



## TERAV KERA OÜ

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

---

Töö nr: DP-05-19

TARTU MAAKOND, PEIPSIÄÄRE VALD, KOLKJA ALEVIK

# ROHELINE TN 11 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## *I KÖIDE - PLANEERING*

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Peipsiääre Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ljudmila Remets

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2021

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
5. Andmed planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	5
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	9
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	9
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	9
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi .....	10
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	10
5.10.4. Soojavarustus .....	10
5.10.5. Sidevarustus .....	11
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine .....	11
5.12. Servituutide vajaduse määramine .....	11
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	12
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	12
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	12
6. Kooskõlastused/koostöö .....	14
JONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	17
4. Illustratiivsed vaated.....	18

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise avalduse tegija on Ljudmila Remets.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Peipsiääre Vallavalitsuse 13.11.2018. a korraldus nr 487 Kolkja alevikus asuva Roheline tn 11 maaüksuse detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Peipsiääre Vallavalitsus.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

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

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Roheline tn 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks 50% ja ärimaaks 50% ning krundile ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine üksikelamu abihoonete, kämpingute ja sauna rajamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 7963 m<sup>2</sup>.

Kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt asub Roheline tn 11 maaüksus Kolkja aleviku tiheasustusega alal, kus põhilisteks juhtfunktsioonideks on määratud elamu- ja ärimaa. Kuna detailplaneeringu lahendus toetab üldisi üldplaneeringu poolt seatud arengusuundi ja planeerimispõhimõtteid, siis käesoleva detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Roheline tn 11** (katastriüksuse tunnus 58701:002:0038);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%;
- pindala- 7963 m<sup>2</sup>.

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Peipsiääre Vallavalitsuse 13.11.2018. a korraldus nr 487 ;
- Peipsiääre valla üldplaneering - Peipsiääre Vallavolikogu 10.02.2009.a. määrus nr 1;
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (Ehs).

#### 5. Andmed planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan on koostatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 17.08.2018.a, töö nr 580-18GEO. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. Drenaaži asukoht orienteeruv.

##### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Kolkja alevikus.

Planeeringuala on sobiv kämpingute ehitamiseks, kuna paikneb looduskaunis kohas Peipsi järve läheduses. Lisaks võimaldab planeeringuala asukoht Kolkja aleviku servas head juurdepääsu alevikus asuvatele teenustele ja puhkevõimalustele. Peipsimaa külastuskeskus ja toidukauplus jäävad planeeringualast ca 300-350 m kaugusele. Kolkja supluskoht asub ca 650 m kaugusel ning Kolkja sadam asub ca 780 m kaugusel. Planeeringualast lõunasuunas, ca 600-840 m kaugusel asuvad veel kaks restorani, toidukauplus ja kalaturg.

Lähim bussipeatus (Kolkja) asub planeeringualast lõunasuunas, ca 690 m kaugusel.

Planeeringuala jääb Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud väärtusliku kultuurmaastiku R2-Nina-Varnja-Kolkja alale.

Planeeringualast põhja-, ida ja lõunasuunda jäävad valdavalt eluhoonetega elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast läänesuunda jäävad valdavalt hoonestamata suuremad maatulundusmaad. Riigimaantee nr 22242 Alatskivi-Varnja tee jääb planeeringuala idaküljest ca 140 m kaugusele.

Kolkja alevikuga on tegemist tänavkülaga, kus elamute õuealad asuvad suhteliselt tihedalt tee ääres mõlemal pool tänavat. Tänavküladele iseloomulikult on lähialal paiknevad maaüksused suhteliselt pika ristkülikukujulise kujuga. Kõik õuealad paiknevad teede ääres või vahetus läheduses. Õuealadel on tavaliselt kolm või rohkem hoonet, mis paiknevad tihedalt ümber siseõue. Põhihooned paiknevad enamasti fassaadiga tänava suunas.

Lähiümbrusele on iseloomulikud kahekorruselised viilkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist. Samuti on välisfassaadide viimistluses kasutatud silikaattelist ja krohvi, mida on tavajuhul kasutatud laudisega kombineeritult.

Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk. Piiretena esineb puitlipp- ja plankaedu ning ka metallvõrkpiirdeid koos hekiga.

Planeeringuga kavandatakse Roheline tn 11 maaüksusest moodustada üks elamumaa ja üks ärimaa krunt. Ärimaa krundile planeeritakse kämpingute ja saunaga puhkeala rajamine. Planeeringu realiseerumisel elavdatakse lähiümbruse turismi pakkudes mitmekesistatud majutusvõimalusi. Lähipiirkonnas asub küll Kolkja puhkeküla, mis pakub samuti kämpingute näol majutusvõimalust, kuid see ei kata piirkonnas kogu nõudlust. Planeeringulahendus järgib üldplaneeringu üldist kontseptsiooni ning mitmekesistab ala aktiivse puhkamise võimalusi ja arendab turismiteenuseid.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Roheline tn 11 kinnistu idaosas asub võrkaiaga piiratud õuealal olemasolev üksikelamu (ehr kood: 120608019). Õueala põhjaosas ning kinnistu lääneservas asuvad tiigid. Kinnistu keskosas asub rajamisel olev tee. Kõrghaljastuse moodustavad kinnistu põhjapiiril reas kasvavad leht- ja okaspuud, tiigi servas kasvavad okaspuud ning õueala lõunaosas hajusalt kasvavad leht- ja okaspuud. Kinnistu läänepoolne osa on hoonestamata heinamaa.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kahesuunaliselt Roheliselt tänavalt. Asfaltkattega sõidutee on 3,3 m laiune ja kahel pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 34.19-33.29 m vahemikku.

Planeeringuala asub Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Roheline tn 11 maaüksus alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

Üle Roheline tn 11 kinnistu põhjaosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin. Ühendused tehnovõrkudega kinnistul puuduvad.

Planeeringuala piirneb lääne- ja põhjasuunast katastritunnuseta maa-alaga, idasuunast Roheline tänav maaüksusega ja lõunasuunast Roheline tn 13 kinnistuga.

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

## 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kaks krunti: üks ärimaa krunt suurusega 4336 m<sup>2</sup> ja üks elamumaa krunt suurusega 3627 m<sup>2</sup>. Kruntide piirid on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 (lk 6).

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<b>Krundi POS nr</b>	<b>Planeeringu- eelne maakasutus</b>	<b>Planeeringu- järgne maakasutus</b>	<b>Planeeringu- eelne pindala</b>	<b>Planeeringujärgne pindala</b>
POS 1	100% maatulundusmaa	Ä 100%	7963 m <sup>2</sup>	4336 m <sup>2</sup>
POS 2		E100% (EP 100%)		3627 m <sup>2</sup>

#### 5.4. Kruntide ehitusõigus

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

**Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele ehitada 3 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet.**

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed krundil POS 1 on:

- 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone;
- 12129 muu lühiajalise majutuse hoone;
- 12744 abihoone.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed krundil POS 2 on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

#### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

**Planeeringuala asub riikliku tähtsusega väärtuslikul kultuurmaastikul R2 Nina-Varnja-Kolkja. Ehitustegevus miljööväärtuslikult hoonestusalal peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning moodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.**

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema keskkonda väärtustav.
- Ehitatavad hooned peavad arvestama olemasolevate hoonete arhitekturseid suundumusi ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi.
- Säilima peavad traditsiooniliste akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seintes.
- Kasutama peab Peipsi piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali.

- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Hoonete fassaadid (arhitektuuriselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole.

**Keelatud on:**

- freespalkmajad ning plast- ja metallraamidega aknad.
- Imitteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis jms).
- Erksad nn „ultra” – värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursete nõuded**

<b><i>Hoone lubatud korruselisus</i></b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i>
<b><i>Lubatud katusekalle</i></b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i>
<b><i>Katuse tüüp</i></b>	Viil- ja kaldkatuse
<b><i>Katusekatte materjal</i></b>	Katuseplekk või -kivid
<b><i>Katusekatte värvid</i></b>	Must, tumehall, tumepruun
<b><i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i></b>	Välisviimistluse materjalidest tuleks kasutada naturaalseid materjale nagu laudisvoodrit, tahutud ristpalki, kivi, klaasi (floatklaasi) ning paigale iseloomulikke värvitoone.
<b><i>Hoone kulgemise suund</i></b>	Risti või paralleelselt avaliku teega.
<b><i>±0,00 sidumine</i></b>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 70 cm maapinnast.

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgratate varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suuremad, kui tegelikud lubatud suurimad ehitisealused pinnad. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised

vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on toodud planeeritavate hoonete soovituslik asukoht hoonestusalades.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud mõlemale krundile ehitada kruntidele 3 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusaladesse. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Hoonete asukoht peab haakuma teiste hoonetega ning nende **visuaalne lahendus ja asukoht peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

### 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 2 krundile säilib juurdepääs Rohelise tänavalt. POS 1 krundile planeeritud kámpingutele on planeeritud juurdepáásutee Póllu tänavalt. Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on náidatud juurdepáásuteede asukohad, táiendavate juurdepáásude rajamine on keelatud. Juurdepáásuteede tápssem lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. POS 1 krundil tuleb tagada vähemalt 1 parkimiskoht kámpingu kohta. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* esitatud parkimiskohtade arvu ja paigutust on lubatud tápsustada edasise projekteerimise käigus. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatánavad“ parkimisnormidele, peab väike-elamute alale jääval elamu krundil tagama vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohad on POS 2 krundil tagatud üksikelamu vahetus läheduses paikneval parkimisplatsil.

Sõidusuunad, juurdepáásud kruntidele ja parkimiskohad on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

### 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepáásuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Kruntide haljastamisel tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kórghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.



- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piiridele piirete ehitamine ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- POS 1 krundil asuva tiigi ümber tuleb paigaldada ohutust tagav piirdeaed.
- Piirded tuleb paigaldada kruntide piirile, v.a. tiigi ümber.
- Lubatud on hekkide rajamine kämpingute eraldamiseks.
- Krunte võib piirata ka ainult hekiga.

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid, mis jäävad maastikul tehislikud. Kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et kruntidelt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### **5.9. Ehitistevahelised kujad**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.*

#### **5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevési**

Krundi POS 1 veevarustus on lahendatud krundi kagunurka planeeritud salvkaevu baasil. POS 2 krundi veevarustus on lahendatud krundi kagupoolsesse keskossa planeeritud puurkaevu baasil. Juhul kui salvkaevu tootlikkus osutub ärikrundi tarbimise jaoks ebapiisavaks on lubatud lahendada veevarustus 2 krundi peale ühiselt POS 2 puurkaevu

baasil (tarbimisega alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas). Vastavalt Veeseaduse §148 lg 2 põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala ei moodustata, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Vastavalt Veeseaduse §154 lg 3 on salvkaevu ja puurkaevu hooldusala 10 m. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi (alus: Veeseaduse §154 lg 5).

Tuletõrjervee tagamisel 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 m<sup>3</sup>. II kasutusviisi puhul peab olema tagatud (kuni 800 m<sup>2</sup> piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 mJ/m<sup>2</sup>) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk tagada tuleb igal ajal vähemalt 108 m<sup>3</sup>. Veevooluhulga määramisel arvestatakse nende tuletõkkeseptsioonide eripõlemiskoormusega, mis on suuremad kui 200 m<sup>2</sup>. Tuletõrje veevarustus on lahendatud krundil POS 1 asuva tiigi baasil, mis ühendatakse tarnetoruga Põllu tänava äärde planeeritud tuletõrje veevõtukaevuga.

#### **5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Kruntide POS 1 ja POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida kruntidele planeeritud reoveekogumismahutitesse.

Planeeritud reoveekogumismahutite täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

#### **5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

POS 1 ja POS 2 kruntide elektrivarustus on tagatud Keskvälja: (Kallaste) alajaama F2 fiidri baasil. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud olemasolevale alajaama madalpinge õhuliinile liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud õhuliini mastidele. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

#### **5.10.4. Soojavarustus**

Kruntidel on lubatud kasutada lokaalseid soojavarustuse lahendusi. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel

tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks maastikul häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

#### **5.10.5. Sidevarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

#### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

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. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituutide seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- üle POS 1 ja POS 2 kruntide põhjaosa kulgevale madalpinge elektriõhuliinile.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

### **5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (naabrivalve, võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja servituudialal.

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

### **5.15. 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 koheselt igakordse omaniku poolt.

### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse selle valdajate poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.

- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## **6. Kooskõlastused/koostöö**

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: