



Vana-Kuuste külas asuva Kuuste krundi (kü tunnus 28204:004:0044) ning lähiala detailplaneering

Töö nr 010-23
Version 31.10.2024

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Priimarx OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	9
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid	12
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	13
3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused	13
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	13
3.3 Krundi hoonestusala	13
3.4 Krundi ehitusõigus.....	14
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	14
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	15
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	16
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	17
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	18
3.8.3. Soojavarustus.....	19
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	19
3.9 Tuleohutus	20
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	21
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	21
3.11.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	22
3.11.2 Jäätmed	22
3.11.3 Energiatõhusus	22
3.11.4 Radoon.....	22
3.11.5 Insolatsioon	23
3.11.6 Müra ja vibratsioon	23
3.12 Servituudi seadmise vajadus	24
3.13 Planeeringu elluviimine.....	25
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	26
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	27
JOONISED.....	29

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on lähtedokumentiks Kambja Vallavolikogu 22.11.2023 otsus nr 145 „Vana-Kuuste külas asuva Kuuste krundi (kü tunnus 28204:004:0044) ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on ridaelamu ja seda teenindava võimaliku abihoone ehitamine.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- *Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- *Kambja valla üldplaneeringut endise Kambja valla territooriumi osas* (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannet;
- Koostamisel olevat *Kambja valla üldplaneeringut* (vaadatud valla kodulehel olevaid materjale mai 2024 seisuga);
- Ehitusekspertiisi maakeldri konstruktsioonide kohta (Inseneribüroo Matrico OÜ, töö nr 1024);
- *Planeerimiseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Alt ja Ülevalt poolt detsembris 2023 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G1/2024). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualaks on maaüksus Kuuste (kt 28204:004:0044, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%) pindalaga 2 329 m² ja maaüksusega piirnevad avaliku kasutusega munitsipaalomandis olevad Kooli tee (kt 28301:001:0989, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa) ja Posti tee (kt 28204:004:0236, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa) maa-alad. Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 3 230 m².

Kuuste maaüksus on hoonestatud keldriga (ehr kood 120857446, ehitisregistri (EHR) andmetel ehitisealune pind 300,3 m², keldri maapealse osa kõrgus 2 m, sügavus 1,7 m). Kelder on kaetud murukattega. Vt skeem 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti fotolaost (kaldaerofoto läänest, 23.04.2023). Kuuste maaüksuse orienteeruv asukoht on markeeritud punase joonega.

Olemasolev maakivist kelder on eelmise sajandi alguses ehitatud maakivist seintega hoone, mis oli algselt kasutusel hobusetallina. Hoone sisemõõdud on 27x8,5 m. Maakivist seinte paksus on umbes 800 mm. Nõukogude ajal oli hoonel ka teine korrus, mida kasutati tsiviillaona. Nõukogude ajal on algne puidust vahelagi asendatud monoliitsest raudbetoonist vahelaega. Hoones sees on kaks rida monoliitsest raudbetoonist poste. Postide read jagavad hoone laiuse kolmeks. Postide samm piki hoonet on umbes 3,5 m. Postide peal jooksevad monoliitsest raudbetoonist talad. Talade peale toetub umbes 20 cm paksune monoliitsest raudbetoonist jätkuvplaat. Ehitusekspertiisi¹ koostamise ajal on plaadi peale tehtud hüdroisolatsioon ja kaetud pinnasega. Maakivist välisseinad on heas seisukorras. Kuskil ei ole märgata ebaühtlasest vajumisest põhjustatud pragusid. Raudbetoonkonstruktsioonid (postid, talad ja plaat) on rahuldavas seisukorras. Kohati on armatuur korrodeerunud ja kaitsekiht maha pudenenud. Kaks posti on puudu (omaniku selgituste kohaselt kunagi maha sõidetud).

Kuuste maaüksusel kasvab neli üksikpuud selle lõunapoosel küljel, ülejäänud alal on muru, sh keldri katusel. Piirdeaed puudub (v.a põhjas Ääsi maaüksusega (kt 28204:004:0447) ühisel piiril).

Olemasolev juurdepääs on nii Kooli teelt kui ka läbi Posti tee 1 korterelamu maaüksuse (kt 28204:004:0115) Posti teelt. Keldri teenindusala on Posti tee 1 poolisel küljel. Kooli teelt mahasõitu läbi planeeringualaks oleva Kuuste maaüksuse kasutab ka põhjasuunda jääv naabermaaüksus Ääsi.

Planeeringuala maapind on tasane, kuid langeb ühtlaselt lääne suunda. Maapinna kõrguste keskmine vahemik on u 59-61 m/abs. Keldri aluses osas on maapinda tõstetud umbes 2 m võrra. Keldri maapealne osa on seetõttu kõrgem maaüksuse lääneküljel, kus asub ka keldrisse sissepääs (keldri kõrgus on seal maapinnas umbes 4 m).

¹ Inseneribüroo Matrico OÜ, töö nr 1024

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 26.12.2023) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Planeeringualal ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Põhjavesi planeeringualal on keskmiselt kaitstud, mis tähendab, et reostusohhtlikkuse tase on keskmine².

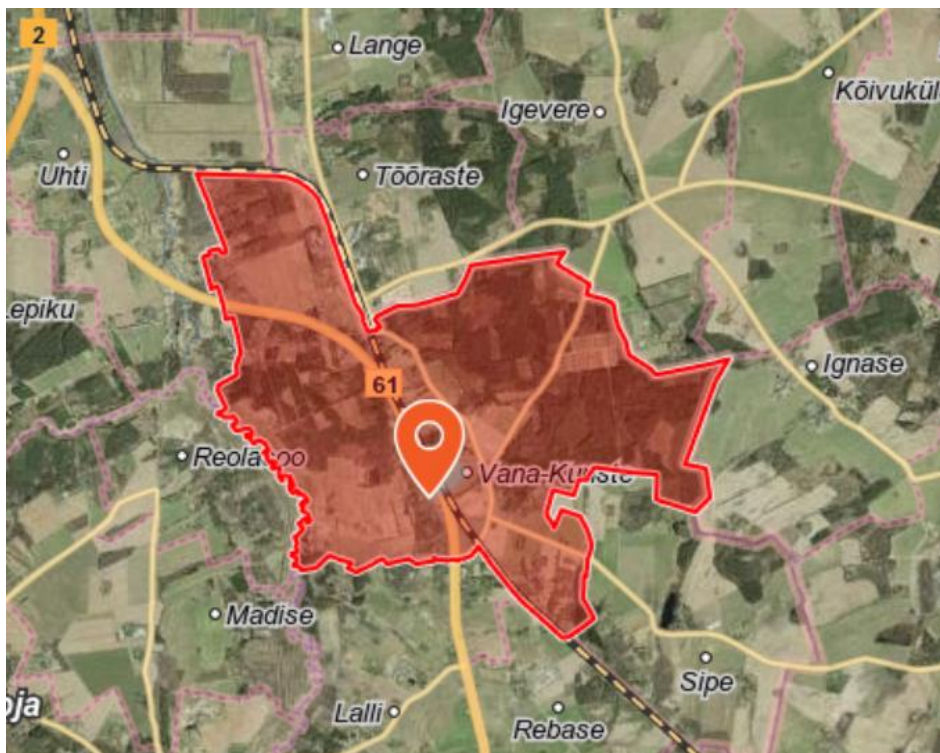
Kuuste maaüksusel (kt 28204:004:0044) on olemasolevalt olemas ainult elektrivõrguga liitumine, võrguühenduse läbilaskevõime on 16A. Olemasolev peakaitse ei ole piisav planeeritud hoonestusele, mistõttu tuleb seda suurendada.

Maaüksust läbivad selle kagu- ja lõunaosas ühisvee-, drenaaži ning -soojatorustik, lõunapoolsel küljel kulgeb ka sidekanalisatsioon. Osaliselt ulatuvad maaüksusele ka selle piiriladel või naabermaaüksustele jäävate tehnovõrkude kaitsevööndid.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Vana-Kuuste küla lõunapoolses osas tugimaantee nr 61 Põlva-Reola tee ja raudtee (Tartu-Koidula liin) vahetus läheduses (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Punasega on markeeritud Vana-Kuuste küla, asukohamärk suunab Kuuste maaüksusele (kt 28204:004:0044).

² Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

Kambja valla kantide tüpoloogilise iseloomustuse ³ kohaselt jääb Vana-Kuuste küla maalisse kanti, kus asustus on hajali ja teenuseid pakkuva keskasulata. Teenuseid tarbitakse vallakeskuseks olevas alevikus või lähedal asuvas linnas, mõnel puhul naabermaakonna linnas.

Vana-Kuuste küla hõlmab suhteliselt suure maa-ala, mida läbivad tugimaantee nr 61 Põlva – Reola tee ja Tartu – Koidula raudteeliin. Nagu eelpool välja toodud, ei ole külas selgelt välja kujunenud (teenus)keskust. Tugimaantee nr 61 tagab aga head ühendused Tartuga, mis jääb ligikaudu 15 km kaugusele, ja Põlvaga, mis asub ligikaudu 30 km kaugusel.

Külas asuv Vana-Kuuste raudteepeatus jääb planeeringuala lähistele, ligikaudu 400 m kaugusele (mõõdetuna mööda teid). Lähistele jäävad ka bussipeatused, mis asuvad vastavalt ligikaudu 200 m (Tartu suund) ja 400 m (Põlva suund) kaugusel (mõõdetuna mööda teid). Ühistranspordi kasutus, kui see ajaliselt sobib, on keskkonnasäästliku alternatiivina isikliku autokasutuse kõrval piirkonna elanikele võimalik.

Olulise teenusena on läheduses (ligikaudu 200 m kaugusel) olemas Vana-Kuuste mõisa endises peahoones asuv lasteaed ja põhikool, samas hoones asub ka raamatukogu.

Lähim kauplus (Rebase Coop kauplus) jääb planeeringualast ligikaudu 900 m kaugusele lõunasuunda.

Planeeringuala mõjuala hoonestus ja maakasutus on mitmekesine. Piirkonna asustuse peamine mõjutus lähtub Vana-Kuuste mõisast (varem Kuuste mõis, esmamainimine aastal 1521. Kahekorruseline varaklassitsistlik mõisa peahoone on ehitatud arvatavasti 18. sajandi lõpul ⁴).

Vana-Kuuste mõisahoones asus aastail 1834-1839 Vana-Kuuste Põllumajanduse Instituut. Vana-Kuuste mõisahooned (reg nr 4244), Vana-Kuuste kohutamaja, 19. saj (reg nr 7194) ja pargi ümber on moodustatud ühtne kinnismälestise kaitsevöönd. Vana-Kuuste mõisa park on ühtlasi ka kaitsealune park (KLO1200239). Parki on rajatud mitmed vabaaja ja sportimise võimalused eelkõige lastele ning noortele.

1878. aastal asutati Vana-Kuuste mõisas Eesti esimene koorelahutajaga meierei ⁵. Tänapäeval on hoones korterid.

Lisaks ajaloolise mõisa olemasolust lähtunud hoonestusele jääb tänapäeval planeeringuala ümbrusesse ka mitmeid 1980ndate lõpul ja 1990ndatel ehitatud korterelamuid (nt Kooli tee 12, Posti tee 1, Posti tee 2, Kooli tee 4). Tegemist on kahekorruseliste tüüpelamutega.

Planeeringuala mõjupiirkonna hoonestuses domineerivad kaldkatused (peamiselt viil- ja kelpkatused). Hoonete välisviimistluses on valdavalt kasutatud krohvi, leidub ka puitu (üksikelamud, abihooned), vähesel määral tellist.

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel nr 1, mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 2.

³ <https://www.kambja.ee/tutvustus-ja-asukoht>

⁴ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=4244>

⁵ https://et.wikipedia.org/wiki/Vana-Kuuste_m%C3%B5is

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

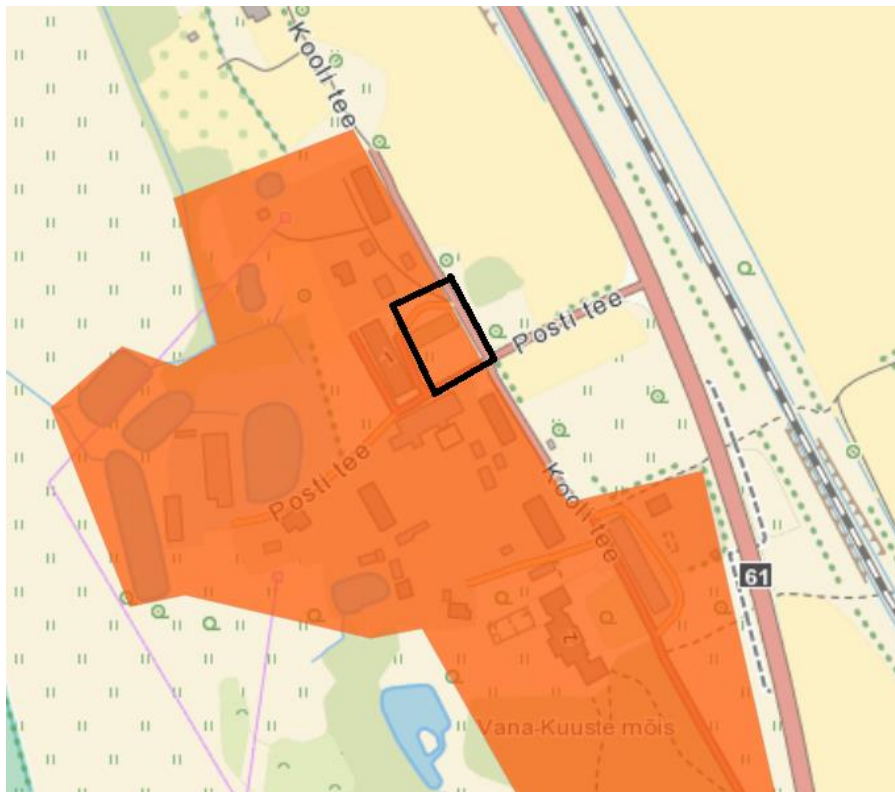
Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on *Tartumaa maakonnaplaneering 2030+* (2019) ja *Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas* (2007).

Kuna *Tartumaa maakonnaplaneering 2030+* kehtestati hiljem kui kehtiv *Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas* ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Kambja vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva Kambja valla üldplaneeringu ning Tartu maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimis-dokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) ning koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtted on välja toodud allpool.

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ kohaselt, vt skeem 3, jääb planeeringuala olemasoleva tiheasumi alale, mis on asustuse arendamiseks eelistatav ala.

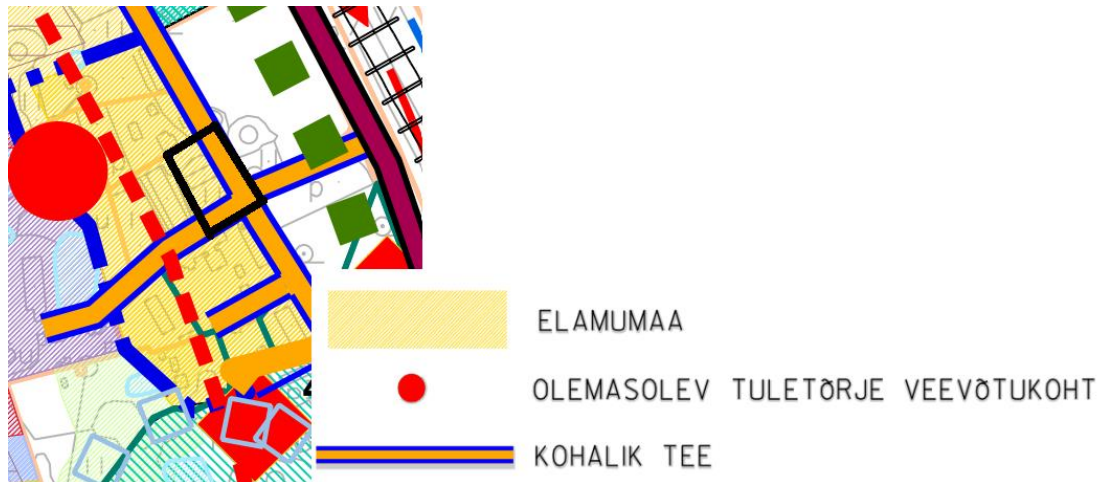
Kahaneva rahvastikuprognosisega tiheasumites tuleb keskenduda eelkõige asumi tuumiku tiheduse ja ruumilise keskkonna kvaliteedi säilitamisele, leides kasutusest väljalangenud või ebapiisavalt kasutatud aladele kohasema kasutusviisi.



Skeem 3. Väljavõte *Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+* interaktiivsest veebikaardist. Oranž ala tähistab olemasolevat tiheasumi ala. Musta kontuuriga on markeeritud planeeringuala.

Planeeringu koostamise eesmärk on maakonnaplaneeringu suuniste ja põhimõtetega kooskõlas, kuna toimub olemasoleva keskkonna tihendamine piirkonda sobiva elamise funktsiooniga.

Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla territooriumi osas kohaselt (vt skeem 4) on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks elamumaa. Perspektiivne elamumaa on mh kavandatud ka Vana-Kuuste külas.



Skeem 4. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla territooriumi osas põhikaardist. Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Üldplaneeringu kohaselt võib elamumaa kasutusotstarbega maa-alale määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

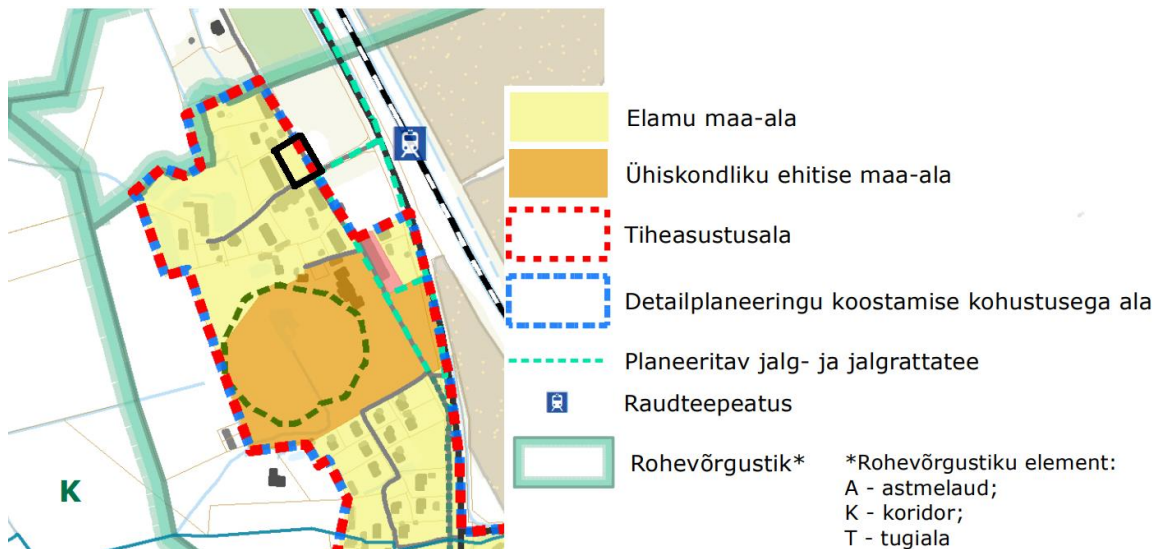
- väikeelamumaa, tähistus lubab ehitada ka ridaelamuid;
- korruselamumaa – on lubatud vaid Kambja aleviku piires;
- aiandus- ja suvilakruntide maa;
- ühistute maa;
- aiandus- või suvilaühistute üldmaa;
- üldmaa.

Üldplaneeringuga on elamumaale määratud järgmised tingimused (välja toodud asjakohased):

- minimaalne krundi suurus Kambja aleviku piirides on 2 000 m², väljaspool Kambja alevikku 3 000 m²;
- vähemalt 10% planeeritud elamumaa kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast;
- detailplaneeringut koostades tuleb anda piirkonnale ühtsed sobivad ehitustingimused;
- parkimine tuleb lahendada krundil;
- väikeelamumaa kasutusotstarbega maale võib planeerida elamut/elamuid, mis on kuni kahe korrusega kuni 9 m kõrgused ühe või enama korteriga;
- väikeelamumaa sihtotstarbega maal ei tohi suurim lubatud hoonealune pind olla suurem kui 20% krundi pindalast, kuid mitte suurem kui 600 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärk maakasutuse juhtotstarbe osas on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Olemasoleva maaüksuse pindala on 2 329 m², st alla 3 000 m², kuid tegemist on olemasoleva maaüksuse mitte uue kavandatava krundiga. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on järgitud üldplaneeringuga määratud tingimusi elamumaal.

Koostamisel oleva uue Kambja valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala elamu maa-ala juhtotstarbega alale (vt skeem 5).



Skeem 5. Väljavõte koostamisel oleva Kambja valla üldplaneeringu maakasutuskaardist Vana-Kuuste osas (vaadatud valla kodulehelt mais 2024). Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Elamu maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud – üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Samuti on lubatud muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnorajatised. Kõrvalotstarbena on lubatud hoolekandeaasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toidlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda.

Üldiste asjakohaste tingimustena tuleb elamumaal arvestada, et:

- kavandatava hoone maht peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;
- juurdepääsude kavandamisel tuleb eelistada lahendusi, mis kasutavad olemasolevaid teid ja taristut;
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveekäitlus võib olla tagatud ka mahutitega või omapuhastiga, kui ÜVK kava ning ruumilised ja keskkonnatingimused seda võimaldavad.

Täiendavad tingimused on määratud vastavalt piirkonnale. Koostamisel olevas üldplaneeringus on Vana-Kuuste kandi tiheasustusalaks määratud Vana-Kuuste küla keskus. Planeeringuala jääb tiheasustusalale ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alale.

Vana-Kuuste küla tiheasustusalal on elamu tüübina lubatud korterelamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu. Korter-, rida- ja kaksikelamu kõrgus on lubatud kuni 12 m, üksikelamul kuni 9 m. Korruselisus on korter-, rida- ja kaksikelamu puhul lubatud kuni kolm, üksikelamul kuni kaks. Lubatud hoonete arv korter- ja ridaelamu puhul on 1+1 (üks põhi- ja üks abihoone) ning üksik- ja kaksikelamu puhul 1+2 (üks põhi ja kaks abihoonet). Hoonestatava katastriüksuse suurus peab olema vähemalt 3 000 m². Katastriüksuse ehitisealune pind on lubatud mitte rohkem kui

600 m². Hoonestusala peab olema kompaktne. Arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramisel peab lähtuma külakeskuse üldisest hoonestuslaadist, jälgida tuleb olemasolevaid ehitusjooni, vältida tuleb „tühja vahekrundi efekti“, elamu esinduslik külg tuleb kavandada avaliku tee ja/või veekogu poole. Korter-, rida-, üksik- ja kaksikelamu maaüksuse võib piirata võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaiaga, mille kõrgus peab üldjuhul olema kuni 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus kuni 1,4 m. Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema haljastatud. Võimalusel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk maakasutuse juhtotstarbe osas on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga. Lahenduse koostamisel on valdavalt arvestatud uues üldplaneeringus ette nähtud tingimustega, v.a maaüksuse suurus, mis on alla 3 000 m² ja hoone suunitlus avaliku kasutusega teede suhtes. Kuna tegemist on olemasoleva hoonestatud maaüksusega, mille kasutamise otstarvet soovitakse muuta, siis olulist ruumilist muutust ei toimu, säilib teedevõrk ja hoonestuse asukoht. Olemasoleva katastriüksuse veidi väiksem suurus (2 329 m²) kui seda näeb ette koostamisel olev üldplaneering ei tihenda olemasolevat keskkonda. Ridaelamu soovitakse ehitada olemasoleva keldri maakivist vundamendile ja säilitada senine välja kujunenud liikluskõikumine. Eeltoodule lisaks arvestatakse ka ilmakaari, mistõttu kavandatakse hoone esikülge koos parkimisalaga põhjapoolse ja ridaelamu bokside õuealad päikeselisemale lõunapoolsele.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ning kirjeldusele ja vastavusele liigilt üldisemale planeeringule, sh koostamisel olevale (esitatud peatükis 2.3).

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused kokkuvõtlikult on:

- Viia ellu üldplaneeringus ette nähtud areng, st anda alus elamu maa-ala arendamiseks;
- Elamu maa-alal näha ette maaüksusele sobiv kasutusviis. Kuna kehtiv üldplaneering võimaldab väikeelamuid, sh ka ridaelamuid, on antud asukohas sobiv ridaelamu, kuna üksikelamu jaoks ei ole kahe tee ristmikul ja kortermaja kõrval olev maa-ala piisavat privaatsust pakkuv;
- Arvestada ka koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetega, et uue üldplaneeringu kehtestamisel oleks tagatud sellele vastavus;
- Võtta kasutusele olemasolev maakivist vundament, st kavandada ridaelamu olemasoleva hoonestuse asukohas;
- Kasutada ära juba välja ehitatud tehnilist taristut, st asendiplaanilise lahenduse koostamisel arvestada olemasoleva juurdepääsu ja elektriühenduse asukohaga;
- Arvestada ilmakaartega, st näha parkimisala hoonest põhja- ja õuealad lõunapoolsele;
- Kavandada arhitektuurselt ja mahult piirkonda sobiv hoonestus, st võimaldada olemasolevate maakivi müüride peale ühekorruselise viil- või kelpkatusega hoone ehitamist, mille ehitisealune pind ei ületaks 20%.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused

Planeeringualaks on Kuuste maaüksus (kt 28204:004:0044), mis ida ja lõuna küljest piirneb olemasolevate tänavatega. Piirkonnas on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri- ning sidevõrk. Lähedusse jäävad erinevad vabaaja veetmise ja puhkevõimalused ning peamised sotsiaalsed teenused (mänguväljak ja sportimisvõimalused mõispargis, lasteaed, põhikool, raamatukogu, kauplus). Lähiala hoonestus on mitmekülgne, nii maakasutuse kui arhitektuurse ilme poolest.

Planeeringulahenduse koostamisel on oluliseks peetud maaüksuse optimaalset kasutust lähtudes sh nii kehtiva kui koostamisel oleva üldplaneeringu nõuetest. Seetõttu on:

- kavandatud nelja boksiga ridaelamu ja selle teenindamiseks võimalik abihoone. Maaüksuse täisehitus on planeeritud 17%, mis on väiksem üldplaneeringus nõutust ja jätab seetõttu piisava ala puhke- ja rohealaks ning ehitusõiguses määratud hoonetele täiendavalt võimaliku väikehoone ja rajatiste kavandamiseks;
- juurdepääs lahendatud olemasolevast asukohast maaüksuse kirdeosast Kooli teelt, mis tagab välja kujunenud liiklusskeemi säilimise; olemasoleva juurdepääsu asukoha kasutamine võimaldab ridaelamut teenindava parkimis- ja manööverdusala kavandada samuti maaüksuse põhjapoolsele küljele optimeerides seeläbi kõvakattega pinna ulatust ning tagades puhke- ja roheala kavandamise maaüksuse päikselisemale lõunaküljele;
- arvestatud olemasolevate tehnovõrkude ja lähimate uute võimalike liitumiskohtadega, et kasutada ära juba tehtud investeeringuid.

Ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused on määratud üldplaneeringus sätestatud nõudeid arvestades ja piirkonda sobava hoonestuse teket võimaldades:

- ridaelamu kõrguseks on planeeritud kuni 7,5 m, abihoonel kuni 5 m. Planeeritud ridaelamu kõrgus võimaldab rajada olemasolevate maakivist müüride peale ühe korruse ja hoida hoone mahu proportsioonid paigas;
- kavandatud piirkonnas levinud viil- või kelpkatvus;
- välisviimistluses lubatud piirkonnas levinud materjalid (puit, kivi, krohv, klaas, betoon), keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
- olemasolev (kõrg)haljastus tuleb säilida maksimaalselt, kavandatud on ka uushaljastus, et tagada üldplaneeringus sätestatud 10% kõrghaljastuse nõue;
- läbinähtavad piirdeaiad (ka eraldi bokside teenindusmaa vahel) lubatud kõrgusega kuni 1,5 m, sh tuleb eelistada haljaspärandeid (haljaspäranditele läbipaistvuse nõue ei kehti, kõrgus lubatud kuni 2 m).

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundiks on olemasolev katastriüksus. Detailplaneeringu lahendusega Kuuste (kt 28204:004:0044) maaüksuse piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 2 329 m².

3.3 Krundi hoonestusala

Hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned (ridaelamu ja abihoone). Võimalik ehitusloakohastuseta väikehoone ja erinevad

rajatised, nt jäätmemaja (jäätmete varjualune), mängumajad ning muud väikerajatised võib ehitada väljaspoole hoonestusala (vt ka ptk 3.4).

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasoleva keldri asukohast ja võimalikust abihoone asukohast seotult parkimisalaga. Planeeritud hoonestusala on antud olemasoleva keldri asukohast veidi ulatuslikumalt:

- lõunapoolsel küljel, et võimaldada varikatuste, kaetud terrasside jmt ehitust;
- lääne- ja põhjapoolsel alal, et võimaldada abihoone ehitamist parkla ümbrusesse, kus on ühiskasutusega ala.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.4 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Kuuste maaüksusel ette nelja boksiga ridaelamu (ehitise kasutamise ostarbe kood 11221) ja abihoone (ehitise kasutamise ostarbe kood 12744) ehitamine. Ridaelamu keldri osas on lubatud elanike abiruumid, tehnoruum jmt, aga ka eraldi omandina mitteiluruum (ehitise kasutamise ostarbe kood 12529).

Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku ridaelamule ja abihoonele. Ridaelamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 350 m². Ridaelamule ja abihoonele lisaks (ei loeta ehitisealuse pinna hulka) on lubatud rajatiste (arvu ei piirata, nt laste mängumajad, jäätmemaja (prügikonteinerite varjualune), lehtla, kasvuhuone vmt) ja ühe ehitusloakohustusega väikehoone (ehitisealune pind alla 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) ehitamine.

Ridaelamu ja abihoone tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides (st väljaspool hoonestusala on ehitamine keelatud), sh arvestades tuleohutusnõudeid (vt ka ptk 3.9). Võimalik väikehoone ja rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala, kuid ei tohi asuda tehnovõrkude kaitsetsoonides ja krundipiirile lähemal kui 4 m või naabermaaüksuse ehitisele lähemal kui 8 m.

Kuuste maaüksuse (kt 28204:004:0044) kasutamise planeeritud sihtotstarve⁶ on ridaelamu maa (ER), sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on⁷ on elumumaa.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud ridaelamule toimub Kooli teelt. Planeeritud juurdepääsu asukoht on säilitatud senine olemasolev.

Kergliikluse juurdepääs toimub samuti Kooli tänavalt. Soovitav on kergliikluse juurdepääs läbi õuealade siduda ka Posti teega.

Vajadusel tuleb osaliselt ümber ehitada olemasolev juurdepääsutee naabermaaüksusele Ääsi.

Ridaelamu parkimine tuleb lahendada maaüksuse piires nähes iga boksi kohta ette kaks parkimiskohta⁸. Arvestades, et piirnevad teed on madala liiklus-

⁶ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013
⁷ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1

⁸ Linnatänavate standard EVS 843:2016, tabel 9.2

koormusega ja minimeerimaks krundi kõvakattega ala pinda, ei ole kavandatud eraldi parkimiskohti külalistele.

Autotranspordi juurdepääsu asukoht on nähtav joonisel nr 4. Samal joonisel on illustreeritud ka põhimõtteline parkimis- ja manööverdusala lahendus. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Ridaelamu arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda, sh naabusõigusi arvestav ning piirkonda sobiv. Võimaliku abihooned arhitektuur peab olema kooskõlas ridaelamu arhitektuuriga (moodustama ühtse terviku).

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoone katusele või seina tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

Hoonestusala on määratud olemasoleva keldri asukohas seetõttu, et oleks võimalik kasutada ära olemasolevaid müüre, st olemasolevale hoonetele (keldrile) peale ehitada ühekorruseline ridaelamu. Ridaelamu ehitatakse eeldatavalt kergplokkidest välisseintega ja ogaplaatfermidest katuslaega.

Maakeldri konstruktsioonide ehitusekspertiisi alusel on ülalkirjeldatud kerge hoone ehitamine maakivist seintele kindlasti võimalik. Arvestades, et kunagi on keldril pealeehitus olnud, ei ole põhjust karta, et kerge hoone lisamine võiks põhjustada seinte vajumist. Kuigi ei ole põhjust arvata, et monoliitne vahelagi ei kannu rajatava hoone põrandat ja kergeid vaheseinu plaadi paksus on suur ja silded väikesed ning nõukogude ajal oli vahelae lae koormus), on siiski soovitatav vältida kandvate või raskete seinte toetamist vahelaele, kuna lae armeering on teadmata. Keldris tuleb taastada puuduvad postid. Samuti tuleb puhastada korrodeerunud armatuur ja taastada kaitsekihid.

Planeeritava hoone kohta tuleb koostada konstruktsioonide osa projekt, mis arvestab ehitusekspertiisis toodud hinnangute ja soovustega. Projekti osana tuleb koostada ka ehitise audit, millega oleks teostatud alles jäävate konstruktsioonide avamine ja hoone alles jäävate kandekonstruktsioonide kandevõime kontrollarvutused.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: üks maapealne korrus, üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: viilkatus, kelpkatus;
- Katusekalle: 15-30 kraadi;
- Katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi;
- Välisviimistlus: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide, sh ka plastvooder kasutamine;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades olemasoleva maakivi vundamendi kõrgusega.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal üksikult kasvavad puud ja põõsad tuleb säilitada. Nimetatud puittaimede likvideerimine on lubatud, kui need muutuvad haiguse või mõne muu asjaolu tõttu ohtlikuks.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ning anda võimalus sademevee hajutamiseks. Kuna sademevesi tuleb lahendada maaüksuse piires, peab haljasala minimaalne osakaal maaüksusel olema vähemalt 40%. Projekteerimisel tuleb ette näha asukohad ka varju andvale kõrghaljastusele minimaalselt 10% ulatuses krundi pindalast (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest, viljapuud loetakse kõrghaljastuse hulka). Uusistutused kavandada piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega.

Haljastuse ja teede projekteerimisel tuleb jälgida, et planeeritavad ning olemasolevad tehnovõrgud ei jääks puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad.

Kuuste maaüksus (kt 28204:004:0044) on kogu maaüksuse perimeetril lubatud piirata piirdeaiaga. Samuti on lubatud piirded bokside vahelisel alal. Piirdeaija rajamise soovil peab see olema läbipaistev (aia pinnast minimaalselt 25%) ja lubatud kõrgus maapinnast on kuni 1,5 m, kuid eelistada tuleb haljaspiirdeid, millele läbipaistvus ei kehti, kuid kõrgus on lubatud kuni 2 m. Maaüksuse perimeetrile kavandatav piirdeaed tuleb lahendada hoone arhitektuuriga kooskõlas (v.a haljaspiirete korral), bokside vahelistel piiridel võib kasutada arhitektuuriga kooskõlas olevat piirdeaeda, võrkaeda ja/või haljaspiirdeid. Bokside vahelised piirded on soovitatav lahendada ühtsena, st kõik piirded, nende tüüp ja ulatus oleks sarnane/samane.

Piirete ja hekkide kaugus avalikult kasutatavast teest peab olema minimaalselt 2 m.

Bokside vaheliste piirete kavandamisel on soovitatav jätta osa maaüksuse alast (vähemalt selle lõunaosa) ühiskasutusse, st mitte rajada piirdeid kuni maaüksuse lõunapiirini. Ühiskasutusega ala soosib sotsiaalsete suhete loomist ja ühistegevusi.

Kuuste maaüksuse (kt 28204:004:0044) maapind säilib olemasoleva kõrgusega, st keelatud on ulatuslikud täitmis- või süvendustööd. Lubatud on teostada vertikaalplaneerimine, mis on vajalik tehnovõrkude ühenduste loomiseks ja sademeveesüsteemi toimimiseks.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaber-maaüksustele ja teede aladele.

3.8 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Kuuste maaüksusel (kt 28204:004:0044) on olemas elektiühendus, teised tehnovõrkude ühendused puuduvad, kuid ühinemise võimalus on planeeringuala lähipiirkonnas.

Planeeringualale on kavandatud ridaelamu, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ja sademevee kogumine/immutamise; ette on nähtud võimalus liituda ka sidevarustusega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Joonistel nr 3 ja 4 on kajastatud ka olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid. Juhul, kui tegemist on tööst väljas olevate võrkudega, on soovitatav need likvideerida, misjärel väheneb ka kitsenduste ulatus maaüksusel.

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused nr TT-24-00001 (välja antud 12.02.2024, kehtivad kuni 2 (kaks) aastat alates tehniliste tingimuste väljastamise kuupäevast).

Kuuste maaüksusele planeeritud ridaelamu veega varustamiseks on ette nähtud alates olemasolevast AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustikust (vt joonis nr 4) kuni hooneni uus veetorustik. Torustik on kuni maaüksuseni planeeritud Posti tee tänavakoridoris. Projekteerimisel tuleb maaüksusele näha ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Kui tulevikus soovitakse ridaelamu bokside eraldi liitumislepinguid sõlmida, tuleb projektis näha ette eraldi veevarustuse liitumispunktid igale boksidele eraldi. Liitumispunkt asub toru ja maaüksuse piiri ristumiskohas. Maaüksuse piirist kuni üks meeter väljaspoole näha ette maakraan.

Kuuste maaüksusele planeeritud ridaelamu reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritud hoonest kuni AS Emajõe Veevõrk iseoolse ühiskanaliseerimistorustikuni (vt joonis nr 4). Projekteerimisel tuleb maaüksusele näha ette eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja maaüksuse piiri ristumiskohas.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada maaüksuse piires ja/või näha ette looduslähedased lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas maastikukujundamise kaudu (nt immutada krundisisest seal paiknevatel murukattel aladel, immutada kasutades nt imbkärgede süsteemi, kasutada imbkärgede jmt; samuti on võimalik kõvakattel alalt ja katusepinnalt kokku kogutud ja vajadusel puhastatud vesi suunata rohealale kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm). Sademeveest on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada. Vajadusel võib rajada drenaaži. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Maaüksusel tekkiva sademevee ärajuhtimine ja vajadusel puhastamine tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt standarditele ja seadusandlusele.

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevõrgi ja/või -kanaliseerimisega lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevõrgi ja -kanaliseerimisega liitumise ning kasutamise eeskirjadest ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast.

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

Maaüksuse 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/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 466464 (välja antud 16.01.2024, kehtivad kuni 16.01.2026).

Kuuste maaüksusel on olemasolevalt olemas liitumine, võrguühenduse läbilaskevõime on 16A. Liitumispunkt asub Kooli tee poolisel maaüksuse piiril. Olemasolev läbilaskevõime ei ole nelja ridaelamu boksi teenindamiseks piisav (sh arvestades võimaliku/võimalike elektriauto(de) laadimiskoha/-kohtadega). Peakaitse suurendamisel kuni 63A (eeldatavalt piisav) tuleb tugevdada õhuliini ja liitumispunkt on võimalik jätta samasse asukohta mastile. Kui projekteerimisel selgub vajadus suurendada peakaitset üle 63A, tuleb projekteerida Posti tee ja Kooli tee ristmiku lähedusse uus komplektalajaam. Alajaama asukoha valikul tuleb arvestada, et selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue võimaliku alajaama toide tuleb ette näha 10 kV maakaabelliiniga Kuuste võitööstuse:(Kuuste) alajaamast ja Padjuse:(Kuuste) ning Käbi:(Kuuste) alajaamade vahelise keskpinge õhuliini mastist M6 (vt joonis 1). Uuest võimalikust alajaamast tuleb Kuuste maaüksuseni näha ette eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks tuleb projekteerida maaüksuse piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht peab tagama selle ööpäevaringse vabalt teenindamise. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana (vt ka ptk 3.12). Uuele võimalikule alajaamale eraldi maaüksuse moodustamise vajadus puudub.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud katastriüksuste aadressid.

Välisvalgustus

Kooli tee ja Posti tee tänavate ääres on välisvalgustus olemas, mille muutmist käesoleva planeeringu eesmärgiga seotult ei kavandata. Kuuste maaüksusel tuleb välisvalgustus lahendada ridaelamu projekteerimise käigus koos hoone ümbruse kujundusega.

Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-õ sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, erakruntidel valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.8.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud küttelehendid on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal.

Maaküttelehenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maaküte kavandamisel (selle kavandamise võimalusel) arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Enefit AS kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr NR TT-E-20240229-009 (välja antud 29.02.2024, kehtivad kuni 29.02.2025).

Planeeringu koostamise ajal on lähimaks sidevõrgu omanikuks Enefit AS. Kuigi läheduses on ka Telia Eesti AS kaablid, optikal võimekus puudub.

Enefit AS sidevõrguga liitumiseks tuleb paigaldada uus baasvõrgu sidekaev olemasoleva ELASA sidetrassile (vt joonis 2). Uuest baasvõrgu sidekaevust rajada maaliin uue jaotuskapini (Cx) ja puhuda kapini 48 fiibriline optikakaabel. Liidetava maaüksusel piirile paigaldada uus liitumispunkt. Täpsem tehnoarajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.

Sidevõrgu planeerimisel juhendada Side planeerimise põhimõtetest (<https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>). Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevalt juhendist: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>.

TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110 mm kaitsetoruga.

Juhul, kui osutub vajalikuks uue elektriühenduse loomine (vt ptk 3.8.2), rajada see võimalusel koos sidevõrguga ühises kasutusalas.

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Enefit AS poole meiliaadressil taristuliitumised@enefit.ee. Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd. Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile taristuliitumised@enefit.ee.

Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping. Kolmepoolse lepingu korral tuleb ennem ehitamist Enefit AS-le

esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks. Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS poolt heaks kiidetud materjale. Ehituse valmimisel tuleb vajalik ehitus dokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-le. Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

Sideühendus on võimalik lahendada ka mobiilsidega.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *tuleohutuse seaduse*, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (elamud).

Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektsiooni eripõlemiskooormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone (elamud) veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt (ei saa kasutada linnas ja alevis).

Planeeringuala lähipiirkonnas veevõtukohad puuduvad. Samuti ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett. Seetõttu tuleb välja ehitada uus veevõtukoht. Alternatiivsed võimalused on veevõtukoht rajada:

- 1) ligikaudu 150 m kaugusele Kuuste meierei katastriüksusel (kt 28204:004:0206) asuva tiigi äärde (vt joonis nr 2), sh vajadusel kuivhüdrandiga tiigist Posti tee äärde;
- 2) planeeringualale 30 m³ veemahutina kuivhüdrandiga Posti tee äärde (põhimõtteline lahendus näidatud joonisel nr 4). Mahuti täitmine toimub ühisveevärgist läbi veearvesti või eraldi paakautoga.

Veevõtukoht tuleb rajada nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikaga aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Veevõtukoha projekti koostamisel tuleb arvestada asjakohaseid standardeid ja kehtivaid õigusakte⁹. Planeeringualale rajatava mahuti lahenduse korral ei pruugi olla võimalik veevõtukohta (mahutit koos kuivhüdrandiga) rajada hoonestusest (nii olemasolevast kui planeeritud) vähemalt 30 m kaugusele (arvestades olemasolevaid tehnovõrke, haljastust). Projekteerimisel leida lahendus, kus see nõue oleks maksimaalselt täidetud (soovitavalt vähemalt 20 m kaugusele).

⁹ Planeeringu koostamise ajal siseministri 18.02.2021 määrus nr 10; ehitusseadustik

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb üldjuhul olemasolevatest naaberhoonetest (põhja- ja läänepoolt) normikohasele kaugusele, v.a loodenurgas asuvast varjualusest (jääb Posti tee 1 ja osaliselt Kuuste maaüksusele). Ida- ja lõunaküljel piirneb planeeringuala avaliku kasutustega teedega ja hooneid läheduses ei ole.

Kui planeeritud abihoonet soovitakse rajada loodenurgas asuvale varjualusele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada kas ehituslikke abinõusid tule leviku piiramiseks või saada varjualuse omanikuga kokkulepe selle lammutamiseks või ümberehitamiseks uues asukohas, kus normatiivne kaugus uushoonestusest on tagatud.

Võimaliku väikehoone ja rajatiste ehitamisel (lubatud väljaspoole hoonestusala) tuleb arvestada naabermaaüksuste ehitistega ja tagada vajalik tuleohutuskuja.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevatelt avaliku kasutusega Kooli ja Posti teelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

Eramaa selge eristamine on võimalik piirdeaia rajamisega.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja

maaüksuse igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on keskmine. Planeeringulahendus näeb ette liitumise ühisvee ja -kanalisatsiooniga ning parkimisala (potentsiaalsed lekked) on väike, misõttu võib eeldada, et kavandatav tegevus ei ohusta põhjavee pinnavee seisundit.

3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale*. Maaüksusel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid paigutada varjualuse alla või jäätetajja.

3.11.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamaajanduse korralduse seaduses*, *ehituseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹.

Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁰ kohaselt on Vana-Kuuste piirkonna radoonirisk keskmine või madal.

Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringi läbiviimist. Vajadusel tuleb kavandada ehituslikud meetmed vastavalt EVS-s 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

¹⁰<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

3.11.5 Insolatsioon

Juhendi¹¹ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud ridaelamu asukoht maaüksusel ja naaberhoonete kaugus võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

3.11.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala asub maalises keskkonnas Kooli tee ja Posti tee ristmikul, kus liikluskoormus on pigem madal. Lähim riigitee (tugimaantee nr 61 Põlva-Reola tee) jääb enam kui 100 m kaugusele; raudtee jääb ligikaudu 160 m kaugusele.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuste ning elamu maa-alad), kus liikluse müra piirväärtus päeval on 60 dB ja öösel 55 dB; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Mürataseme hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest, ei ole eeldada, et Kuuste maaüksusel ületataks kehtivaid müranorme, sh ei tõuse nelja perekonna lisandumisel piirkonda liikluskoormus tuntavalt ka olemasolevatele lähipiirkonna elanikele. Raudteemüra, eelkõige juhul, kui toimub kaubavedu (reisirongid on vaiksed ja vähese mõjuga), võib olla lühiajaliselt häiriv (kuna kuulda on ka müranorme mitteületavat liikluse müra). Liikluse müra piiramise meetmed maaüksusel välisõhus ei ole eeldatavalt vajalikud.

Piirkonna liikluskoormuste juures ei kujune planeeringualal ja lähipiirkonnas probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon, kuna sõiduteed on kõva katte all ja rahuldavas korras. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusalal võimalik tagada (piirnevad sõiduteed on rahuldavas korras), mistõttu piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

¹¹ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksustel asuvad valdavalt elamud, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmisi töövõtteid:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piinorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on Kuuste maaüksusel naabermaaüksuse Ääsi kasuks, et tagada jätkuv juurdepääs Kooli teelt.

Olenevalt projektlahendusest tuleb vajadusel seada servituut Kuuste maaüksusel ja Posti tee 1 maaüksusel üksteise kasuks juurdepääsude tagamisel. Juhul, kui projektlahenduses ei nähta ette sõidutee ühendust Kuuste maaüksuse ja Posti tee 1 maaüksuse vahel, on servituudi seadmise vajadus ainult Posti tee 1 maaüksusel Kuuste maaüksuse kasuks juurdepääsuks ridaelamu lääneküljele.

Planeeritud tehnovõrkude tarbeks tuleb ette näha võrguvaldajate kasuks tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal puuduvad väärtustatud hooned või rajatised (nt mälestised, XX sajandi arhitektuuripärandi objektid või pärandkultuuriobjektid). Planeeringuala ei asu kehtiva üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Planeeringuala lähialas asub Vana-Kuuste mõisahooned (reg nr 4244), Vana-Kuuste kohutamaja, 19. saj (reg nr 7194) ja park. Nimetatud mälestiste ümber on moodustatud ühtne kinnismälestise kaitsevöönd (vt joonis nr 2). Vana-Kuuste mõisa park on ühtlasi ka kaitsealune park (KLO1200239). Kinnismälestiste kaitsevöönd planeeringualani ei ulatu (piirneb Posti teega). Planeeritud hoonestus nimetatud mälestiste vaadeldavust ei muuda.

Mälestiste puhul on oluline säilitada ka mälestiste vääriline keskkond (sh väljaspool kaitsevööndit). Mälestise väärilist keskkonda mõjutab eelkõige ehitus- ja arendustegevus mälestise naaberkinnistutel. Lahenduse koostamisel on oluliseks peetud vältida suuri kontraste mahus ja stiilis, mis olemasolevas keskkonnas tõmbaks liigselt tähelepanu. Heakorrastatud väliruumi ja kaasaegse, piirkonda sobiva hoonestusega on võimalik tõsta mälestiste ajaloolist väärtust.

Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded on määratud sobituma piirkonna hoonestusega, mis läbi on loodud eeldused välistamaks sobimatute lahenduste kavandamine.

Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et piirnevate tänavate liikluskoormus vähesel määral kasvab. Kuna kavandatakse ainult nelja eluruumi (neli ridaelamuboksi), on lisanduva autoliikluse olulisus eeldatavalt vähene. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid ja tihendab olemasolevat keskkonda.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on sätestatud uushaljastuse, sh kõrghaljastuse istutamise kohustus. Uushaljastamisel tuleb seda teha piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

Planeeringu elluviimine ei muuda ka oluliselt ruumilist keskkonda, kuna maaüksus on ka olemasolevalt hoonestatud. Muutub küll kasutusotstarve, kuid teedevõrk ja hoonestuse asukoht püsib sama, mistõttu ei saa muudatust lugeda oluliseks. Ridaelamu ehitamisega saab ala heakorrastatud, mis aitab vähendada piirkonna kuriteooriski.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna valda lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ja aitab Vana-Kuuste külal püsida elujõulisena.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitatakse vastavas õigusaktis ette nähtud korras.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahendus planeeringuala piires ja detailplaneeringuga funktsionaalselt seotud rajatised väljaspool planeeringuala, kui need on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks. Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Ridaelamu ja soovi korral abihoone (abihoone võib projekteerida ka eraldiseisvalt hiljem) ning nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (juurdepääsutee, parkimisala, elektri-, ühisvee- ja ühiskanalisatsiooniühenduse ning sademevee lahendus, tuletõrje veevõtukoht). Ridaelamu ehitusloa taotlusega koos tuleb esitada ptk-s 3.6 nimetatud ehitise audit.
2. Ehituslubade väljastamine hoonestusele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule.
3. Kasutuslubade väljastamine hoonestusele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule.
4. Servituutide, sh isiklike kasutusõiguste seadmine (vajadusel, kui projektlahendus selle ette näeb). Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne hoonete ehitusloa väljastamist.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse/ arvamuse asukoht	Märkused

JOONISED

- | | |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Mõjuala analüüsi joonis | M 1 : 5 000 |
| 3. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |