



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

RÄPINA LINNAS KALEVINURME KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Põlvamaa, Räpina vald, Räpina linn

Töö nr: DP-202343

Kuupäev: 27.05.2024

PLANEERINGU KORRALDAJA

Räpina Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK

Mairo Matsin

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht-planeerija:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	4
4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5 Olemasolev olukord.....	6
6 Planeerimisettepanek.....	7
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus.....	7
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	8
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.6.1. Juurdepääs kruntidele	8
6.6.2. Parkimislahendus	8
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
6.7.1. Kruntide haljastus	9
6.7.2. Piirded.....	9
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine.....	9
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	9
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	9
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	9
6.10.1. Veevarustus.....	10
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	10
6.10.3. Reoveekanaliseerimine	10
6.10.4. Sademevesi	11
6.10.5. Elektrivarustus.....	11
6.10.6. Soojavarustus	11
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
6.12. Servituutide vajaduse määramine	12
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	13
6.15. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	13
6.16. Pinnase radoonisisaldus.....	13
6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
6.18. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	14
6.18.1. Majanduslikud mõjud	14
6.18.2. Kultuurilised mõjud.....	14
6.18.3. Sotsiaalsed mõjud.....	15
6.18.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	15
6.19. Planeeringu elluviimise võimalused	15
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	17
JOONISED	18
Joonis 1. Asukohaskeem	19
Joonis 2. Tugiplaan.....	20
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem	21
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	22
Joonis 5. Illustratsioon (koostamisel).....	23

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 14.09.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek ning Rápina Vallavalitsuse 22.11.2023 korraldus nr 2-3/861 „Rápina linnas Kalevinurme katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ ja selle juurde kuuluvad lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rápina Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kalevinurme katastriüksus (70801:001:0063) neljaks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, määrata hoonestusalad, juurdepääsud kruntidele, heakorra ja haljastuse tingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõtted, servituutide vajadus.

Planeeringuala suurus on 8577 m².

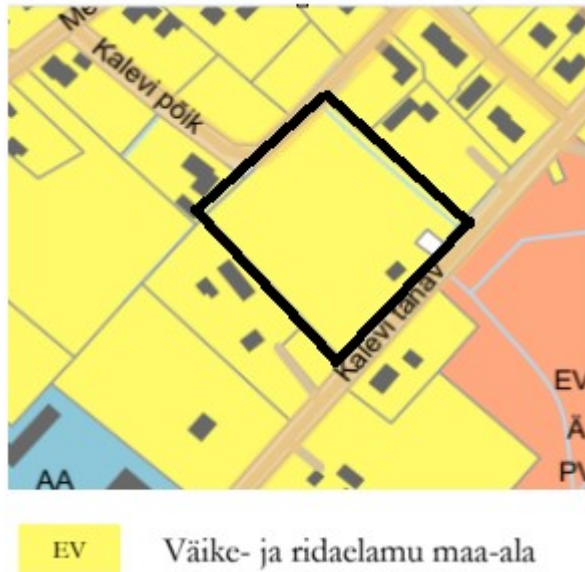
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elurajooni arendamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Rápina Vallavalitsuse 10.10.2023 koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, senisest ja planeeritavast maakasutusest ja arvestades asjaoluga, et tegemist on linnalise keskkonnaga, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel olulist negatiivset keskkonnamõju või keskkonnaseisundi olulist kahjustumist.

2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeringualal kehtib Rápina Vallavolikogu 15.02.2023 otsusega nr 1-3/6 kehtestatud **Rápina valla üldplaneering**. Üldplaneeringuga on määratud Kalevinurme katastriüksuse maa-ala juhtotstarbeks väikeelamu maa. Üldplaneeringu kohaselt on väikeelamu maa krundi minimaalne suurus 1200 m² ning hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast maksimaalselt 25%.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas Rápina valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta pidevjoonega)

Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud **Põlva maakonnaplaneering 2030+** seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Räpina linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel.

Detailplaneeringu eesmärk vastab maakonnaplaneeringus sätestatule.

3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Räpina valla üldplaneering (kehtestatud 15.02.2023 otsusega nr 1-3/6);
- Räpina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035 (kehtestatud 07.05.2023 määrusega nr 10);
- Räpina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise kord (kehtestatud 27.05.2009 määrusega nr 9);
- Räpina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri (21.05.2014 määrusega nr 19);
- Räpina valla kaugkütte võrgupiirkonna soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026 (kehtestatud 21.12.2016 määrusega nr 12);
- Räpina valla jäätmekava aastateks 2021-2026 (kehtestatud 25.08.2021 määrusega nr 13);
- Räpina valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud 23.08.2023 määrusega nr 16);

- Rápina valla heakorraeeskiri (kehtestatud 23.01.2013 määrusega nr 1);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Geomeister OÜ (reg nr 12407267, litsents MTR EEG000304), töö nr 24-G-2160 (jaanuar 2024). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtunud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Rápina vallas Rápina linnas. Tegemist on aedlinnaeramide piirkonnaga. Kuigi tänavastruktuur on suhteliselt korrapärane, on krundistruktuur ja hoonestuslaad lähima kontaktvööndi ulatuses suhteliselt varieeruv. Kui planeeringualast põhja jääv ala on väiksemate kruntidega väljakujunenud elumuala (keskmine krundi suurus ca 1200 m²), siis lõunasse ja läände jäävad alad on hõredalt asustatud ning olulisel määral varieeruvate kruntidega, kus esineb nii 10500 m² kui ka 525 m² suuruseid krunte, mis on osaliselt ka hoonestamata. Sellest tulenevalt on välja kujunenud ka range ehitusjoon. Arhitektuursetest lahendustest on valdavaks viilkatustega 1-2 korruselised hooned, mille välisviimistluses on kasutatud nii puitu, krohvi kui ka kivi ning nende kombinatsioone.

Põhjast piirneb planeeringuala osaliselt Kalevi põik tänavaga ning lõunast Kalevi tänavaga, mis tagavad alale hea juurdepääsu. Ülejäänud osas piiravad planeeringuala hoonestatud üksikelamu krundid. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Adress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Kalevi põik	70501:004:0107	2754 m ²	transpordimaa 100%
Kalevi põik 2	70501:004:0368	1668 m ²	elamumaa 100%
Kalevi põik 6a	70501:004:0076	1398 m ²	elamumaa 100%
Kalevi tn 3	70501:004:0364	2528 m ²	elamumaa 100%
Kalevi tn 3b	70801:001:0207	98 m ²	jäätmehoidla maa 100%
Kalevi tänav	70501:004:0112	5539 m ²	transpordimaa 100%
Kalevi tn 1 juurdelõige	70701:001:0535	525 m ²	elamumaa 100%
Kalevi tn 1	70501:004:0032	4032 m ²	elamumaa 100%

Rápina linnas on kättesaadavad erinevad teenused (sh tervishoid), kaubandus, haridus- ja huvitegevus. Haridusasutustest asuvad linnas Rápina Ühisgümnaasium ning Rápina lasteaed Vikerkkaar, lisaks Rápina Aianduskool ning erinevaid huvitegevusi pakkuvad asutused nagu Rápina Spordikool, Rápina Muusikakool, Rápina Loomemaja jne.

Lähim ühistranspordipeatus asub ca 650 m kaugusel Võõpsu mnt, Pargi tn ja Kooli tn ristmikul (Halduskeskuse peatus). Tagatud on ühistranspordiühendus kaugemate piirkondadega.

Eeltoodust tulenevalt sobivad planeeritud üksikelamu krundid piirkonda, sidudes väljakujunenud elamuala ühtseks tervikuks ja täites üksiku suurema hoonestamata krundi elamualade vahel. Erinevate teenuste olemasolu ja hea kättesaadavus teevad piirkonnast sobiliku elukeskkonna.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5 Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab 8577 m² suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kalevinurme katastriüksus (tunnus 70801:001:0063).

Planeeringuala piirneb kahest küljest asfaltkattega tänavatega Kalevi põik ja Kalevi tänav, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale.

Katastriüksusel asub aastakümneid tagasi püstitatud lõpetamata ehitis, mis lammutatakse. Muud hooned ja rajatised puuduvad.

Ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga ida ja lõuna suunas ehk Kalevi tänava suunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2,42 m (abs 40.06... 42.48m).

Ala on kaetud loodusliku rohumaaga. Olemasolev kõrghaljastus puudub. Põhjaosas, olemasoleva kraavi kaldal kasvavad üksikud pajud.

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on alal valdavaks gleistunud leetunud mullad LPg, LKlg, mida iseloomustab ajutine liigniiskus. Osaliselt on alal ka leetjaid gleimuldi G1, mis on samuti kohati liigniisked ning happelised.

Põhjavee kaitstuse kaardi andmetel on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega, kus põhjavee reostusohklikkus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes on keskmine.

Maa-ala läbivad madalpinge õhuliinid ja sidemaakaabel, mis teenindavad naaberkinnistuid. Planeeringuala lõunanurka läbivad Kalevi tn 1 kinnistut teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning põhjaserva läbib Kalevi põik tänava tänavavalgustuskaabel (sh tänavavalgusti). Ala läbib ka sademeveekraav.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Madalpinge elektriõhuliin ja selle 2 m laiune kaitsevöönd (liini talumiskohustus säilib);
- Sidemaakaabel ja selle 1 m laiune kaitsevöönd (tõstetakse ümber);
- Ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud ning nende 2 m laiune kaitsevöönd;
- Reoveepumpla 20 m laiune kuja;

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

6 Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Kalevinurme katastriüksusest moodustatakse elamumaa sihtotstarbega krundid vastavalt üldplaneeringus toodud maakasutuse üldistele põhimõtetele ning piirkonnas väljakujunenud krundistruktuurile ja hoonestuslaadile ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud kruntidele Kalevi ja Kalevi põik tänavate kaudu, antakse tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on lähtutud põhimõttest, et planeeritav ala on osa toimivast ja väljakujunenud linnaruumist. Oluline on säilitada elukeskkonna visuaalne tervikpilt, et planeeritavad krundid ja hooned sobituks juba olemasolevasse keskkonda ning moodustaksid ruumilise terviku. Sellest tulenevalt on olemasolev maaüksus jagatud neljaks ca 2000 m² suuruseks üksikelamu krundiks, mis on antud piirkonda sobilik optimaalseim krundisuurus.

Planeeringulahendus on näidatud joonisel 4.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 4 elamumaa krunti (EP – üksikelamu maa), millele määratakse ehitusõigus üksikelamute ning abihoonete rajamiseks ning 1 transpordimaa krunt (LT – tee ja tänav maa) Kalevi põik tänav äärses olemasoleva sademeveekraavi ja tänavavalgustuse väljakruntimiseks.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsipiibis hoonete püstitamine keelatud.

Kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaa jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel 4. Hoonestusala kaugus naaberkrundist on vähemalt 4 m, kaugus tänaväärsest krundipiirist on kuni 7 m.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 (-1) / 1
Katusekalle	elamul 15-40°, abihoonel 15-30°
Katusetüüp	viil, kelp, kald
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Katusekatte värv	soovitavalt pruun, hall, must, vältida erksaid värve
Harjajoone suund	tähistatud põhijoonisel (paralleelne või risti tänavaga)
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid looduslikke materjale.

Imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud.

Lubamatud on ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida ümarpalkmaja ilmet. Mitte kasutada domineerivalt erksaid ja intensiivsed värvitoone.

Lubatud on põhihoonele keldrikorruse rajamine.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Juurdepääs kruntidele

Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud olemasolevatelt tänavatelt. Pos 1 ja Pos 2 juurdepääsud on planeeritud Kalevi põik tänavalt ning Pos 3 ja Pos 4 juurdepääsud Kalevi tänavalt. Orienteeruvad juurdepääsud on tähistatud põhijoonisel ning need on lubatud täpsustada projekteerimisel.

6.6.2 Parkimislahendus

Parkimine lahendatakse krundisiselt maapealse parkimisena. Igale elamuühikule on planeeritud vähemalt kaks parkimiskohta. Tänavale parkimist ette ei ole nähtud.

Parkimisaladel on soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid katendeid.

Jalgrataste parkimine korraldatakse vastavalt iga hoone vajadustele.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1 Kruntide haljastus

Krundil kasvav olemasolev väheväärtuslik haljastus on lubatud likvideerida ning asendada uue väärtuslikuma haljastusega. Minimaalselt 30% krundi pindalast peab olema kaetud haljastusega. Soovitav on istutada igale krundile kolm vähemalt 6 m kõrguseks kasvavat puud.

6.7.2 Piirded

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeid. Lâbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud (nõue ei kehti haljaspiirete kohta). Naaberkruntide vahelised piirded kooskõlastada naabritega. Soovitav on hekkide rajamine, mille kõrgust tuleb piirata kuni 1,7 m peale.

6.7.3 Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Râpina valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

Ette on nähtud konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks, vastavalt kehtivale korrale. Konteinerid on soovitatav ümbritseda piirde või varjualusega.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga kagu suunas. Planeeringuga ei ole ette näha ulatuslikku reljeefi korrigeerimise vajadust. Vajadusel on lubatud elamukruntide pinnase tasandamine ning olemasolevate pinnasehunnikute laialiajamine.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Oluline on võimaldada reoveekanaliseerimise nõuetekohane toimimine ja sademevee laiali valgumine krundi haljastatavatele aladele või juhtimine planeeringualaga piirnevatesse kraavidesse. Tagatud peab olema sademevee mittevalgumine naaberkruntidele.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest,

valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Põhimõttelised tehnovõrkudega lahendused on näidatud joonisel 4.

6.10.1 Veevarustus

Kruntide veevarustuse planeerimisel on tehtud koostööd võrguvaldajaga, kes on esitanud vastava lähteinfo ühenduskohtade planeerimiseks (e-kiri 09.01.2024).

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 2 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);

Pos 1 ja Pos 2 veevarustus tagatakse Kalevi põik tänaval asuva olemasoleva veetorustiku kaudu ning Pos 3 ja 4 Kalevi tänaval asuva olemasoleva veetorustiku kaudu. Võimalikud ühenduskohad on tähistatud joonisel 4. Kõikidele kruntidele on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunktid.

6.10.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud 10 l/s. I kasutusviisiga hoonel (elamud) arvestatakse veevõtukohta veallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Lähipiirkonnas asuvad olemasolevad ühisveevärgitorustikule paigaldatud hüdrandid Kalevi tn 1a maaüksusel ning Pärna ja Metsa tänava ristumiskohas, mis asuvad enamusest planeeritud kruntidest kaugemal kui 200 m. Planeeringu koostamise hetkel ei vasta lähipiirkonna ühisveevõrk tuletõrje veevarustusele seatud nõuetele ning ühisveevärgi kaudu ei ole võimalik tagada vajalikku vooluhulka.

Planeeritud kruntide kustutusvee tagamiseks on planeeritud krundile Pos 4 lokaalne tuletõrjeveemahuti ning kaks hüdranti – Kalevi ja Kalevi põik tänavatele. Kalevi põik tänavale kavandatud hüdrant ühendatakse mahutiga imitarnetoru kaudu kruntide Pos 1 ja 4 kaudu. Mahuti täitmine on võimalik ühisveevärgitorustikust.

Planeeritud mahuti ja hüdrantide orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel 4. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada tuletõrje veevarustuse põhimõtted ja sobivad lahendused (sh veevõtukohtade ja hüdrantide asukohad).

6.10.3 Reoveekanaliseatsioon

Kanaliseatsiooniühenduse planeerimisel on tehtud koostööd võrguvaldajaga, kes on esitanud vastava lähteinfo ühenduskohtade planeerimiseks (e-kiri 09.01.2024).

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 2 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);

Pos 1 ja Pos 2 reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus kanalisatsioonitorustik Kalevi põik tänaval asuvast olemasolevast K6-24 kaevust. Pos 3 kanalisatsioonitorustik on planeeritud Kalevi tänaval asuvast K6-2 kaevust ning Pos 4 kanalisatsioonitorustik K6-1 kaevust. Uute torustike rajamisega kaasneb kaevude vahetus ning rajatakse liitumispunktid krundipiirile.

Ühenduspunktide (kaevude) asukohad olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga on tähistatud joonisel 4.

VALIPROJEKT

RÄPINA LINNAS KALEVINURME KATASTRİÜKSUSE DETAILPLANEERING
Põlva maakond, Râpina vald, Râpina linn
DP-202343

6.10.4 Sademevesi

Planeeringuala lâbiv olemasolev sademeveekraav on kruntidele Pos 1 ja 4 jäävas lõigus planeeritud asendada sademeveetoriga. Toru dimensioonid tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringualal kogunev sademevesi on planeeritud kruntidel ette nähtud võimalikult suures koguses krundisiseselt immutada. Täiendava võimalusena on sademevesi võimalik suunata planeeringualaga piirnevatesse olemasolevatesse kraavidesse.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud. Vâlistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

6.10.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ vâljastanud 18.12.2023 tehnilised tingimused nr 464908. Planeeringuala krundite toide on ette nähtud alajaama Toome:(Râpina) baasil. Planeeringuala kruntide orienteeruv elektrivarustuse vajadus on kuni 100 A.

Kruntide Pos 1, 3 ja 4 elektrivarustus on ette nähtud planeeringuala lâbivale olemasolevale õhuliini mastidele paigaldatavatest liitumiskilpidest (mastid M5, M8, M11). Pos 2 liitumiskilp on planeeritud transpordimaale, krundipiirile. Liitumiskilbid peavad olema õöpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Vastavalt Elektrilevi 18.12.2023 vâljastatud tehnilistele tingimustele nr 464909 on võimalik olemasolevate õhuliinide demonteerimine ning asendamine uues asukohas maakaabelliiniga. Võrgu ümberehitamiseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Võrgu ümberehituse korral tuleb liitumiskilpide asukohad planeerida transpordimaale, eelistatult mitmekohalisena. Võrgu ümberehitamise vajadus ja tingimused tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud kruntide liitumiskohad elektrivõrguga on tähistatud joonisel 4.

Pâikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Pâikesepaneelid on soovitav paigaldada hoone katusele, mitte maapinnale.

6.10.6 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergiat põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisõe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

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

6.10.7 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse planeerimisel on lâhtunud Telia Eesti AS poolt 15.12.2023 vâljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 38511991.

Kinnistut lâbib vaskkaabel pinnases, mille täpne asukoht on selgitatud vâlja geodeetilise mõõdistuse käigus võrguvaldaja esindaja poolt. Antud kaabel teenindab Kalevi põik 2 ja Metsa tn 10 kinnistuid ning see on ette nähtud tõsta ümber kruntide Pos 2 ja 3 lâänepiirile. Samasse kaablikoridori on planeeritud paigaldada sidekanaliseerimine alates Kalevi tänava sidekaevust

101 kuni planeeritud kruntideni. Kalevi põik ja Kalevi tänava ristumiskohas asuvast sidekaevust 134 ehitada singlemode metalliga optiline kaabel kuni planeeritud hoonestuseni. Kaevude asukohad on tähistatud joonisel 3.

Sidetrassi täpne tehniline lahendus (sh sidekaevude asukohad, olemasoleva vaskaabli ümbertõstmise või olemasolevate tarbijate ühendamine uude võrku) antakse projekteerimisel. Täpsemad tehnilised nõuded sidevõrgu projekteerimiseks ning viited alusdokumentatsioonile on toodud tehnilistes tingimustes.

6.12. Servituutide vajaduse määramine

Olemasolevatele tehnovõrkudele, mis jäävad erakruntidele jääb kehtima võrgu talumise kohustus (vajadusel seatakse katastrimõõdistamise järgselt täiendav servituut). Ümbertõstetavale sidekaablile seatakse servituut võrguvaldaja kasuks. Vastavalt vajadusele tuleb transpordimaale planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevõõndite ulatuses. Servituutide määramise vajadus täpsustatakse projekteerimise järgselt.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 2 Pos 3	Sidevõrgu valdaja	Õigus, mis võimaldab sidevõrgu valdajal rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid sidekaableid ja rajatisi.
Pos 3	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Õigus, mis võimaldab vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke.
Pos 4	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Reoveepumpla kuja ning pumplast tingitud võimalike keskkonnahäiringute (lõhn) talumiskohustus.
Pos 1, 4	Sademeveevõrgu ja tuletõrjeveevarustus-süsteemi valdaja	Õigus, mis võimaldab sademeveevõrgu ja/või tuletõrjeveevarustus-süsteemi valdajal rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat torustikku ja rajatisi (sh tuletõrjeveemahuti ja hüdrandid).
Pos 1-4	Elektrivõrgu valdaja	Õigus, mis võimaldab elektrivõrgu valdajal kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid elektriliine ning rajada, kasutada ja hooldada liitumiskilpe.

6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;

- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Räpina valla jäätmehoolduseeskirjale.

Majapidamistes tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, lokaalne puhastamine ei ole lubatud.

Kalevi tn 3b maaüksusel asub reoveepumpla, millest lähtuva kuja (20 m) ulatusse ei ole soovitatav elukondlikke hooned püstitada. Samas on ühiskanalisatsiooni omaniku või valdaja kirjaliku kokkuleppe alusel (kinnistusraamatusse seatav talumiskohustus) lubatud hoonete ehitamine kujasse.

6.15. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala on piiratud põhjast Kalevi põik tänavaga ning lõunast Kalevi tänavaga. Mõlema tänava puhul on tegemist kvartalisese tänavaga, mis on madala liikluskoormusega, teenindades piirkonna elanikke. Sellest tulenevalt võib eeldada, et müra normtasemeid ei ületata. Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt. Soovitatav on müratundlikud eluruumid paigutada sisehoovi suunas. Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestuse puhul on tegemist ühtlase madalhoonestusega (kuni 2 korrust) võib eeldada, et insolatsiooniprobleemide tekkimine on vähetõenäoline.

6.16. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Radooniuringu koostamine on soovituslik, et vajadusel selgitada välja võimalik radoonioht. Hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse mitte projekteerida).

6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepumpla kujas, mis on reguleeritud määruses „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;

6.18. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisel avalduvad mõjud looduskeskkonnale ning majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning nende ruumiline ulatus ei ole suur, piirdudes peamiselt mõjuga planeeringualale.

6.18.1 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu elluviimine avaldab positiivset majanduslikku mõju uute elanike lisandumise näol, lisaks tõstab uus lisanduv kinnisvara piirkonna olemasoleva kinnisvara väärtust. Negatiivne majanduslik mõju eeldatavalt puudub.

6.18.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada.

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata looduslik rohumaa asendub uue hoonestusega. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud tiheasustuse põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks. Üksikute hoonestamata kruntide kasutuselevõtmine väljakujunenud tiheasustusel muudab elurajooni ruumiliselt terviklikuks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitava kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Eeldatavalt ei põhjusta hoonestamata alale eluhoonete püstitamine olulist kultuurilist mõju.

6.18.3 Sotsiaalsed mõjud

Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele.

Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

6.18.4 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimisel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna looduslikule taimestikule ega loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekivad lõhn, tolm, müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskoormuses, ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning piirnorme ületavat müra ja vibratsiooni. Pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale eeldatavalt puudub.

6.19 Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitisi ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepatakse kokku huvitatud isiku ja Râpina valla vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eeldused:

- Katastriüksuste moodustamine;
- Krundi Pos 5 võõrandamine Râpina vallale ning avalikku kasutusse määramine (vajadusel liidetakse Kalevi põik kinnistuga);

- Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine kuni liitumispunktideni (sh sidekaabli ümbertõstmise, sademeveetoru rajamine);
- Hoonete projekteerimine ja ehitusloa väljastamine;
- Hoonetele kasutusloa väljastamine. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on välja ehitatud tehnovõrgud ja -rajatised (sh tuletõrje veevõtukoht).