

Raid Invest OÜ  
Tartu vald Tartumaa 60519  
Tel: +372 510 9000  
e-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr:** 153/24  
**Asukoht:** Tartu vald, Piiri küla

---

## Piiri külas asuvate Arenduse ja Tindikuivati maaüksuste ning lähiala DETAILPLANEERING

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik:

Mihkel Arens

Tartu 2024

---

**SELETUSKIRI**

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
5. Planeerimise lahendus.....	4
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
5.4 Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	11
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
5.9 Ehitistevahelised kujud.....	13
5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	14
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	16
5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsezeemi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.....	18
5.13 Servituutide vajaduse määramine.....	18
5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	20
5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused .....	20
6 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	22

**JOONISED**

<i>Situatsiooniskeem .....</i>	<i>23</i>
<i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....</i>	<i>24</i>
<i>Olemasolev olukord, M 1:500.....</i>	<i>25</i>
<i>Põhijoonis , M 1:500.....</i>	<i>26</i>
<i>Tehnovõrgud, M 1:500 .....</i>	<i>27</i>
<i>Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....</i>	<i>28</i>

## **1. Planeeringu koostamise alus.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja on Mihkel Arens.

Tartu Vallavalitsuse 05.08.2021.a korraldusega nr 742 "Piiri külas asuvate Arenduse ja Tindikuivati maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteülesanne.

## **2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.**

Planeeringu eesmärgiks on välja töötada terviklahendus turismimajanduse arendamiseks Piirissaarel asuvate Arenduse ja Tindikuivati maaüksustel, anda ehitusõigus majutushoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 1,7ha.

Andmed planeeringualal asuvate maaüksuse kohta:

- Arenduse maaüksus (59501:001:0193, ärimaa, pindala 5356 m<sup>2</sup> ),
- Tindikuivati maaüksus (59501:001:0194, ärimaa, pindala 5041 m<sup>2</sup> ),
- Kanali tee maaüksus (79601:001:1334, transpordimaa, pindala 628 m<sup>2</sup> ),
- Põhjakanali maaüksus (79403:002:1054, 50% üldkasutatav maa, 50% veekogude maa, kogupindala 37429 m<sup>2</sup>, millest planeeringualasse on kaasatud vaid osa).

## **3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.**

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;
- Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>) ;
- Tartumaa Maakonnaplaneering 2030+;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Piirissaarel Tindikuivati ja Arenduse kinnistu DP KSH eelhinnang (Hendrikson & Ko, 2021).

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud GPK Partnerid OÜ poolt augustis 2023.a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G-269-23). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

#### 5. Planeerimise lahendus

##### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

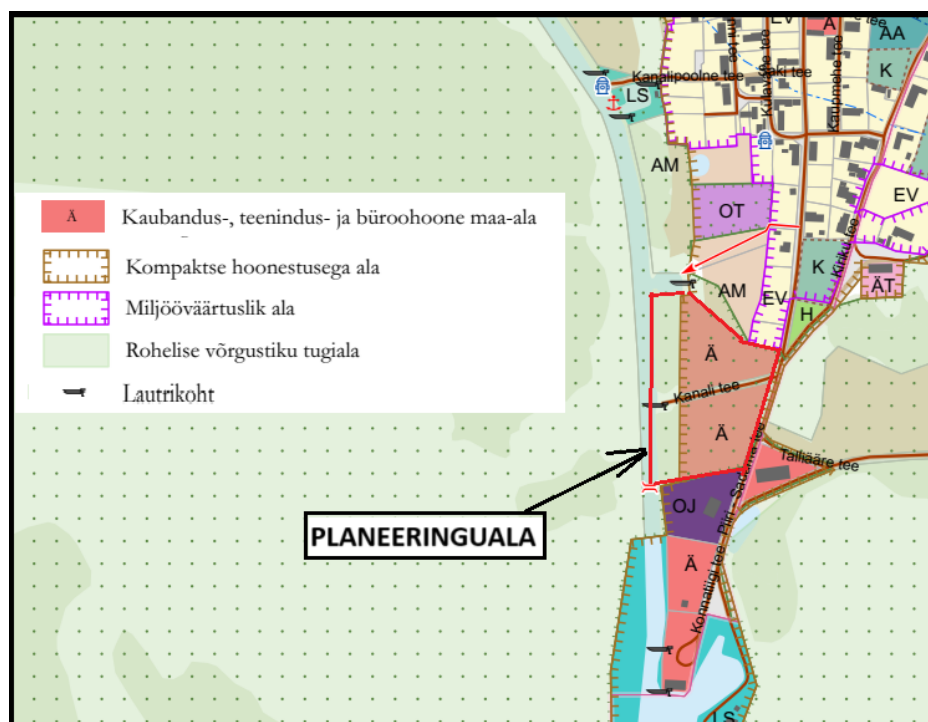
Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Piiri külas.

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1) ja Tartumaa Maakonnaplaneering 2030+.

##### Üldplaneering.

Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad Tindikuivati ja Arenduse maaüksused üldplaneeringu alusel kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa-alal (Ä). Kanali tee maaüksus asub üldplaneeringu kohasel liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-alal (L). Piirisaare kanali äärne ala on roheline võrgustiku tugiala.

##### **Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.**



Üldplaneering määrab Piirissaare hoonestatud ja hoonestatavad küla osad miljööväärtuslikuks alaks, et säilitada ja väärtustada Piirissaarele omast miljööd ja omanäolist kultuuriruumi. Nii olemasolevate hoonete renoveerimisel kui ka uute hoonete puhul on vajalik arvestada väljakujunenud elukeskkonna ja kultuuriruumi säilitamise vajadusega. Planeeringu lahenduse koostamisel on sellega arvestatud.

Üldplaneering sätestab järgmised tingimused kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa-alal:

- kõrval otstarbena ei ole lubatud elamu (väike-, rida- ja korterelamu) ning olulise keskkonnamõjuga tootmise maa-ala otstarve;
- maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maa-alal kuni 50% krundi pindalast;
- hoonete mahud peavad olema liigendatud ja harmoneeruma ümbrusega;
- krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.

Seega on planeering kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

#### Tartumaa Maakonnaplaneering 2030+

Maakonnaplaneeringu peamiseks eesmärgiks on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Vastavalt maakonnaplaneeringule jääb kavandatava tegevuse piirkond Piirissaare väärtusliku maastikuna määratletud alale. Planeeringus on Piirissaare väärtuslik maastik klassifitseeritud probleemse alana - maastikuliselt omanäolised ja eripärasead alad, kus asustuse kahanemise, elanikkonna vananemise ja traditsioonilise maamajandustegevuse soikumise tõttu iseloomulik ilme taandub looduslike protsesside toimel või kõrge väärtusega maastikuobjektid on kesise maastikulise väärtusega ümbruses.

Maakonnaplaneeringus on seatud üldisemad tingimused, millega tagatakse väärtuslike maastike säilimine. Nende hulgas on nimetatud:

- maastike väärtust säilitavate ehitus- ja maakasutustingimuste määramine üldplaneeringus;
- maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmine ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine detailplaneeringutes;
- ajaloolise külakeskkonna eksponeerimisele tugineva majandustegevuse toetamine;

- uute kompaktse hoonestusega alade (nn kinnisvaraarenduse) põllumajandus- ja metsamaadele lubamine vaid tiheasumite aladel;
- kohaliku omavalitsuse väljastatavates projekteerimistingimustes ehitiste maastikulise sobivuse nõuete sätestamine.

Planeeringuala jääb tervikuna maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ja sidususe tugevdamiseks on seatud üldised meetmed, muuhulgas:

- võrgustiku aladele jäävate metsa- ja põllumaade majandamisel vältida läbivaid lageraiealasid ning looduslike rohumaade laus ülesharimist;
- kalda piiranguvööndis olevale rohevõrgustiku alale rajatavad ehitised, s.h paadikanalid ja tarad ei tohi rohevõrgustiku ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi lõigata.
- rohevõrgustiku toimimiseks ja sidususeks tuleb säilitada võrgustiku elementide suurus ja maakatte tüüp, nende geograafiline asukoht võib seejuures nihkuda.

Planeeritav tegevus ei ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise tingimustega ega rohelse võrgustiku alale seatud tingimustega. Planeeritav tegevus vastab üldjoontes maakonna-planeeringule.

Piirisaare on tervikuna veidi eraldatud kuid ajalooliselt ja kultuuriliselt väga omapärane saar. Peamiselt kasutatakse saarel asuvaid elamuid hooajaliselt. Saare ühistransport toimub Lavasaare-Piirisaare regulaarse reisiparvlaeva abil. Palju liigeldakse saarele ka eraveesõidukitega ja turismi eesmärgil korraldatud veesõidukitega. Saarel liikumine toimub sõidukitega, kuid enamus liiklejaid (ka saare külastajad) liiguvad jalgsi ja jalgratastega.

Piirissaare külad on võrdlemisi tihedad. Eluhooned vahelduvad lopsakate aedadega. Hoonete paigutus teede ääres varieerub – kord on paigutus korrapärane, kord ebakorrapärane. Selge ehitusjoon teede ääres puudub. Samuti varieerub elumajade paigutus: kord on paigutatud harjald piki tänavajoont, kord risti. Abihooned on valdavalt liidetud eluhoonega, väiksemad abihooned paiknevad ka eraldi. Suuremad külateed on kõvakattega, väiksemad teed on ka liiva- ja murukattega. Eluhooned on valdavalt ühe või katusealuse ärklikorruselisega viilkatustega elamud. Välisviimistluses on levinud voodrilaud, esineb ka veidi krohvi ja tellisseinu. Arvestades mitmeid kaugemas ja lähemas ajaloos toimunud põlenguid, on hoonete taastamisel

ja remontimisel kasutatud palju käepäraseid vahendeid. Seetõttu on näiteks abihoonete jt väikeehitiste arhitektuurne ilme väga erinev. Hoonete välisviimistluses kasutatakse nii pastelseid kui ka erksaid värve.

Eluhoonete kõrval leidub vanemaid ja uuemaid ühiskondlike ja äriefunktsiooniga hooneid: külapood, endine vallamaja, pritsimaja. Külastruktuuris on olulised ka kalmistud ja kirik.

Lähim kultuurimälestis - Piiri vanausuliste kalmistu (ajaloomälestis registrinumbriga 8410), jääb planeeringualast ca 50 m põhja poole.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala jääb Piiri küla tihedamalt asustatud piirkonnast mõnevõrra eemale. Lähimad olemasolevad elamud asuvad planeeringualast ca 90 m põhjasuunas Peipsi kinnistul (59501:001:0105; 100% elamumaa). Ligemale jäävad mõned elamumaa sihtotstarbega kinnistud, kus täna hoonestust ei ole. Ümbruskonnas teised lähemad hooned on Arenduse kinnistuga lõunast piirneval Töökoja kinnistul (59501:001:0111; 100% tootmismaa) ning ka vahetult kagusuunda jääval Talli kinnistul (59501:001:0141; 100% ärimaa). Valdavalt on planeeringuala piirkonnas erineva ilmega haljasalad (endised niidud, mis on hakanud võsastuma). Planeeringuala piirneb idast Piiri - Sadama teega, mida mööda liiguvad praamiga saarele saabunud elanikud ning külastajad.

Planeeringuala on hoonestamata ja sellel asuvad mõned üksikud lehtpuud. Planeeringualast läänes asub Piirisaare kanal.

### Vaade planeeringualale

### Foto 1



(allikas: maa-amet fotoladu, foto 11.05.2023)

Maa-ameti infosüsteemi kohaselt asub planeeringualal kitsendusena Peipsiveere looduskaitseala (edaspidi ka LKA) (KLO1000624). Samuti jääb planeeringuala keskkonnaregistri andmetel suures osas III kategooria linnuliigi – herilaseviu (Pernis apivorus), leiualale. Looduskaitseliste piirangute täpsemat kirjeldust vt. „Piirissaarel Tindikuivati ja Arenduse kinnistu DP KSH eelhinnangust“ (Hendrikson & Ko, 2021).

Planeeritav maa-ala on reljeefilt lauge, maapinna kõrguste erinevus varieerub ca 1 m ulatuses. Piirisaare kanali veepiiri juures on maapinna kõrgus ca 1,5m madalamal, kui maapind planeerigu ala hoonestataval alal.

**Planeeringuala naabermaaüksuste andmed**

**Tabel 1**

Naabermaaüksuse aadress	Pindala	Sihtotstarve
Sopi kü	4523 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa
Manni kü	692 m <sup>2</sup>	elamumaa
Piiri-Sadama tee kü	6910 m <sup>2</sup>	transpordimaa
Töökoja kü	3711 m <sup>2</sup>	tootmismaa

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata piiride muutmist ja kruntideks jagamist. Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel lähtutakse maakatastriseadusest.

### 5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis. Pos 3 ja Pos 4 – hoonete ehitusõigust ei määrata.

Pos 1-2 kruntide ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.



Hoonete lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12100 Majutus-ja toitlustushooned;
- 12300 Kaubandus-ja teenindushooned;
- 12619 Muu meelelahutushoone;
- 12621 Muuseum, kunstigalerii;
- 12645 Sanatoorium, spaa.

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada ka teisi hoonete kasutamisotstarbeid, kui need sobivad üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooniga.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud illustratiivselt hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusalades. See tähendab, et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas, kuid hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna väga kindel väljakujunenud ehitusjoon Piiri-Sadama tee ääres puudub ja kohustusliku ehitusjooneta jääb suurem võimalus lahendada vabamalt projekteerimise faasis hoonete paigutust.

Hoonestusale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Jäätmete kogumise rajatiste paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

## 5.5 Kruntide hoonestusalaade piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades parkimise ning haljastuse rajamise võimalusi ja kruntidele juurdepääsude võimalusi.

Arvestades planeeringualale planeeritava majutuskompleksi tervikuna toimimise ideed on lubatud lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele püstitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga põhihoonetest eraldiseisvaid väikeehitisi (nt grillmaju, varjualuseid vabaõhuüritusteks,

kasvuhooneid, mängumaju jms). Need peavad asuma hoonestusalal ja neid ei arvestata krundile määratud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete (sh ka 0-60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike hoonete) püstitamine keelatud. Puurkaevu rajamise korral (vt ptk 5.10) tuleb hoonete projekteerimisel arvestada, et hooneid ei ole lubatud püstitada puurkaevu hooldusalale, mille raadius on 10m puurkaevust.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Juurdepääsude asukohti (sh sõidukitele) on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele lahendusele ning hoonete kasutajatele mugavate kasutusvõimaluste loomiseks. Peamiselt tuleb hooned projekteerida nii, et nende arhitektuur toetaks väljakujunenud külamiljööd ja järgiks elamutega sarnast arhitektuurset keelt.

**Arhitektuurinõuded**

**Tabel 2**

Pos nr	Pos 1-2	Pos 3-4
Lubatud korruselisus	Kuni 2 maapealset korrust	-
Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus	7m	-
Katuse tüüp	Viilkatus	-
Katuse kalde kulgemise suund	Soovitavalt risti või paralleelselt Piiri-Sadama teega	-
Katuse kalle	Põhihoonetel 30-45 kraadi, abihoonetel nt grillmajadel jms lubatud ka madalamad katusekalde	-
Katusekatte materjal/ värvus	katuseplekk, katusekivi vms tume (must, pruun, hall)	-
Välisviimistluse materjalid	Lubatud puit (lubatud ka katmata kantpalk), kivi, krohv ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid Keelatud on: imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.	-
Värvitoonid välisviimistluses	Lubatud on nii pastelsete kui ka erksate värvi toonide kasutamine. Soovitav ei ole musta või rootsi punase välisviimistluse kasutamine, kuna see ei ole piirkonnas tavaks.	

Tänavapoolsed hoonete otsaseinad	Peavad olema esindusliku arhitektuurse lahendusega ja avadega	
Väljaulatuvate hooneosade paiknemine hoonestusallas	Hoonete kõik osad (sh varikatused, terrassid ja rõdud) peavad paiknema hoonestusallas	
+/- 0.00	31,50-32,70 abs kõrgus/m Kõrgusi on lubatud täpsustada projekteerimise käigus.	-
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata	-
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete arhitektuurne lahendus peab tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise.  Tuleb tagada hoonete (sh grillkodade, varjualuste jms väikeehitiste) sobivus ajaloolisesse keskkonda. Olulisim on mahulise sobivuse tagamine ja katusekallete järgimine.	-
Piirdeaed	Lubatud on Pos 1 ja Pos 2 kruntide piiramiseks läbipaistvad piirded: lippaiad 50% läbipaistvusega ja võrkaiad, kuni 1,5 m kõrgusega. Piiretest peavad saama läbi liikuda konnad. Kruundisestest vaheaedade rajamine lubatud ei ole.  Kanali äärde jääval Pos 4 maa-alal ei ole piirete rajamine lubatud, liikumine kanali ääres peab olema tagatud.	

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse ning rajada nii, et need ei avaldaks mõju lähiteedel ega kanalil veesõidukitega liiklejatele.

Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale – ei ole lubatud. Katusele paigaldamisel võivad need ulatuda kuni 1m üle detailplaneeringuga määratud ehitise suurima lubatud kõrguse. Soojuspumbad jms kütte-või jahutusseadmed seintel peavad olema varjestatud ega tohi põhjustada ülenormatiivset müra.

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

Detailplaneering näitab vajalikud sõidukite ja kergliiklejate liikumissuunad.

Planeeritud kruntide Pos 1,2 vahele on planeeritud Pos 3 (Kanali tee), mis teenindab

juurdepääse Pos 4 avalikule alale ja kanalile, kuid jääb teenindama ka planeeritud krunte Pos 1 ja Pos 2. Tee katendiks on planeeritud sõelme, tolmuvaabafreespuru või sillutiskivi katend.

Liikluskorraldus ja liikluspinnad on planeeritud asukoha põhiselt ja piirkonna miljööd arvestavalt. Krundisistest platside ja teede materjaliks on kruus ja sõelmed, võimalusel tuleks vältida betoonikivi ja asfaltkatet. Teede ja katendite täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Kanali tee ja Piiri-Sadama tee on väikest sõidukite liiklust ja peamiselt kergliiklejate liikumisvajadusi arvestades planeeritud jagatud teekasutusega, kus sõiduteed ja kõnniteed eraldi ei eristata.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt.

Arvestades, et saarele liiklemiseks kasutatakse praami jt veesõidukeid ning et paljud külastajad kasutavad saarel liikumiseks (sh planeeritavat kompleksi külastamiseks) jalgsi ja jalgratastega liikumisvõimalusi, siis on esmasel hinnangul planeeritud planeeringuala hoonete teenindamiseks 7+7 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvu ja asukohti võib täpsustada, kui projekteerimisel või kasutamisel selgub vajadus lisakohtade järele ja ka näiteks parkimiskohade paigutamiseks hoonetele lähemale.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## **5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide haljastamine.

Kruntide maastikukujunduses ning haljastuses tuleb säilitada ja kasutada võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist väärtuslikku kõrghaljastust. Projekteerimisel täiendada olemasoleva kõrghaljastuse lahendust ning lisada juurde kõrghaljastust ja põõsaid. Soovitav on sirelid jt traditsioonilised ilupõõsad.

Kõrghaljastuse likvideerimisel ja ala korrastamisel on soovitatav järgida maastikukujunduslikke põhimõtteid, jättes maastiku ilmestamiseks kasvama dekoratiivsemaid põõsaid või puid.

Soovituslik on jätta planeeringualale liigirikkuse suurendamiseks piirkondi, mida niidetakse 1-2 korda aastas.

Hoonestatavatel kruntidel (Pos 1 ja Pos 2) tuleb haljastusega kaetud alaks projekteerida minimaalselt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaaluks minimaalselt 20%. Lubatud on rajada piirkonnale omast ja traditsioonilise haljastust. Keelatud on elupuude kasutamine hekkidena.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada kaasaegsed suletavad kogumiskonteinerid. Jäätmekogumise rajatised peavad tagama liigiti jäätmete kogumise võimaluse. Jäätmekogumise rajatiste täpne lahendus ja asukoht antakse projekteerimisel pidades silmas mugavat jäätmekäitlust ning häid tühjendamisvõimalusi.

Ehitusjäätmeid on mõistlik võimalusel kinnistul taaskasutada või tuleb jäätmed jäätmeliikide kaupa üle anda vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele

### **Vertikaalplaneering.**

Detailplaneering ei näe ette maapinna verikaalplaneeringu olulist muutmist. Maapinna vertikaalplaneering hoonete ümbruses antakse projektiga, hoonete püsivuse tagamiseks juhitakse sademevesi hoonete ümber eemale ja suunatakse maapinna kalletega kanalisse.

Täpne verikaalplaneerimise lahendus antakse projekteerimisel. Välistada tuleb sademevete juhtimine naaberkinnistutele.

## **5.9 Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest hoonetest kaugemal, kui 8m. Minimaalne tulepüsivusklass on majutushoonetel (kasutuviis II kuni 50 kohta) TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

## **5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, seda täpsustatakse projekteerimise käigus. Kui projekteerimise alustamise ajaks muutuvad võrguvaldajate tehnilised tingimused kruntide liitumisvõimaluste osas, siis on lubatud võrguettevõtjatega koostöös planeeritud tehnovõrkude lahendusi muuta ja täpsustada.

Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena.

### **Veevarustus**

Vastavalt Tartu Vallavalitsuse lähteinfole varustatakse planeeringuala hooned ühisveevärgi baasil Piiri-Sadama teel asuvast veetorustikust. Kruntide piiridele (tänavamaale) tuleb paigaldada maakraanid.

Maakraanid on kinnistu liitumispunktiks ühisveevõrguga. Planeeritud krundid (Pos 1 ja Pos 2) varustatakse eraldi ühe veeühendustoru ja veemõõdusõlme kaudu. Kummalegi hoonestatavale kinnistule tuleb projekteerida kinnistuisene torustik alates olemasolevast ühendustorust ja edasi projekteerida hoonete vaheline veetorustik.

Alternatiivse veevarustuse lahendusena on planeeringualale võimalik rajada omaette puurkaev Pos 1 krundile. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal eelduslikult alla 5 m<sup>3</sup>/d. Tulenevalt veetarbe hulgast taotletakse planeeringuga puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist ja hooldusala määramist 10m-le. Vee tarbimisel üle 5m<sup>3</sup>/ööpäevas on vajalik taotleda veeluba (alus: veeseadus § 187 p 2). Heit- ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu hooldusalal ja lähemal kui 50m hooldusala välispiirist.

### **Kanaliseatsioon**

Planeeritavate hoonete kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse bioloogilisse puhastisse ja pärast puhastamist on suublaks Piirisaare kanal. Veeseaduse (edaspidi veeS) § 124 lg 6 kohaselt võib väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanaliseatsioon, rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid.

Suublasse juhitud heitvesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) või keskkonnaloaga määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja keskkonnaloaga määratud saasteainete heitkogustele, välja arvatud juhul, kui heitvee juhtimine suublasse on keelatud.

Keskkonnaluba on kohustuslik, kui juhatakse suublasse saasteaineid või heitvett (VeeS § 187 p 4). Heitvee suublasse juhtimisele on kehtestatud VeeS § 188 lg 1 p-ga 6 erand, mille kohaselt ei ole kuni 1 m<sup>3</sup> ööpäevas heitvee veekogusse juhtimiseks keskkonnaluba vaja, kui see tegevus vastab määrusega nr 61 kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Kui suublasse juhitud heitvee kogus on suurem kui 1 m<sup>3</sup> ööpäevas, on vaja taotleda keskkonnaluba.

Kanaliseerimise täpne lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

### **Sademevee ja liigniiskuse ärajuhtimine**

Planeeringuala sademevesi juhatakse kanalisisse.

Hoonete sademevesi juhatakse hoonetest eemale, lastakse imbuda maapinda või valguda kanalisisse. Sademevee juhtimisel torustikuga kanalisisse, tuleb rajada mõlemale hoonestatavale krundile 1 väljalaske toru kanalisisse.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 482349) on ette nähtud tuua planeeringualale maakaabliga toide Piiriküla:(Kuuste) alajaama fiidri F3 maakaablilt 8859.

Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4kV jaotus-ja liitumiskilbid, soovitatavalt mitme kohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete välisvalgustus lahendatakse projektiga.

Pos 3 tee on kavandatud välisvalgustus.

### **Soojavarustus**

Elamukruntidele kavandatud hoonete kütteks on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke alternatiivseid kütteallikaid nt soojuspumpasid-, maaküte, päikesepaneele vms. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses, kuid selle paigaldamiseks ei ole lubatud olemasolevat kõrghaljastust likvideerida ja eelistada tuleb vertikaalseid maakütte lahendusi.

Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütte liigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Maakütte paigaldamisel tuleb arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega-

<http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Lisa/Maakyte/Maak%C3%BCte%20Tartu%20vallas%20august%202020.pdf>.

### **Telekommunikatsioonivõrk**

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise võimalus puudub. Antud alal on võimalik kasutada mobiilseid telekommunikatsioonilahendusi. Sidevõrguga liitumisvõimaluste tekkimisel lahendatakse sideühendus vastavate projektidega.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel uute taotletavate tehniliste tingimuste alusel ja/või vastavate projektidega täpsustada ja muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtu koht LVK 7334 on kajastatud joonisel 2. Lisaks piirneb planeeringuala loodusliku veekoguga- kanaliga.

## **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Detailplaneeringu algatamiseks on OÜ Hendrikson & Ko (koostajad Epp Zirk ja Kaile Eschbaum) läbi viinud detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Nimetatud eelhindangu täismahtu vt planeeringu lisadokumentide hulgas.



Eelhinnangu koostaja on seisukohal, et detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik kui järgitakse eelhinnangus toodud tingimusi ja nõudeid. Nimetatud töös on märgitud, et Tindikuivati ja Arenduse kinnistu arenduse elluviimisel on välistatud ebasoodsa mõju teke Natura 2000 Peipsiveere loodusala kaitse-eesmärkidele ning asjakohase hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Eelhinnangu käigus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta ei ole selle realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Kokkuvõtvalt on eelnimetatud töös välja toodud ebasoodsad mõjud, mida tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörata neile tähelepanu. Ebasoodsate mõjude rakendamiseks antud meetmed on detailplaneeringusse sisse viidud.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, nt tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust või jäätmeteket olulisel määral.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna esile tuua Piirisaarele uue majutus ja külastuskeskuse kavandamist, mis annab lisandväärtuse saare külastatavusele ning puhkevõimalustele.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

## **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeringuala jääb tervikuna Peipsiveere LKA Piirissaare piiranguvööndisse, mille kaitseeesmärk on niiskustembeste kõrgrohustute, liigirikaste madalsoode ning kaitsealuste liikide elupaikade ja ajalooliselt väljakujunenud rannamaastiku kaitse ja taastamine.

Piirissaare piiranguvööndis on lubatud kuni 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja kaitseala valitseja poolt tähistamata kohas.

Kaitseala valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekul on piiranguvööndis lubatud muuhulgas:

- \*tootmisotstarbeta ehitise, kaasa arvatud ajutise ehitise, püstitamine;
- \* rohkem kui 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja kaitseala valitseja poolt tähistamata kohas;
- \*veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine.

Piiranguvööndis on keelatud:

- \*puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine;
- \* biotsiidi, taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine metsamaal ja looduslikul rohumaal;
- \* Piirissaare piiranguvööndis puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnasel.

Planeeringualal puuduvad kaitsealused üksikobjektid.

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekuid kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

## **5.13 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringualale juurdepääsud on tagatud avalike teede kaudu.

Pos 4 Piirissaare kanalile on tagatud juurdepääsud avalike alade kaudu (sh planeeringualal asuva Kanali tee kaudu). Juurdepääsu servituutide seadmiseks vajadus puudub.

Ühise kanalisatsioonisüsteemi (sh biopuhasti) rajamiseks seatakse Pos 1 krundile servituut Pos 2 kasuks.

Puurkaevu rajamise korral seatakse veevarustuse tagamiseks servituut Pos 1 krundile Pos 2 kasuks. Servituudialasid on lubatud projekteerimise käigus täpsustada ja muuta.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele kantud uute kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndid. Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse täpsemalt kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Avalikele aladele planeeritavate tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused või servituudid, nende ulatuseks on enamasti kaitsevööndite ulatused :

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Veevärgi kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

### **5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust).

Ehitamisel ja hoonete korrashoidmisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## **5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad planeeringualal seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud ptk 5.2.

## **5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

## **5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Tartu Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi seoses planeeringuala kruntidele tehnovõrkude ja kruntidele jalgsi ning sõidukitega juurdepääsude rajamisega. Kõik planeeringu elluviimisega seonduvad kulutused kannab arendaja.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, väljakute, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

*Planeeringu kehtestamisele eelnevalt on .../kuup./..... sõlmitud „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isiklike kasutusõiguste seadmise leping ning asjaõigusleping ja*

kinnistamisavaldus“ (notar .....registri nr.....), milles on kokku lepitud planeeringu elluviimisega seonduv sh Pos 4 puhkeala rajamises.

**Enne ehituslubade väljastamist:**

-peavad rajatised olema terviklikult läbi projekteeritud, ehitusload väljastatud ning välja ehitatud.

**Ehitustööde läbiviimisel:**

\*tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise ekspluatatsiooni käigus;

\*ehitusjäätmeid on mõistlik võimalusel kinnistul taaskasutada või tuleb need kõrvaldada vastavat luba omava ettevõtte poolt;

\*Raietöid on soovitatav teostada perioodil 1. september kuni 14. veebruar ja peale töö teostamist tuleb raietööde ära vedada või põletada lubatud perioodil;

\*Mürarikkamate tööde kavandamisel on mõistlik vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);

\*Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalgsi ning sõidukitega liiklejate turvaline liikumine.

**Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui hooneid teenindavad rajatised on välja ehitatud jt planeeringujärgsed tegevused ellu viidud ning saanud kasutusload või kasutusteatised.**

Üldjuhul peab enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutusloa andmist olema täidetud PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamise kohustus koos kasutuslubade või kasutusteatisete olemasoluga esimese detailplaneeringukohase hoone kasutusloa taotlemise ajaks või hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest olenevalt sellest, kumb tähtpäev saabub varem.

## 6 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	03.03.2025	M.Lempu	Lisade kaust	-
Keskkonnaamet	17.02.2025	M.Holtsmann	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	09.10.2024	M.Kasenuurm	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”