



TERAV KERA OÜ

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

Töö nr: DP-05-19

TARTU MAAKOND, PEIPSIÄÄRE VALD

KOLKJA ALEVIKUS ROHELINE TN 11 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Peipsiääre Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ljudmila Remets

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2021-2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
7.3. Kruntide ehitusõigus	7
7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
7.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
7.9. Ehitistevahelised kujad	11
7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
7.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	11
7.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	12
7.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	12
7.10.4. Soojavarustus	13
7.10.5. Sidevarustus	13
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine	13
7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	14
7.13. Servituutide vajaduse määramine.....	15
7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	15
7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
7.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	16
8. Kooskõlastused/koostöö	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	20
4. Illustratiivsed vaated.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise avalduse tegija on Ljudmila Remets.

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

Planeeringu koostamise korraldajaks on Peipsiääre Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

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

Planeeritava ala pindala on 7963 m².

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 kehtestatud Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt asub Roheline tn 11 maaüksus Kolkja aleviku tiheasustusosalal ning on määratud segaotstarbega maa-alaks. Segaotstarbega maa-ala maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu.

Kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Roheline tn 11** (katastriüksuse tunnus 58701:002:0038);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%;
- pindala- 7963 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Peipsiääre Vallavalitsuse 13.11.2018. a korraldus nr 487;
- Peipsiääre valla üldplaneering (Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022.a. otsus nr 10);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (Ehs);
- KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 17.08.2018.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 580-18GEO.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Kolkja alevikus ja hõlmab Roheline tn 11 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Roheline tn 11 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Roheline tn 11 kinnistu idaosas asub võrkaiaga piiratud õuealal olemasolev üksikelamu (ehr kood: 120608019).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Roheline tn 11 maaüksusele on olemasolev juurdepääs Roheliselt tänavalt. Roheline tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 3,0 kuni 3,7 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Roheline tn 11 maaüksusele on rajamisel olev juurdepääs Põllu tänavalt, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 2,8 kuni 3,7 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Roheline tn 11 maaüksuse kirde- ja lääneservas asuvad tiigid. Kõrghaljastuse moodustavad kinnistu põhjapiiril reas kasvavad leht- ja okaspuud, kirdeosas tiigi servas kasvavad okaspuud ning õueala lõunaosas hajusalt kasvavad leht- ja okaspuud. Kinnistu läänepoolne osa on hoonestamata heinamaa.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34.19 (kaguosas) ja 33.36 (lääneosas) meetrit. Kinnistul asuvad tiigid on ümbritsevast maapinnast madalamad (kõrgused 33.29 ja 31.20 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb Roheline tn 11 maaüksus kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Roheline tn 11 maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Üle Roheline tn 11 kinnistu põhjaosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

5.5 Kitsendused

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

Planeeringuala jääb piirivööndi ja piiriveekogu (13305464) alale.

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

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

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Peipsiääre vald on Tartu maakonna kirdeosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Kallaste linn, Alatskivi alevik, Nina küla ja Alasoo küla. Planeeringuala asub Peipsiääre valla idaosas, Kolkja alevikus.

Lähim bussipeatus (Kolkja) asub planeeringualast lõunasuunas, ca 690 meetri kaugusel. Peipsimaa külastuskeskus ja toidukauplus jäävad planeeringualast ca 300-350 meetri kaugusele. Kolkja supluskoht asub ca 650 meetri kaugusel ning Kolkja sadam asub ca 780 meetri kaugusel. Planeeringualast lõunasuunas, ca 600-840 meetri kaugusel asuvad veel kaks restorani, toidukauplus ja kalaturg.

Planeeringuala piirneb lääne- ja põhjasuunast Põllu tn L2 maaüksusega, idasuunast Roheline tänav maaüksusega, lõunasuunast Roheline tn 13 kinnistuga ja edelasuunast Põllu tn 11 maaüksusega.

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

Kolkja alevikuga on tegemist tänavkülaga, kus elamute õuealad asuvad suhteliselt tihedalt tee ääres mõlemal pool tänavat. Tänavküladele iseloomulikult on lähialal paiknevad

maaüksused suhteliselt pika ristkülikukujulise kujuga. Kõik õuealad paiknevad teede ääres või vahetus läheduses. Õuealadel on tavaliselt kolm või rohkem hoonet, mis paiknevad tihedalt ümber siseõue. Põhihooned paiknevad enamasti fassaadiga tänava suunas.

Lähiümbrusele on iseloomulikud kahekorruselised viilkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist. Samuti on välisfassaadide viimistluses kasutatud silikaattelist ja krohvi, mida on tavajuhul kasutatud laudisega kombineeritult. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk. Piiretena esineb puitlipp- ja plankaedu ning ka metallvõrkpiirdeid koos hekiga.

7. Planeeringu lahendus

7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga kavandatakse Roheline tn 11 maaüksusest moodustada üks elamumaa ja üks ärimaa krunt. Ärimaa krundile planeeritakse kämpingute ja saunamajaga puhkeala rajamine.

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt järgitakse peamist maakasutussuunist ehk kavandatakse elamumaa ja ärimaa krundid vastava detailplaneeringu täpsusastmes. Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt on ala käsitletud kui tiheasumiala. Kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja kehtiva üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt valla arengut. Detailplaneeringu realiseerimisel seega viiakse ellu üldplaneeringus toodud ja samaaegselt edendades turismi tegevust.

Üksikelamu maa ja majutushoone maa krundi loomise eelduseks on paiknemine Kolkja alevikus, kus kõik vajalikud teenused on lihtsasti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas ja Peipsi järve läheduses, mistõttu piirkonna arendamine on atraktiivne. Planeeringuala asukoht Kolkja aleviku servas võimaldab head juurdepääsu alevikus asuvatele teenustele ja puhkamisvõimalustele. Planeeringu realiseerimine võimaldab kasutusele võtta kvaliteetse ärimaa potentsiaaliga maaüksuse, millel on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele. Detailplaneeringu realiseerimisel luuakse elukohalähedasi töökohti. Turismi arendamisega suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Planeeringu realiseerimisel elavdatakse lähiümbruse turismi pakkudes mitmekesistatud majutusvõimalusi. Lähipiirkonnas asub küll Kolkja puhkeküla, mis pakub samuti kämpingute näol majutusvõimalust, kuid see ei kata piirkonnas kogu nõudlust. Planeeringulahendus mitmekesistab ala aktiivse puhkamise võimalusi ja arendab turismiteenuseid.

Käesoleval hetkel ei ole piirkonnas piisavalt tuletõrje veevõtukohti. Planeeringuga on ette nähtud uus tuletõrjevõetukoht, mis parandab tuleohutuse olukorda ka lähipiirkonna hoonetel ja seega muutub lähiala turvalisemaks elukeskkonnaks.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs nii Roheline tänavalt kui ka Põllu tänavalt, mis viivad 22242 Alatskivi-Varnja teele.

Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Hoonete planeerimisel on arvestatud nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasolevate hoonetega. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Kavandatud tegevusega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega mitteomast krundistruktuuri, kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt.

7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kaks krunti:

- üks ärimaa krunt suurusega 4336 m² ja
- üks elumumaa krunt suurusega 3627 m².

Kruntide piirid on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

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

7.3. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) maksimaalne lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Krundile POS 1 võib ehitada 12 hoonet. Krundile POS 2 võib ehitada 4 hoonet (elamu + 3 abihoonet). Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele ehitada kolm kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed krundil POS 1 on:

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed krundil POS 2 on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema keskkonda väärtustav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Ehitatavad hooned peavad arvestama olemasolevate hoonete arhitektuurseid suundumusi ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi.
- Ühele krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Ühele krundile ehitatavate hoonete juures kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada vähedomineerivaid toone.
- Säilima peavad traditsiooniliste akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seintes.
- Kasutama peab Peipsi piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Hoonete fassaadid (arhitektuuriselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole.

Keelatud on:

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

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

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

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

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).
- **POS 1 krundil asuva tiigi ümber tuleb paigaldada ohutust tagav piirdeaed.**
- Piirded tuleb paigaldada kruntide piirile, v.a. tiigi ümber.
- Lubatud on hekkide rajamine kämpingute eraldamiseks.
- Krunte võib piirata ka ainult hekiga.

7.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

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

vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.8. Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on toodud planeeritavate hoonete soovituslik asukoht hoonestusalades.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 ja POS 2 lubatud ehitada hoonestusaladesse kolm kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnoorkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsipiibis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada kuni 20 m² hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. Hoonete asukoht peab haakuma teiste hoonetega ning nende **visuaalne lahendus ja asukoht peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 2 krundile säilib juurdepääs Roheline tänavalt. POS 1 krundile planeeritud kääpingutele on planeeritud juurdepääsutee Põllu tänavalt. Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on näidatud juurdepääsuteede asukohad, täiendavate juurdepääsude rajamine on keelatud. Juurdepääsuteede täpsem lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

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

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

7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Kõrghaljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

- Kruntide haljastamisel tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega, vertikaalplaneerimisel ei ole soovitatav tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

7.9. Ehitistevahelised kujud

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

Ehitise täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

7.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Krundi POS 1 veevarustus on lahendatud krundi kagunurka planeeritud salvkaevu baasil. POS 2 krundi veevarustus on lahendatud krundi kagupoolsesse keskossa planeeritud puurkaevu baasil. Juhul kui salvkaevu tootlikkus osutub ärikrundi tarbimise jaoks ebapiisavaks on lubatud lahendada veevarustus kahe krundi peale ühiselt POS 2 puurkaevu baasil (tarbimisega alla 10 m³ ööpäevas).

Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 ja 4 on puurkaevu ja salvkaevu hooldusala 10 m (vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas). Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja

saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi (alus: Veeseaduse §154 lg 5).

Tuletõrjvee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. II kasutusviisi puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 mJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk tagada tuleb igal ajal vähemalt 108 m³. Veevooluhulga määramisel arvestatakse nende tuletõkkeseptsioonide eripõlemiskoormusega, mis on suuremad kui 200 m². Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord §6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Tuletõrjvee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud krundil POS 1 asuva tiigi baasil, mis ühendatakse tarnetoruga Põllu tänava äärde planeeritud kuivhüdrandiga.

7.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

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

Planeeritud reoveekogumismahutite täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Lubatud on paigaldada POS 1 krundile vastavalt vajadusele mitu kogumismahutit.

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

7.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

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

Krundisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.10.4. Soojavarustus

Kruntidel on lubatud kasutada lokaalseid soojavarustuse lahendusi. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õliküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone sein ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud).

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

7.10.5. Sidevarustus

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

7.11. Keskkonnanõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmejäätlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse, variseina või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ilma varjestamata ei ole lubatud. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise faasis. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust

vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasoleva aleviku hoonestust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Kavandatud lahendus toob kaasa turismi kasvu, piirkond muutub atraktiivsemaks ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Detailplaneeringu realiseerimisel luuakse elukohalähedasi töökohti. 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 asub riikliku tähtsusega väärtuslikul kultuurimaastikul R2 Nina-Varnja-Kolkja. Ehitustegevus miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike ja turismivõimaluste lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületatavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituutide seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

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

7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

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

7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt igakordse omaniku poolt.

7.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine;
 - detailplaneeringukohaste servituutide/IKÕ seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
 - hoonete projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
 - rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.
-
- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse selle valdajate poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
 - Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
 - Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
 - Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasusteatistid vastavalt Ehitusseadustikule.
 - Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
 - Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätetega.

8. Kooskõlastused/koostöö

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Enn Truuts 13.08.2021 projekti kooskõlastus nr 9158214792: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Margo Lempu 12.10.2021. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).