.12.2025 tehnilistele tingimustele nr TT-25-00194.

Planeeringualal on olemas ühisveevärgi torustikud (läbimõõt on PE De63 mm), mis asuvad Põllu tn 1, Põllu tn 1a ja Võidu tn 16b maaüksustel (vt joonis 3 – olemasolev olukord).

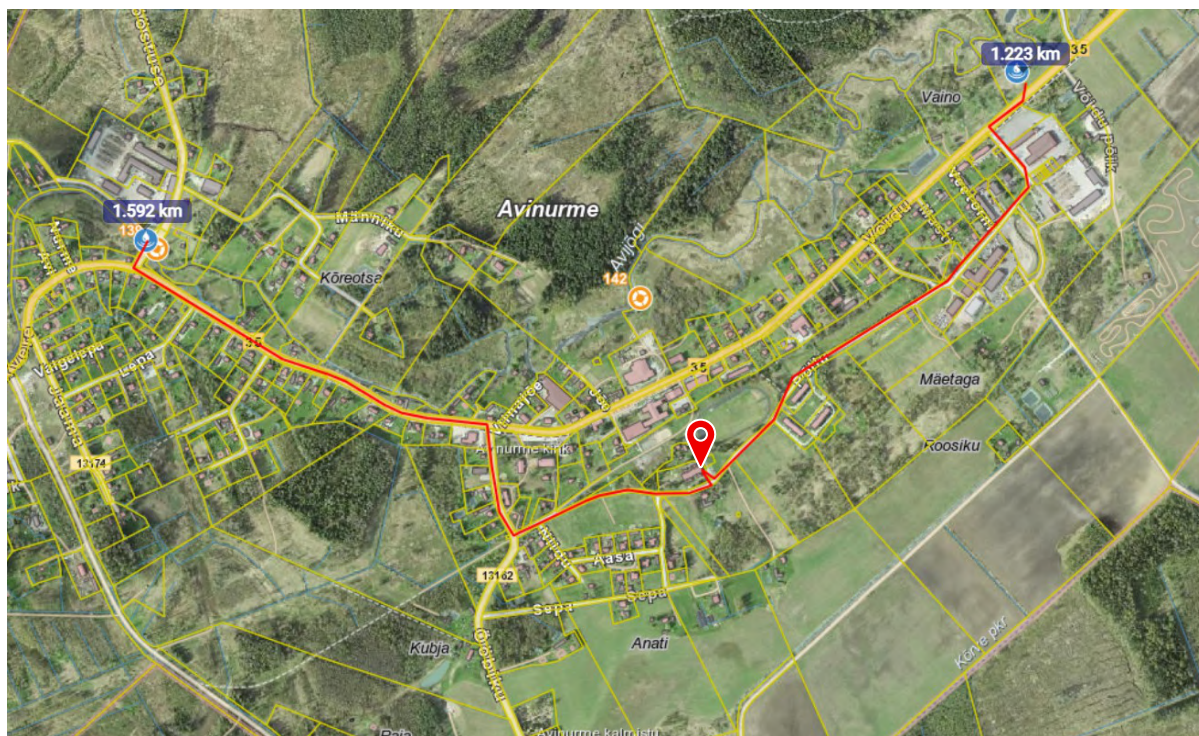
Planeeritud krundi POS 1 veega varustamiseks tuleb projekteerida uus veetorustik alates olemasolevast AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust kuni planeeritava hooneni.

Krundile POS 1 uue põhihoone veevarustuse lahenduse projekteerimisel tuleb tagada ka naaberkinnistu Põllu tn 3 (16401:002:0153) veevarustus. Olemasolev torustik, mis kulgeb Põllu tn 1 edelanurgast kirde suunas ning annab veevarustuse Põllu tn 3 hoonetele kavandatakse likvideerida. Uus liitumispunkt Põllu tn 3 veevarustuse tagamiseks tuleb krundil POS 1 määrata edasisel projekteerimisel. Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5) on näidatud üks võimalik lahendus, mida on vastavalt vajadusele lubatud muuta või täpsustada.

Veevarustuse projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada AS-iga Emajõe Veevärk.

AS Emajõe Veevärk andmetel ei ole olemasolevast ühisveevärgi torustikust võimalik saada vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett.

Lähimad nõutele vastavad tuletõrje veevõtukohtad asuvad planeeringualast 1,22 km ja 1,59 km kaugusel (vt skeemi 9).



Skeem 9. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendusest (26.02.2026 seisuga), planeeringuala asukoht on tähistatud punase nõõpnõelaga.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Seetõttu on planeeringualale ette nähtud rajada uus **tuletõrjewe mahuti**.

Tuletõrjewe si on võimalik mahutisse juhtida olemasolevast veetorustikust (lasteaia hoonest) või alternatiivina tellida veemahuti täitmine paakautost. Veevõtukoht tuleb rajada nii, et tagatud oleks päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Mahutist veevõtuks on kavandatud hüdrant juurdepääsutee lähedusse.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest.

Planeeritud tuletõrjewe mahuti ja hüdrandi võimalik asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel (joonisel 5). Asukoha valikul on arvestatud, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 15.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 508127 Möldri:Roela 10/0,4kV jaotusalajaama baasil.

Krundi POS 1 toiteks on planeeritud rajada servituudi kokkuleppega uus elektri maakaabel Möldri:Roela alajaamast läbi Põllu tn 2 // Möldri maaüksuse. Maakaabel on kavandatud Põllu tn 2 // Möldri maaüksusel olemasoleva pinnastee äärde ja sealt edasi on planeeritud maakaabel Põllu tänava äärt mööda kuni planeeritud liitumiskilbini. Liitumiskilp on ette nähtud rajada avalikule transpordimaale krundi POS 1 piiri äärde ning kilbist luua uus võrguühendus tarbimiskohta (lasteaia hoonesse).

Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonisel 5) on näidatud planeeritud maakaablite asukohad, mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Projekteerimisel arvestada, et elektrikaablite kaitsevööndisse ei ole üldjuhul teisi kommunikatsioone lubatud projekteerida (v.a teiste trassidega ristumised).

Planeeringualale tuleb projekteerida ka välisvalgustus. Hoone idapoolsel küljel, kuhu on kavandatud haljasala ja parkimisala, on planeeritud kaks uut valgustit (valgustite vahekaugus ca 20 m) ning ülejäänud hoovialal on olemasolevad valgustid. Kui olemasolevad valgustid ei jää hoonete ja rajatiste ehitustegevusele ette ning sobituvad uue õuealaga, siis võib valgustid säilitada. Planeeritud ja olemasolevate valgustite asukohti ja kaablite paiknemist on lubatud hilisemate projektidega vastavalt vajadusele muuta (lähtuvalt vajadusest, valitavate valgustite tüübist ja võimsusest).

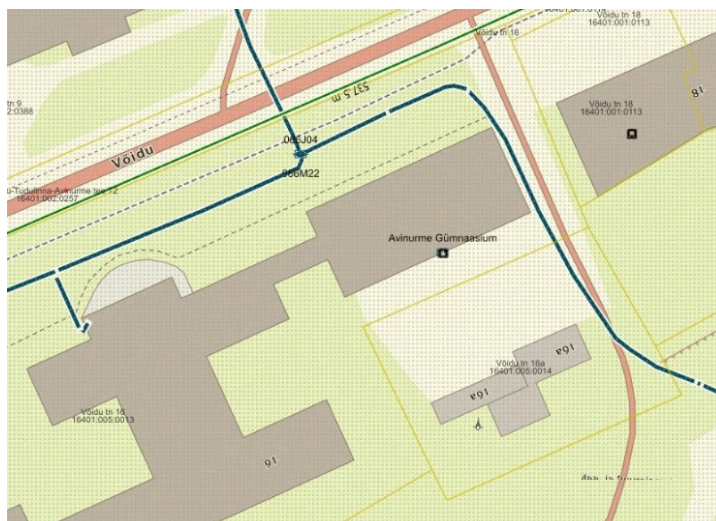
3.8.5. Sidevarustus

Piirkonnas pakuvad sideteenust Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELA_SA).

Vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 40038044 on sidevarustuse liitumispunktiks planeeringualast põhjas Võidu tn 16 (16401:005:0013) maaüksusel asuv sidekaev nr **086J04** (vt skeemi 10), mis kuulub Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele.

Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada mikrotoruga ühendus sidevõrgu lõpp-punktist s.o sidekaevust nr 086J04 uude rajatavasse sidekaevu ning sellest individuaalne mikrotoru planeeritud hoonesse.

Sideturud tuleb rajada servituudi kokkuleppega või tehnovõrgu valdaja isikliku kasutusõigusega läbi Võidu tn 16 (16401:005:0013), Võidu tn 16a (16401:005:0014) ja Võidu tn 16b (16401:002:0416) maaüksuste.



Optiline kaabel (vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava mikrotorustiku kaudu alates

sidekaevust tähisega 086J04 (sidekaevu jätta kaablivaru ca 15m) rajatavasse sidekaevu paigaldada jätk (kaabel ühendada jätku) ning vajalikud mahus individuaalsed optilised kaablid hooneteni. Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt.

Skeem 10. Liitumispunkti asukoht. Telia Eesti AS-i tehniliste tingimustele lisatud skeem.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud sidevarustusega liitumise põhimõtteline lahendus. Sidekaablite asukohti on lubatud täpsustada või muuta edasisel projekteerimisel.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas, mida teenindab SW Energia OÜ.

Vastavalt SW Energia OÜ 19.12.2025 projekteerimistingimustele nr 2025121902 asub kaugkütte torustiku liitumispunkt Põllu tn 3 (16401:002:0153) ja Võidu tn 16b (16401:002:0416) kinnistute piiril, kus olemasoleva kaugkütte õhuliin läheb maa-alla. Olemasoleva torustiku mõõt DN50.

Kaugkütte valikul tuleb krundi POS 1 hoone soojavarustuseks koostada kaugkütte ühendusvõrgu tööprojekt (katlamaja soojusenergia soojussõlmest kuni tarbija mõõdusõlmeni), mis tuleb kooskõlastada SW Energia OÜ-ga.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

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

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs olemasolevatele eluhoonetele.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

o Majanduslikud mõjud

Olemasoleva lasteaia asemele uue lasteaia ehitamine olemasolevate elamute väärtusele eeldatavalt märkimisväärset mõju ei avalda, sest krundi maakasutus jääb samaks. Kuid, kuna uus hoone on ilus, kaasaegne, siis see võib vähest positiivset mõju avaldada elamumaade arendusele piirkonnas.

Kui uus lasteaed peaks piirkonda elanikke juurde tooma, siis uued elanikud kasvatavad maksumaksjatena valla tulusid.

Planeeringu elluviimine on aga seotud planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

o Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset või millele oleks avalikuse poolt vaatlemishuvi.

Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul alal, kuid uue lasteaia ehitamine muudab olemasolevat vaadet naabrite ja Põllu tänaval liiklejate jaoks.

Lasteaia ehitus on aga Avinurme aleviku elanikele väga vajalik. Planeeritud lasteaias jätkub õppetöö kõige pisematega, mis on kultuuriliselt tähtis tegevus.

Planeering ei mõjuta eeldatavalt kohalike elanike tavasid ega traditsioone.

o Sotsiaalsed mõjud

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähilainike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid (n-ö negatiivset mentaalset mõju) ega tunnetuslikku mõjule varale.

Planeeringuala ümbruses ei asu maamärke ega muid nähtavust nõudvaid objekte, seega planeering ei avalda nähtavusele negatiivset visuaalset mõju.

Lasteaia asukoht Põllu tn ääres on hästi ligipääsetav. Arvestades, et Põllu tänav on autode ja kergliiklejate ühiskasutuses, siis perspektiivis võiks Põllu tn ääres kulgeda ka eraldi jalgteed või jalakäijate ja ratturite ühiskasutuses kergliiklustee. Teisalt jalakäijad on staadioni maa-alal tekitanud ise jalgradu, mis võimaldavad neil Võidu tn ja Põllu tn vahel otse liikuda (sõiduteid kasutamata). Seega enne kergliiklusteede ja kõnniteede kavandamist tuleb hinnata nende vajalikkust ja kasutatavust.

Lasteaia krundi laiendamine aitab kaasa kvaliteetse ruumi loomisele. Lasteaia krundile lisandub ruumi haljasalale, kuhu saab rajada uusistutusi ning kasutajatele uusi jalgteid.

Parkimisala on kavandatud ühepoolse parklana (parkimiskohad ainult ühel pool teed), et see oleks inimõõtmelisem ning sõidukite üheaegsel tagurdamisel ohutum.

o **Mõjud looduskeskkonnale**

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale ega väärtuslikule põllumajandusmaale, kuid jääb maakonnaplaneeringu järgi väärtusliku maastiku alale. Üldplaneering täpsustab, et väärtuseks on kultuurilis-ajaloolised maastikud ja põllumajandusmaastik. Lisaks on hinnatud kaunite aedade ja majadega korrastatud tänavad. Planeeritud lasteaed ei kujuta endast ohtu maakonnaplaneeringus välja toodud piirkonna maastikuliste väärtuste säilimisele.

Planeeringualal elurikkust ei ole kuigi palju, kuna suur osa on niidetav muruala. Planeeritud lasteaia ümbruse korrastamisel on uusistutuste ja seemnete külvamise näol aga võimalik liigilist mitmekesisust alal tõsta.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kuid planeeringuga ei kavandata lokaalseid reoveelahendusi ega heitvee immutamist, mis võiks põhjaveele negatiivset mõju avaldada. Reoveed juhitakse torustikega ühiskanalisatsioonivõrku, mida haldab AS Emajõe Veevärk.

Planeeringuga ei kavandata tootmis- ega tööstushooneid, seetõttu ei too planeeringu elluviimine kaasa negatiivseid müra- ega lõhnahäiringuid.

Planeeringuala asub madala radooniriskiga alal, seega hoonetes radooniohtu vähendavaid täiendavaid meetmeid eeldatavalt kasutusele ei ole vaja võtta.

Planeeringuga ei kavandata suuri parkimisalasid, mis võiks põhjustada kliimasoojenemisega seoses n-ö kuumasaari. Ning ka kliimamuutustest tulenev üleujutusohu ei ole piirkonnas tõenäoline, sest üleujutust põhjustavaid suuremaid veekogusid läheduses ei ole. Mõningane üleujutus pikkade valingvihmade korral on tõenäolisem, kuid liigvee talumine murualadel oleks suhteliselt lühiajaline.

Planeeringualal on arvatud välja, et ka talveperioodil lumevallitamine on võimalik lahendada planeeringuala siseselt ning eeldatavalt lume äravedu pole vaja kavandada.

3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik¹.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut / isiklik kasutusõigus	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut	Krunt POS 1	Põllu tn 3 (16401:002:0153)
Elektrikaabli talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Põllu tn 2 // Möldri (16401:002:0130), Põllu tänav (48601:001:0020)	Krunt POS 1 / Elektrilevi OÜ
Kaugküttetoru talumise servituut või tehnovõrgu valdaja isiklik kasutusõigus	Põllu tn 3 (16401:002:0153)	Krunt POS 1 / SW Energia OÜ
Sideehitise talumise servituut või tehnovõrgu valdaja isiklik kasutusõigus	Võidu tn 16 (16401:005:0013), Võidu tn 16a (16401:005:0014) ja	Krunt POS 1 / Telia Eesti AS

	Võidu tn 16b (16401:002:0416)	
Ühisveevärgi veetoru talumise servituut või tehnovõrgu valdaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 1	Põllu tn 3 (16401:002:0153) / AS Emajõe Veevärk
Ühiskanalisatsiooni reoveetoru talumise servituut või tehnovõrgu valdaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 1	Põllu tn 3 (16401:002:0153) / AS Emajõe Veevärk

Juurdepääsu servituudi ala on näidatud põhijoonisel (joonisel 4) ning tehnovõrkude servituudid/isiklikud kasutusõigused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 5).

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate krundile POS 1 tuleb rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hoone/hooned varustada ka signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ette nähtud rajada ka piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja enne hoonete ehitusloa andmist.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad 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 projekteerimisnormidele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringujärgse katastriüksuse moodustamine;
2. Hoone(te) ja teenindavate rajatiste projekteerimine;
3. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
4. Hoonete(te) ja teenindavate rajatiste ehitamine.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse.

3.14. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Mustvee Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet			
Mustvee Vallavara			
AS Emajõe Veevõrk (Rauno Ränkel)	31.03.2026, ülevaatamise otsus nr 26-02346	Üle vaadatud. Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevõrk.	-
Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	30.03.2026, kooskõlastus nr 9318852655	Kooskõlastatud tingimusel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	-
Telia Eesti AS (Emil Villemson)	25.03.2026, kooskõlastus nr 40169748	Planeeritava alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis Projekt koos tehnovõrkude tehnilise lahendusega esitada enne järgmisi menetlusetappe läbivaatuseks ja kooskõlastamiseks Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/projektidekooskolastamine/	-
SW Energia OÜ			
ARVAMUSE AVALDAJAD			
-			

