



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-08-24

TARTU MAAKOND, PEIPSIÄÄRE VALD

VARA KÜLAS ASUVA KOOLITAGUSE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja
Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Peipsiääre Vallavalitsus
Peipsiääre Vallavalitsus

Projekti juht, maastikuarhitekt
Maastikuarhitekt

Jane Asper
Merit Naruskberg

Tartu 2025

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.....	5
5.4 Tehnovõrgud	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
8. Planeerimisettepanek.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
8.2. Kruntide ehitusõigus	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	12
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
8.8. Ehitistevahelised kujad	13
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	17
8.11. Keskkonnatingimuste seadmine	18
8.12. Servituutide vajaduse määramine	19
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks	20
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	22
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	23
2. Olemasolev olukord.....	24
3. Planeeringu põhijoonis.....	25
4. Tehnovõrkude planeering.....	26

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Peipsiääre Vallavalitsuse 09.07.2024.a korraldus nr 380 Vara külas asuva Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks ja koostamisest huvitatud isikuks on Peipsiääre Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi jagada Koolitaguse kinnistu kruntideks ja määrata kruntidele hoonestusõigused. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 3,1 ha.

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt ei asu planeeringuala kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal. Tartu Maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on ala käsitletud kui tiheasustuse alana. Kavandatav tegevus on maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritavate maaüksuse kohta:

- nimi- **Koolitaguse**;
- katastriüksuse tunnus- 86101:006:0305;
- maakasutuse sihtotstarve- üldkasutatav maa 100%;
- pindala- 22910 m².
- nimi- **Koolitaguse tee**;
- katastriüksuse tunnus- 58601:001:0295;
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa 100%;
- pindala- 2046 m².

- nimi- **Kooli pumbamaja**;
- katastriüksuse tunnus- 86101:006:0245;
- maakasutuse sihtotstarve- tootmismaa 100%;
- pindala- 1998 m².

Planeeringuala hõlmab lisaks Tuleviku (58601:001:0589, tootmismaa 100%) ning Põhjatuleviku (58601:001:0590, tootmismaa 100%) maaüksuste osaala. Kergliiklustee ühendamiseks olemasoleva ülekäigukohaga on detailplaneeringualasse kaasatud Vara Koolimaja (86101:006:0364, Ühiskondlike ehitiste maa 100%) maaüksuse loodenurk.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Peipsiääre valla üldplaneering (Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022.a. otsus nr 10);
- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 06.08.2024. a koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr 1276-24GEO.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Vara külas ja hõlmab Koolitaguse, Kooli pumbamaja ja Koolitaguse tee kinnistuid ning väiksel määral Tuleviku ja Põhjatuleviku kinnistuid. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Koolitaguse maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, Kooli pumbamaja maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%, Koolitaguse tee maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa 100%, Tuleviku maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100% ja Põhjatuleviku maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Planeeringualal puudub olemasolev hoonestus.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs planeeringualale on 22234 Vara-Kaitsemõisa teelt, mis on kahesuunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 6,4 kuni 8,7 meetri laiune. Ühel pool sõiduteed paikneb 2,5 kuni 3,2 meetri laiune asfaltkattega kergliiklustee ning 1,5 kuni 3,0 meetri laiune

kraav ning teisel pool sõiduteed on haljasriba. Teekoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on varieeruv, 9,9 kuni 14,7 meetrit.

Planeeringuala põhja- ja idaosas kulgeb Koolitaguse tee, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille kruusakatttega sõidutee on 3,0 kuni 3,6 meetri laiune. Mõlemal pool teed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Teekoridori laius on 3,7 kuni 13,5 meetrit.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad põhja-, kesk-, ida- ja edelaosas üksikult kasvavad lehtpuud, lääneosas kasvav lehtpuude rivi, lõunaosas grupis kasvavad leht- ja viljapuud ning kagu- ja loodeosas kasvav võsa. Koolitaguse kinnistut kasutavad hetkel üksikud kodanikud aiamaana, suur osa kinnistust on hooldamata haljasala.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 63.30 (idaosa) ja 57.83 meetrit (lääneserv).

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

5.4 Tehnovõrgud

Kooli pumbamaja kinnistul asub kasutusest väljas olev puurkaev, mis on ette nähtud tamponeerida. Läbi planeeringuala kaguserva kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning lõunaosas asuvad veetorustikud ja madalapinge elektri kaabel. Planeeringuala läänepiiril asub sidekaabel.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22234 Vara-Kaitsemõisa 30 meetri laiune tee kaitsevöönd. Planeeringualale ulatub Kooli pumbamaja kinnistul asuva olemasoleva puurkaevu 50 meetri laiune veehaarde sanitaarkaitseala.

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

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mis on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

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.

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

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Peipsiääre vald on Tartu maakonna kirdeosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Kallaste linn, Alatskivi alevik, Koosa küla ja Alasoo küla. Planeeringuala paikneb Peipsiääre valla edelaosas Vara külas ca 15,8 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist ja ca 20,4 kilomeetri kaugusel Alatskivi aleviku piirist.

Lähim bussipeatus (Vara) asub planeeringualast lõunasuunas ca 330 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub planeeringuala kõrval ca 50 meetri kaugusel. Vara Põhikool asub planeeringuala naaberkinnistul, ca 220 meetri kaugusel. Vara Lasteaed Õnnetriinu asub planeeringualast ca 315 meetri kaugusel. Lisaks asuvad Vara külas noortekeskus, staadion ja Vara mõisa park ja kogukonnakeskus (sh raamatukogu), mis asub koolimajaga samas hoones.

Planeeringuala piirneb põhjast Tulika maaüksusega, kirdest Põhjatuleviku ja Tuleviku maaüksustega, idast Tulika maaüksusega, kagust Kadri ja Õpetajate maja maaüksustega, lõunast Vara koolimaja ja 22234 Vara-Kaitsemõisa tee maaüksustega, läänest 22234 Vara-Kaitsemõisa tee maaüksusega ning loodest Kooli maaüksusega.

Planeeringualast põhjasuunas asub üldkasutatav maa ning kirdesuunas asuvad tootmismaa sihtotstarbega maaüksused, kus paiknevad päikesepargid. Planeeringuala piirneb kagusuunast kahe elamumaa krundiga ning veidi kaugemal kagus ja idas asuvad tootmismaa krundid. Lõunasuunast piirneb planeeringuala ühiskondlike ehitiste maaga, kus asub Vara Põhikool ja staadion. Kaugemal lõunasuunas asub ühiskondlike ehitiste maa, kus asub Vara Lasteaed Õnnetriinu ning noortekeskus. Planeeringualast edelasuunas asuvad valdavalt elamumaa krundid ning läänesuunas maatulundusmaad.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa sihtotstarbega maaüksuste suurused jäävad vahemikku 373 m² kuni 4809 m². Ühiskondlike ehitiste maa maaüksuste suurused on 15774 m² ja 22985 m². Tootmismaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 171 m² kuni 37676 m². Üldkasutatava maa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 3185 m² kuni 127053 m² ning maatulundusmaade suurused jäävad vahemikku 5742 m² kuni 346051 m².

Piirkonnas on ühekorruselised ja ühe+katusekorrusega viilkatusega üksikelamud ning kahe- kuni kolmekorruselised korterelamud. Abihooned on valdavalt ühekorruselised ja ühe+katusekorrusega viilkatusega hooned ning ühekorruselised ühepoolse kaldkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist, krohvi ja silikaattellist. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Peipsiääre valla üldplaneeringuga ja Tartu Maakonnaplaneeringuga 2030+. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva tiheasumi alale. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala aianduse maa-ala juhtotstarbega alale ja kompaktse asutusega alale, kus krundi minimaalne lubatud suurus on 1000 m². Seega on planeeringulahendus kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on ala paiknemine Vara küla keskses, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad (kool, lasteaed, kauplus jms). Vara keskus jääb Tartu linnale suhteliselt lähedale (ca 15 km kaugusele), mistõttu on atraktiivne piirkond elamuehituseks.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, piirnedes riigiteega nr 22234 Vara-Kaitsemõisa. Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa küla elanike arvu kasvule. Detailplaneeringuga kavandatakse 7 üksikelamu maa krunti ja üks ärimaa krunt, mis oma suuruse, kuju ja asukohaga sobituvad piirkonna krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeerimisettepanek

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 11 krunti:

- seitse üksikelamu maa krunti, suurustega 2580 kuni 2698 m²;
- üks ärimaa krunt suurusega 5405 m²,
- kolm tee ja tänava maa krunti suurustega 392 m², 1794 m² ja 4735 m².

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

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

Elamukruntidele POS 1 kuni POS 7 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 7 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust ehitist.

Ärimaa krundile POS 11 on lubatud ehitada kuni 3 hoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooned.

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

POS 1 kuni POS 7 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihooone.

POS 11 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone
- 12339 Muu teenindushoone
- 12521 Toiduainete laohoone

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 kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
- Ühele krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Ühele krundile ehitatavate hoonete juures kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada vähedomineerivaid toone.
- Elamute ja ärihoone esifassaad tuleb projekteerida avaliku tee poole.

- Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt), ümarpalk ja tööstuslik profiilplekk välisviimistlusena.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Paralleelselt või risti külgneva tee kulgemise suunaga.
Katuse tüüp põhimahul	Viil- ja kelpkatus, lisamahtudel ka lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, hall, pruun või roheline.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 50 cm maapinnast.

8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS 1 kuni POS 7 ja POS 11 hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid (sh ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned). **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on elamukruntidele POS 1 kuni POS 7 lubatud ehitada hoonestusalasle kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust ehitist (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning **nende asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**.

Väljapoole hoonestusala on üldprintsipiis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud **naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul**

kavandada kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguseid ehitisi krundipiirile lähemale kui 5 m (vastavalt Peipsiääre valla heakorra eeskirjale, Peipsiääre Vallavolikogu 10.10.2018 määrus nr 45).

Antud tingimus ei kehti teepoolse krundipiiri suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* on kruntidele planeeritud hoonestusalad suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.8. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt 22.07.2024 väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/12533-2.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 22234 Vara-Kaitsemõisa km 0,42-0,52. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 478 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 50 km/h.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22234 Vara-Kaitsemõisa kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse hoonestust kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringuala kruntide juurdepääsuks on planeeritud kasutada olemasolevat riigitee ristumiskohta km 0,505 ja Koolitaguse teed (kohalik tee nr 8610017). Planeeringuga on ette nähtud Koolitaguse tee laiendamine ning riigitee ristumiskoha remont (kahjustunud teekatte eemaldamine ja asendamine samaväärsega). Koolitaguse tee koridor on kavandatud 10,0 meetri laiune (vt joonis 3) ning planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5,5 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 1,5 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee. Planeeritud kõnnitee on ühendatud riigitee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega. Sõidutee ja kõnnitee kõrvale on planeeritud 1,5 meetri laiused haljasribad. Koolitaguse tee on planeeritud kuni Tulika maaüksuseni.

Koolitaguse teelt on planeeritud uus ühendustee POS 9, mille tee koridor on kavandatud 8,0 meetri laiune (vt joonis 3) ja planeeritud asfaltkattega tee on 4,5 meetri laiune. Kuna tegemist on kvartalisisesega teega, mille liikluskoormus on väga väike, siis POS 9 on planeeritud segaliiklusega teena. Sõidutee ja kõnnitee kõrvale on planeeritud vastavalt 1,3 ja 2,2 meetri laiused haljasribad. Lume vallitamiseks kasutatakse planeeritud haljasribasid.

Krundile POS 10 on planeeritud 3,5 meetri laiune asfaltkattega kergliiklustee, mis ühendab planeeringualale kavandatud kõnniteed riigitee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega ning on varujuurdepääsuks Päästemetile ja kiirabile. Ühendada planeeringuala riigitee ääres kulgeva kergliiklusteega Pos 10 kinnistu kaudu kasutades juba olemasolevat riigitee ülekäigukohta. Olemasoleva ülekäigukoha ristumist riigiteega on ette nähtud kasutada ka päästeteenistuse varujuurdepääsu tagamiseks; selleks on vajalik ülekäigukoha rekonstrueerimine. Joonis 4). Päästeteenistuse varujuurdepääsu kavandamisel kergliiklustee kaudu on muuhulgas oluline välistada võimalus, et seda riigitee ristumiskohta hakatakse kasutama planeeringuala juurdepääsuna.

22234 Vara-Kaitsemõisa teel on sõidukiiruse piiramiseks planeeritud olemasolev ülekäigukoht muuta tõstetud ülekäigurajaks (st rajatakse künnis). Künnise rajamiseks tuleb taotleda Transpordiametilt tingimused, vajalik on koostada vastav projekt ja kooskõlastada lahendus Transpordiametiga.

Krundid POS 8, POS 9 ja POS 10 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavateks teedeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Kruntidel on joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Riigiteelt täiendavaid juurdepääse ei ole lubatud kavandada.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Äripindade kavandamisel krundile POS 11 tuleb tagada nõuetekohane parkimine omal krundil. Avalikule tee maa-alale krundiga seotud parkimis- või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud. **Äripindade parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.** Parkimismormatiivid on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Parkimismormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimismormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/90</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/100</i>
<i>Hotell</i>	<i>1/180</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/230</i>

Märkused:

- *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.***

Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lähtutud on Kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1 tabel 18 ja lisa 2 joonis 8. Planeeringu realiseerumisel on planeeringuala juurdepääsutee (kohalik tee nr 8610017) ehk riigiteega liituva tee liiklussagedus on eelduslikult üle 100 sõiduki ööpäevas. Sellest tulenevalt on määratud riigitee ristumiskohal lisaks liitumisnähtavusele ka peatumisnähtavuse nähtavuskolmnurk (normide lisa 1 tabel 18 ning lisa 2 joonis 8), milles ei tohi samuti paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Sõidusuunad, planeeritud sõidu-, kõnni- ja kergliiklustee ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

POS 1 kuni POS 7 ja POS 11 kruntide olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Elamukrundil vähemalt 40% ja ärikrundil vähemalt 20% krundi pinnast säilitada looduslikuna.** Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid.
- **Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust.** Kruntide POS 1 kuni 7 ja POS 11 kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Joonistel esitatud planeeritud kõrghaljastuse asukohad on orienteeruvad.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kõrghaljastuse täpne asukoht tuleb näidata ehitusprojekti koosseisus.

Kruntide piiridele piirde rajamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 7 tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.
- Piirdeaiad ehitada krundi piirile.
- Teepoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada üksikelaamuga sobivaid müürifragmente.

Ärimaa krunti POS 11 ei ole lubatud terves ulatuses piirata. Vajadusel võib piirdeaiaga piirata väiksem ala nt hoone tagune laotala. Piirdeaiast väljaspoole peab jääma reoveepumpla ja tuletõrje veevõtukohta ümbritsev servituudiala.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud.**

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 06.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00137.

Planeeritavate kruntide POS 1 kuni POS 7 ja POS 11 ning Kooli (86101:006:0160) kinnistu veega varustamiseks on ette nähtud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeritud veetorustik ühendatakse olemasolevate ühisveevärgi torustikega kahes asukohas (vt joonis nr 4 *Tehnovõrkude planeering*). Veetorustik on planeeritud ringvõrguna.

Torustikud on planeeritud tee maa-alale. Planeeringuala igale kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kinnistu piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan. Täpne veevarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 4 m³/d ööpäevas (iga krundi/elamu kohta 0,5 m³/d).

Käesoleval hetkel ega ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett.

Tuletõrjevee tagamisel elamumaa krundile tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Tuletõrjevee tagamisel ärimaa krundil tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 1 alusel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 20 l/s 3 h jooksul ehk 216 m³ (arvestatud ehitise põlemiskoormus on 600 kuni 1200 MJ/m²). Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 7 lg 5 kui ehitise 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 POS 9 on planeeritud tee äärde tuletõrje veevõtukoht koos kuivhüdrandiga (maa-alused mahutid).

Põhjatuleviku kinnistule (DP ala põhjanurgas) on eelkõige elamumaade tuletõrje veevarustuse lahendamiseks planeeritud maa-alune tuletõrje veemahuti, mahutavusega vähemalt 30 m³.

Lisaks on ärimaa krundile POS 11 planeeritud maa-alused tuletõrje veemahutid, mahutite täpne asukoht ja mahutavus määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivale seadusandlusele ja eelpool toodud nõuetele. Hoonete põlemiskoormus ja vajalik kustutusvee normvooluhulk täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 06.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00137.

Planeeritavate kruntide POS 1 kuni POS 7 ja POS 11 ning Kooli (86101:006:0160) kinnistu reovee ärajuhtimiseks nähakse ette uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni (vt joonis nr 4 *Tehnovõrkude planeering*). Planeeringuala igale kinnistule on ette nähtud eraldi reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Planeeritud kinnistutelt juhitakse reovesi ära isevoolselt ja nähakse ette ühe kanalisatsioonipumpla rajamine ärimaa krundi POS 11 idanurka tee äärde (planeeritud servituudiala). Reoveekanalisatsioonipumpla hakkab kuuluma veevärgile ja sellele peab olema tagatud juurdepääs paakautoga. Planeeritud reoveepumpla kuja on 10 meetrit (alus: Keskkonnaministri määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1 pkt 1). Vastavalt Veeseaduse § 134 lg 1 alusel on kanalisatsiooniehitise kuja kanalisatsiooniehitise (v.a. torustik) kõige väiksem lubatud kaugus elamust.

Täpne kanalisatsioonilahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 4 m³/d ööpäevas (iga krundi/elamu kohta 0,5 m³/d).

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeringualal puuduvad AS-le Emajõe Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid, siis tuleb sademevesi immutada krundisiselt. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki, puhverriba vm lahendusi.

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktidele 5 ja § 70 lg 2 punktidele 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 25.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 484069.

Uus komplektalajaam on planeeritud tee maa-alale ehk POS 8 krundile, kus on tagatud alajaama teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga Pärna-Kallaste 15kV õhuliini mastist M22 (vt joonis nr 4 Tehnovõrkude planeering). Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Lisaks on planeeritud tee äärde ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid. **Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.** Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele mitmekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. 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.

Planeeritud tee äärde on kavandatud tänavavalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Tänavavalgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Soovitav on kaaluda liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

8.9.4. Soojavarustus

Võimalikud lisakütteallikad on kaug-, elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

Tee maa-alale on reserveeritud maa-ala kütetorustiku paigaldamiseks (Vara hakkepuidu katlamaja baasil, Vara katlamaja kinnistu, kü tunnus 86101:006:0248, Kenadron OÜ).

8.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 14.10.2024 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39216490.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev 3) hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Kogu rajatav sidetrass

peab olema elektriliselt tuvastatav. Sidevõrgu projekteerimisel tuleb lähtuda tehnilistest tingimustest.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Elamupiirkonna laienemisega muutub piirkond atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Ärihoone planeerimine loob eeldused uuteks töökohtadeks ja parandab teenuste kättesaadavust. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala uuesti aktiivsesse kasutusse. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike, töökohtade lisandumine ja teenuste kättesaadavuse paranemine. Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. Tühjalt seisva krundi hoonestamine tõstab ka turvalisust. Piirkonna sõidutee korrastamine ja uue tee rajamine ning ühendamine olemasolevate teeealadega parandab piirkonna sidusust.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, 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.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22234 Vara-Kaitsemõisa, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Peipsiääre Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Leevendava meetmena on üksikelamu maa krundid planeeritud riigiteest kaugemale.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müra tasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete riigimaantee poolsesse ossa. Võimalusel on soovitatav teostada enne projekteerimist müra modelleerimine, et veenduda kasutusele võetavate meetmete tõhususes.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme 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 levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks 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 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Sademevesi juhtida eesvoolukraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

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 *Tehnovõrkude planeering*.

Vajadus on seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- läbi POS 1, POS 2 ja POS 3 kruntide kulgevatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele võrguvaldaja kasuks;
- läbi POS 11 krundi kulgevale sidekaablile võrguvaldaja kasuks;
- POS 11 krundi idanurka planeeritud reoveepumplale võrguvaldaja kasuks;
- Põhjatuleviku kinnistule planeeritud tuletõrjevee mahutile ja hüdrandile POS 1 kuni POS 7 ja POS 11 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);
- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve) ja võõrastele piiratud juurdepääs eraalale);
- teealade korrashoid;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur.

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. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine;
 - rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
 - hoonete projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
 - kinnistustisest rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.
- Kruntide POS 1 kuni POS 7 ja POS 11 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on katastriüksuste moodustamine, planeeritud tehnovõrkude -ja rajatiste väljaehitamine (sh reoveepumpla, Põhjatuleviku kinnistule planeeritud tuletõrje veevõtukoht, alajaam) kuni liitumispunktideni. Tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. POS 11 krundil paiknev tuletõrje veevõtukoht peab olema välja ehitatud hiljemalt enne POS 11 krundil paikneva hoone kasutusloa taotlemist (väljaehitamise kohustus on POS 11 krundi igakordsel omanikul).
 - Planeeritud kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

- Liitumispunktist ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.
- 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 detailplaneeringus sätestatuga.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- 22234 Vara-Kaitsemõisa künnise rajamiseks tuleb taotleda Transpordiametilt tingimused, vajalik on koostada vastav projekt ja kooskõlastada lahendus Transpordiametiga.
- Riigitee ristumiskoht tuleb remontida ja künnise ehitamine teostada hiljemalt enne planeeringualale kavandatavale mistahes hoonete kasutusloa väljastamist.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on heaks kiitnud või kooskõlastanud:

- **AS Emajõe Veevärk**, Rauno Ränkel 21.01.2025 ülevaatamise otsus nr **25-01921**: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Telia Eesti AS**, Telia Eesti AS volitatud esindaja Kaino Ütt-Ütti 21.01.2025 projekti kooskõlastus nr 39410423: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Marge Kasenurm 22.01.2025 projekti kooskõlastus nr 3821005007: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Margo Lempu 07.05.2025. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Transpordiamet**, planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Tuuli Tsahkna 28.05.2025 kooskõlastus kirjaga nr 7.2-2/25/12533-6. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).