



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP12622

**Tartu maakond
Peipsiääre vald
Kolkja alevik**

SUUR TEE 30 KINNISTU DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Oksana Köidam**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2023**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	3
2.2. Kehtivad piirangud.....	4
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSD ÜMBRUSEGA.....	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.2. Krundi ehitusõiguse määramine	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	8
4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine	9
4.5.1 Veevarustus.....	9
4.5.2 Tuletõrjevõrk	10
4.5.3 Kanaliseerimine	10
4.5.4 Sademeveekanaliseerimine.....	10
4.5.5 Elektrivõrk	10
4.5.6 Soojavarustus	10
4.5.7 Sidevarustus	10
4.6. Ehitistevahelised kujud	11
4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	11
4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	11
4.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud	12
4.10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	13
4.11. Servituutide vajaduse määramine	14
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal	15
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
4.15. Planeeringu rakendamise tingimused	15

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktvõõnd	joonis 3
4. Põhijoonis tehnovõrkudega	joonis 4

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringualale ehitusõiguse määramine elu- ja ärihoonete püstitamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääs, tehnovõrkude planeerimine, liikluse ja parkimise korraldamine, haljastus ja heakord.

Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala elamu maa-alale. Üldplaneering lubab elamumaale määrata kuni 50% ulatuses ärimaa sihtotstarbe. Käesoleva planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga.

Lähtedokumendid

- Peipsiääre Vallavalitsuse 19.04.2022. a korraldus nr 163 „Kolkja alevikus Suur tee 30 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Peipsiääre Vallavalitsuse 19.04.2022. a Lisa 1 korraldusele nr 163 „Peipsiääre vallas Kolkja alevikus Suur tee 30 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“.

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud KG-Büroo OÜ poolt 09.06.2021. a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 880-21GEO).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Peipsiääre valla üldplaneering (kehtestatud Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022 a. otsusega nr 10);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Planeerimisseadus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Peipsiääre vallas, Kolkja alevikus Suure tee ning Külustuskeskuse tee ristmikul. Detailplaneeringu ala hõlmab Suur tee 30 ja Külustuskeskuse tee kinnistuid, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (tabel 1). Planeeringuala suurus on 4657 m².

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Suur tee 30	58701:001:0352	elamumaa 100%
Külustuskeskuse tee	58601:001:0380	transpordimaa 100%

Planeeringualal asunud elamu (Ehitisregistri kood 104026230) on lammutatud. Suur tee 30 kinnistul asub kaks olemasolevat hoonet, mis ei ole Ehitisregistrisse kantud. Rajatistest asub planeeringualal Ehitisregistri andmetel teabetahvel (Ehitisregistri kood 220684848). Planeeringuala läänepiiril, kinnistu loode osas, asub olemasolev elektriliitumiskilp.

Planeeringuala piirneb lääne poolsest küljest 22242 Alatskivi-Varnja teega. Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja servast. Planeeringualast läände jääb veel ka madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd 2 meetrit liini teljest ulatub planeeringualale. Planeeringuala lõuna osas asub Külustuskeskuse tee, mille näol on tegemist jalakäijate teega.

Planeeringualast põhjas, lõunas ja idas asuvad üksikelamutega hoonestatud maatulundus- ja elamumaa krundid.

Planeeringuala kirde ja ida osas paikneb olemasolev kraav.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
22242 Alatskivi-Varnja tee L1	58701:002:0005	transpordimaa 100%
Suur tee 28	58701:002:0027	maatulundusmaa 100%
Suur tee 26	58701:002:0045	maatulundusmaa 100%
Sadama tn 12	58601:001:1484	elamumaa 100%
Külustuskeskuse tee L1	58601:001:1486	transpordimaa 100%
Suur tee 32	58701:002:0058	maatulundusmaa 100%

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääs planeeringualale on võimalik planeeringualaga läänest piirnevalt 22242 Alatskivi-Varnja teelt (Suur tee). Jalakäijate juurdepääs on võimalik ka planeeringualast lõunasse jäävalt Külustuskeskuse teelt.

Planeeringuala on valdavalt lage. Kinnistu edela osas kasvab üks märkimisväärne harilik tamm.

Planeeringuala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31,70 m –33,67 m.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

2.2. Kehtivad piirangud

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Tänavava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m.

3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Kolkja alevik jääb maakonnakeskusest Tartust 40 km kaugusele. Planeeritava ala asukoht Kolkja alevikus on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeritavast alast läänes asub 22242 Alatskivi-Varnja tee, põhjas ja lõunas on maatulundusmaa kinnistud, idas elamumaa kinnistu. Lähipiirkonnas asuvad valdavalt maatulundusmaa ja elamumaa funktsiooniga kinnistud, millel asuvad üksikelamud. Planeeringualast idas ca 260 m kaugusel asub Kolkja supluskoht. Planeeringualast läände, teisele poole Suurt teed, jääb Peipsimaa Külustuskeskus. Planeeringualast kirde suunas ca 500 m kaugusele jääb Kolja sadam. Lähim kauplus (Kolkja kauplus) asub planeeringualast ca 160 m kaugusel ning lähim bussipeatus (Kolkja) ca 400 m kaugusel lõunas.

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses ei asu looduskaitsealuseid objekte. Lähim looduskaitsealune objekt (Lahepera hoiuala, KLO2000237) asub planeeringualast ca 230 m kaugusel idas.

Planeeringualal muinsuskaitsealuseid objekte ei leidu. Lähim muinsuskaitsealune objekt (Kolkja kalmistu, mälestise reg.nr 4261) asub ca 500 m kaugusel kagus.

Suure tee ääres paiknevad elamute õuealad tänavkülale iseloomulikult järjest mõlemalt pool tänavat. Hooned paiknevad fassaadiga tänava joonel. Välja on kujunenud ehitusjooned mõlemal pool tänavat. Käesoleva planeeringuga lähtutakse väljakujunenud ehitusjoonest ning määratakse vastavalt põhihoone kohustuslik ehitusjoon.

Kontaktvööndis paiknevad valdavalt kahekorruselised viilkatusega üksikelamud. Välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud laudist, krohvi ja tellist. Katusekattematerjalidena on plekki ja eterniiti. Piiretena esineb puitlipp- ja plankaedu ning ka metallvõrkpiirdeid koos hekiga. Planeeringuga määratud arhitektuursed tingimused lähtuvad kontaktvööndis levinud hoonestuslaadist.

Kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusosal elamu maa-alal. Üldplaneering lubab määrata 50% ulatuses katastriüksuse pindalast kõrvalotstarbena elamu maa-alale äri maa-ala. Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb olemasoleva tiheasumi alale ning väärtusliku kultuurmaastiku R2-Nina-Varnja-Kolkja alale.

Peipsiääre valla arengukava 2018-2030 on üheks eesmärgiks seadnud, et Peipsiääre vallas oleks mitmekülgne ettevõtlus. Eesmärgi täitmiseks on arengukava ette näinud meetmetena turismi ja ettevõtluse arendamise. Käesoleva planeeringuga nähakse ette kinnistule 50% ulatuses ärifunktsioon ning seeläbi luuakse võimalused arengukavas seatud eesmärkide täitmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse ja ehitusõiguse määramisel on lähtutud Peipsiääre valla kehtivast üldplaneeringust ja naaberalade situatsioonist. Planeeringus arvestatakse väljakujunenud ehitusjoonega ning arhitektuuritingimused määratakse kooskõlas kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonetega, et moodustada terviklikku linnaruumi. Tervikliku linnaruumi loomise kõrval aitab elamufunktsioonile lisaks ärifunktsiooni planeerimine elavdada piirkonnas turismi ning tõsta üldiselt piirkonna atraktiivsust. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringulahendus sobitud piirkonda.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega on vajalik määrata ehitusõigus ja lahendada juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused.

Planeeringu koostamise eesmärgis on planeeringualale ehitusõiguse määramine elu- ja ärihoonete püstitamiseks. Kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusalal elamu maa-alal, kuid üldplaneering lubab määrata 50% ulatuses katastriüksuse pindalast kõrvalotstarbena elamu maa-alale äri maa-ala. Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda juhul, kui ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ega avalda olulist mõju looduskeskkonnale. Teenuste mitmekesistamiseks on oluline, et valda lisanduks aasta läbi teenuseid pakkuvaid ettevõtteid, mis võimaldab muuhulgas pakkuda teenuseid suurematele gruppidele. Kohapealse ettevõtluse arengu puhul on tähtsad eelkõige kohalikku ressursi väärindav väiketootmine, turism, kalandus ja põllumajandus.

Üldplaneeringust lähtuvalt on planeeringuga krundi POS 1 kasutamise sihtotstarveteks määratud 50% üksikelamu maa, 35% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning majutushoone maa ja 15% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa. Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa on maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms).

15% krundist POS 1 on määratud väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone jaoks lähtuvalt huvitatud isiku soovist tegeleda kohapeal liha suitsutamisega, mis eeldab krundile tootmishoone rajamist. Üldplaneeringu kohaselt on tootmise maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused järgmised:

- Olemasolevatel tiheasustusaladel ja kompaktsetel aladel või nende vahetus läheduses tuleb eelistada väiketootmist;
- Juhul, kui tootmise maa-ala arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või katastriüksuselt väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga või projekteerimisega paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine;
- Tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskond, müra, õhusaaste) seisund;
- Nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks.

Tootmishoone soovitud kasutamise eesmärgist lähtudes on väiketootmisega. Väiketootmine on keskkonda mittehäviv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liiklusköormuse tõusu (nt õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagartöökoda, käsitöökoda, väikeelektronika tootmine jmt). Kuna planeeritakse väiketootmist, siis ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ega vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule ning ümbritsevale keskkonnale. Seega võib järeldada, et väiketootmise kavandamine planeeritud mahus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse Suur tee 30 kinnistust kaks krunti – üks üksikelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa ja väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ning üks tee ja tänava maa krunt. Tee ja tänava maa krunt (POS 2) moodustatakse Külustuskeskuse tee laiendamiseks planeeringualale juurdepääsu osas, et tagada nõuetekohased pöörderaadiused teenindavale transpordile.

Tabel 3. Maakasutuse koondtabel.

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve*	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	EP - 50% ÄK, ÄM - 35% ÄV – 15%	4170 m ²	Suur tee 30 (58701:001:0352)	4170 m ²	elamumaa 100%
POS 2	LT - 100%	40 m ²	Suur tee 30 (58701:001:0352)	40 m ²	elamumaa 100%

Krundi kasutamise otstarbed: EP – üksikelamu maa, ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄM – majutushoone maa, ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, LT – tee ja tänava maa

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

Lammutamisele kuuluvad planeeringualal olemasolevad hooned.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

- 11101 – üksikelamu;
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone;
- 12111 – hotell, motell, külalistemaja;
- 12121 – puhkeküla või puhkelaagri majutushoone;
- 12129 – muu lühiajalise majutuse hoone;
- 12131 – restoran;
- 12132 – kohvik, baar või söökla;

- 12139 – muu toitlustushoone;
- 12514 – toiduainetetööstuse hoone;
- 22233 – reoveepuhasti;
- 22228 – puurkaev.

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

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses.

Planeeringualast läände jääb 22242 Alatskivi-Varnja tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 374 sõidukit. Riigitee kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Käesoleva planeeringuga on hoonestusala planeeritud osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Seda põhjusel, et 22242 Alatskivi-Varnja tee ääres on väljakujunenud ühtne ehitusjoon ca 7 m kaugusel tänavast. Transpordiamet on 04.05.2022 väljastatud seisukohtades nr 7.2-2/22/9060-2 andud oma nõusoleku hoonete kavandamiseks kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud ehitusjoonele.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud 22242 Alatskivi-Varnja teelt. Transpordiamet on oma 04.05.2022 väljastatud seisukohtades nr 7.2-2/22/9060-2 punktis nr 5 esitanud tingimuse, et ristumiskoht riigiteelt tuleks kavandada planeeritava kinnistu loodenurka lähtudes hoonete võimalikust paiknemisest ning jalakäijate liiklusohutusest. Käesoleva planeeringuga nähakse ette juurdepääs planeeringuala edela nurka järgmistel kaalutlustel:

- Krundi hoonestuse optimaalne funktsionaalne planeerimine ei võimalda juurdepääsu rajada krundi loodenurka. Planeeringuga on ette nähtud 50% elamumaa ning 50% ärimaa. Eramu ning abihoone on planeeritud krundi loodeosasse ning kämpingud ja ärihoone kirde- ja lõunaosasse. Selleks, et eraldada era- ning ärimaa ja vältida teenindava transpordi liiklemist üle eramaa, on vajalik juurdepääs rajada edelanurka.
- Ärifunktsiooniga hoone on planeeritud kinnistu lõunaküljele põhjusel, et planeeringuala piirneb lõunast jalakäijatele mõeldud Külustuskeskuse teega. Ärihoone on eralduseks jalakäijate ala ning üksikelamu era-ala vahel ning aitab vältida olukorda, kus jalakäijad peaksid ärihooneni jõudmiseks üle üksikelamu hooviala kõndima.

- Planeeritavat sissesõitu kinnistule kasutatakse parklasse sõiduks ning kiirused on väiksed. Lisaks kasutatakse sissesõitu põhiliselt kinnistu küllastajate poolt ning olulist liikluskoormuse kasvu sellega ei kaasne. Eeltoodust lähtuvalt võib eeldada, et juurdepääsu rajamine planeeringuala edelanurka ei avalda olulist mõju jalakäijate liiklusohutusele.

Lähtudes eeltoodust on juurdepääs planeeringualale ette nähtud olemasoleva Külustuskeskuse tee ristumiskoha kaudu. Mahasõitu riigiteelt on planeeritud laiendada, et oleks tagatud planeeringuala teenindavale transpordile vajalikud pöörderaadiused. Tee laiendamiseks moodustakse tee ja tänava maa krunt POS 2. Teenindava transpordi liiklus on planeeritud ühesuunalise ringliiklusena.

Külustuskeskuse tee näol on tegemist kergliiklusteega. Planeeringuga on ette nähtud muuta Külustuskeskuse tee planeeringuala juurdepääsutee ulatuses sarnaselt Suure tee liikluskeskkonnale segaliiklusega tupiktänavaks. Segaliiklusega tänava planeeritud pikkuseks 22242 Alatskivi-Varnja teega (Suur tee) ristumiskohast on ca 35 meetrit. Segaliiklusega tänava osa lõppu on soovituslik paigaldada füüsilisi tõkkeid, näiteks lillekastid, teetõkked vms.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud nähtavuskolmnurk 22242 Alatskivi-Varnja tee ja planeeritava juurdepääsu ristumiskohas. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei kasva kõrgemaks kui 0.4 m.

Planeeringuala normikohane parkimine on lahendatud krundisisesele planeeringuala edelaosas. Hoonete võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautoade täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile. Planeeritud üksikelamu ida küljele on kavandatud kolm sõiduauto parkimiskohta üksikelamule. Kämpingutele on planeeritud neli parkimiskohta.

Tabel 4. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Hoone suletud brutopind</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>
Suur tee 30 (POS 1)	Restoran, kohvik	425 m ²	1/80	5
	Eramu	-	3 parkimiskohta eramu kohta	3

Planeeringuala põhimõtteline liikluskeem on kujutatud joonisel 4. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

4.5.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud lokaalselt. Veevarustuseks on planeeritud krundile puurkaev. Planeeringuga on antud puurkaevu põhimõtteline asukoht, mis täpsustatakse projekteerimise käigus.

Puurkaevu ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse 10 m hooldusala.

4.5.2 Tuletõrjeevarustus

Tuletõrjesei lahendatakse tuletõrjeevee mahutiga. Mahuti täitmine on ette nähtud naaberkinnistul (Sadama tn 12) asuvast puurkaevust. Tulekustutusvee kättesaamiseks peab mahuti olema ühendatud, kas kuiva hüdrandi või veevõtukaevuga. I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³, seega peab projekteeritava mahuti minimaalne maht olema vähemalt 30³. Mahuti täpne maht anda edasisel projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Võimalik mahuti asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4).

4.5.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumisala. Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt. Kuna planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, siis on kanalisatsioon lahendatud biopuhasti baasil. Pärast reovee bioloogilist puhastamist suunatakse see planeeringualal asuvasse olemasolevasse kraavi. Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

4.5.4 Sademeveekanaliseerimine

Sademevee ärajuhtimine kõvakattega pindadelt on ette nähtud pinnasesse immutamise meetodil. Hoone projekteerimise käigus peab lahendama vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamise. Sademeveed tulene suunata ehitatavatest hoonetest eemale ning immutada oma krundi piirides. Sademe- ja drenaaživee juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

4.5.5 Elektrivarustus

Lahendatakse edasise planeerimise käigus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.6 Soojavarustus

Kaugkütet ei ole piirkonnas välja arendatud. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

4.5.7 Sidevarustus

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

4.6. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Kuna planeeringuala asub riikliku tähtsusega väärtuslikul kultuurmaastikul, siis tuleb ehitustegevuses järgida kohalikke hoonetus- ja ehitustavasid.

15% krundist POS 1 on planeeritud väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Tootmishoone projekteerimisel tuleb arvestada, et see peab olema keskkonda sobiv, kuna tegemist on miljööväärtusliku alaga. Eelistada tuleb viilkatust.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning ajaloolisse keskkonda sobivaid materjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses.

Hoonete +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt lage. Olemasolevast kõrghaljastusest kasvab kinnistu edela osas Külustuskeskuse tee ääres üks harilik tamm, mis tuleb kindlasti säilitada.

Peipsiääre valla üldplaneeringus on seatud tingimus, mille alusel tuleb rajada kõrghaljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud puude võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast.

Selleks, et lisada esteetilisust ja tõsta keskkonna roheväärtust, on planeeringualale ette nähtud uushaljastust. Planeeringuala põhimõtteline haljastusskeem on kujutatud joonisel 4.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnoorkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud on hekkide rajamine. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Piirete rajamine ei ole kohustuslik.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Vertikaalplaneerimise lahendus peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Peipsiääre valla heakorra eeskirjast.

4.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine aitab kaasa turismi ja ettevõtluse arendamisele piirkonnas. Planeeringu elluviimisel avaldub positiivne majanduslik mõju läbi Kolkja aleviku ettevõtluse mitmekesisustumise ning seeläbi muutub piirkond atraktiivsemaks turistidele ja uutele elanikele. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringuala jääb Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt väärtusliku kultuurimaastiku R2-Nina-Varnja-Kolkja alale. Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga ning määratud on antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringualale on kavandatud elu- ning ärihooned. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine ning potentsiaalsete uute töökohtade loomine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liikluskõrguse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Lähim kaitstav loodusobjekt on Lahepera hoiuala (KLO2000237), mis on planeeringualast ca 230 meetri kaugusel idas. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskõrguse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

4.10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Peipsiääre Vallavalitsuse 19.04.2022. a korralduse nr 163 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ega vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule ning ümbritsevale keskkonnale.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud mürataseme uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (elamu maa-ala) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Planeeringuala läheduses asuvad olemasolevad elamud, mistõttu tuleb tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks määruses toodud normtasemeid. Tehnoseade ei tohi lähipiirkonna elamute väliterritooriumitel ületada päevasel ajal 50dB ja öisel ajal 40dB.

Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviigid ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Liiklusmürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida töhuga heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi nõrgalt kaitstud ning seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Suur tee 25 (58701:002:0198)	Suur tee 25 kinnistu omanikul on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- rajada kruntidele konkreetseid juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke;
- kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

4.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tänavate kaitsevööndite, tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.15. Planeeringu rakendamise tingimused

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

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamine;
- Planeeritud hoonete ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 92 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projektile.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.