



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 DP-05-14**

**Tartu maakond  
Peipsiääre vald  
Varnja alevik**

# **KESK TN 2 (VORONJA) MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

### **I köide**

Huvitatud isik: **Gennadi Grigorov**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

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

Planeerija: **Evelyn Jallai**

**Tartu  
2017**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	4
4.1. Krundijaotus.....	4
4.2. Krundi ehitusõigus .....	4
4.3. Krundi hoonestusala määramine.....	5
4.4. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
4.5. Ehitistevahelised kujad.....	6
4.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	6
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	6
4.8.1. Veevarustus.....	6
4.8.2. Tuletõrjerveevarustus.....	7
4.8.3. Reovee kanalisatsioon.....	7
4.8.4. Sademeveekanaliseerimine .....	7
4.8.5. Elektrivarustus .....	7
4.8.6. Sidevarustus.....	8
4.8.7. Soojavarustus.....	8
4.8.8. Välisvalgustus.....	8
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	8
4.10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	9
4.11. Servituutide vajaduse määramine .....	9
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....	10
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	11
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
4.16. Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE .....	12

### II GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	joonis 3
4. Elektrivarustuse skeem	joonis 4
5. Illustreeriv joonis	joonis 5

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Gennadi Grigorov.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kesk tn 2 (Voronja) maaüksuse üksikelamu maa kruntideks jagamine, kruntidel ehitusõiguse seadmine ning tehnovõrkude lahenduse planeerimine.

### Lähtedokumendid

- Voronja maaüksuse detailplaneeringu algatamine. Peipsiääre Vallavolikogu 29.04.2014. a otsus nr 16.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 23.01.2014 a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-495)

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Peipsiääre valla üldplaneering

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Kesk tn 2 (Voronja) (58701:005:0220) maaüksust.

Enamuse Kesk tn 2 (Voronja) maaüksusest moodustab looduslik rohuma. Maaüksuse ida piiril asub võsastunud ala. Maaüksuse kirde nurgas asub endine tööstuse laohoone, kagu osas võsastunud vundament (vt joonis 2).

Läänest piirneb planeeritav ala Kolkja teega (kõrvalmaantee nr 22244), millel on piiratud sõidukiirus 50 km/h. Riikliku teeregistri andmetel olemasolevad mahasõidud planeeritavale alale riigiteelt puuduvad.

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ehituskeeluvöönd. Vastavalt looduskaitseadusele on Peipsi järve ehituskeeluvöönd 100 m ning piiranguvöönd 200 m tavalisest veepiirist. Vastavalt veeseadusele on Peipsi järve veekaitsevöönd 20 m (vt joonis 2).

Planeeritava ala põhjapiiril asub kraav.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,74 (29,81 kraavi põhi) – 32,28. Maapind langeb Peipsi järve suunas.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paikneva krundi kohta.

**Tabel 1.** Olemasolev olukord

<b><i>Aadress/ nimetus</i></b>	<b><i>Pindala m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>Katastriüksuse sihtotstarve</i></b>	<b><i>Olemasolev ehitisealune pind, m<sup>2</sup> (ehitisregistri andmetel)</i></b>
Kesk tn 2 (Voronja)	18959	Maatulundusmaa	33

### **3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Peipsiääre vallas, Varnja aleviku põhjapiiril (vt joonis 1).

Peipsiääre valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks maatulundusmaa. Teisel pool Kolkja teed on piirkonna juhtfunktsiooniks perspektiivne elamumaa. Planeeringuala asub üldplaneeringu järgselt tiheasustusalal.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut planeeritava ala juhtfunktsiooni muutmise osas maatulundusmaast elamumaaks.

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeritav ala Nina-Varnja-Kolkja väärtuslikul maastikul (võimalik rahvusliku (üle-eestilise) tasandi maastik) ning osaliselt roheline võrgustiku kohaliku tasandi ribastruktuuril.

Lähiümbrusele on iseloomulikud kahekorruselised viilkatusega hooned. Põhilised välisviimistlusmaterjalid on laudis ja kivi, katusekattematerjalina domineerib eterniit.

Hooned paiknevad kruntide tänava poolses osas. Põhihooned paiknevad enamasti fassaadiga tänava suunas.

Piiretena esineb puitlipp- ja plankaedu ning ka metallvõrkepiirdeid koos hekiga.

Kruntide suurused vahetult planeeringuala lähialas on keskmiselt 3500 m<sup>2</sup>. Kruntide suurused vähenevad külas lõunapoolse liigeldes. Küla keskosas on kruntide suurused orienteeruvalt vahemikus 2000 – 3000 m<sup>2</sup>. Esineb ka väiksemaid krunte (nt 0,16 ha). Lõunapoolseimad krundid on juba alla 2000 m<sup>2</sup>, orienteeruvalt alates 0,06 ha.

Planeeringualal ja vahetuse läheduses ei ole kultuurimälestisi ega Natura 2000 alasid.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Lähipiirkonnas asuvad järgmiste III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad: rabakonn (*Rana arvalis*), tiigikonn (*Rana lessonae*) ja võidas (*Cottus gobio*).

Lähim bussipeatus asub Alatskivi-Varnja teel (nr 22242) planeeritavast alast ca 340 m kaugusel edelas.

### **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

#### **4.1. Krundijaotus**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Kesk tn 2 (Voronja) maaüksus viieks üksikelamu maa krundiks pindaladega vahemikus 3410 – 4238 m<sup>2</sup> (vt joonis 3).

#### **4.2. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

#### 4.3. Krundi hoonestusala määramine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on arvestatud Peipsi järve ehituskeeluvööndiga, olemasoleva tehnoõrguga, Kolkja tee (tänav) kaitsevööndiga ning planeeritud tuletõrje veevõtukohaga, millest peavad hooned olema vähemalt 30 m kaugusel. Hoonestusala on planeeritud rohevõrgustiku ribastruktuuri serva alale.

Lisaks on arvestatud Peipsiääre üldplaneeringus toodud tingimusega, et ehitise minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist peab olema vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest.

Kruntide hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 3.

#### 4.4. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub kõrvalmaanteelt, Kolkja teelt (nr 22244). Peipsiääre üldplaneering näeb ette arvata Kolkja tee tänavana valla omandisse. Detailplaneeringuga on Kolkja tee (tänav) kaitsevööndiks määratud minimaalselt 2 m teemaa piirist.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on planeeritud Kolkja teelt (vt joonis 3). Juurdepääsuteede minimaalne laius on 3,5 m. Kõrvalmaantee ja planeeritud kruntide juurdepääsuteede ristumiskohtades on vajalik tagada nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust ja vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurgas olla või sinna istutada üksikuid puid ja põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m ja puude oksad peavad olema maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja tüveni eemaldatud (EVS 843:2016 p 7.2.2, Ehitusseadustik §72). Kolkja tee kuulub V klassi ning vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimisnormid“ on nähtavuskolmnurkade mõõtmed maantee ja juurdepääsuteede ristumiskohtades 7 x 120 m (kaugus riigimaantee servast juurdepääsutee teljele 7 m ja kuni 120 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõiduraja teljele).

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning piirete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Kogu planeeritud ala ulatuses tuleb tagada rahuldav külgnähtavus, mis vastavalt projektkiirusele 50 km/h on 10 m (vt joonis 3).

Planeeritud mahasõitude rajamiseks tuleb koostada tee projekt. Nõuded mahasõidu rajamiseks, sh katte materjali valikuks vähemalt riigitee aluse maa ulatuses, annab Maanteeamet. Kruntide parkimisalade katteks võib kasutada asfalti, kruusa, killustikku või tänavakivi, kuid mahasõidu kate, vähemalt riigitee aluse maa ulatuses, peab üldjuhul olema samaväärne riigitee kattega.

Sõiduautode parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Parkimiskohtade arv krundil

<b>Pos nr</b>	<b>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Parkimismatiiv (EVS 843:2016)</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv krundile</b>
1	11101 - üksikelamu	3	3

#### 4.5. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit. Kui hoonete vaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusalad on planeeritud krundipiirist minimaalselt 5 m kaugusele. Planeeritud hoonestusalade minimaalne vahekaugus on 10 m (vt joonis 3). Lähim naaberkinnistu asub ca 60 m kaugusel planeeringualast.

Planeeritud põhihoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

#### 4.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuurilised tingimused on toodud joonisel 3.

Hoonete katusekorrusel on lubatud vintskapid.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja sobima naabruse hoonestusega ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Enamuse planeeritavast alast moodustab looduslik rohumaa. Maaüksuse ida piiril asub võsastunud ala (vt joonis 2).

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krundid peavad olema heakorrastatud, heakorra tagamisel lähtuda Peipsiääre valla heakorra ja avaliku korra eeskirjast;
- puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, taimed peavad omavahel kokku sobima;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust.

Krundipiiridele on lubatud kombineerituna piirdega rajada maksimaalselt 2 m kõrgune hekk. Lubatud on puitlipp-, plank- või metallvõrkaed. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,3 m. Piirde asukoht toodud joonisel, lubatud on ka väiksema ala piirdega piiritlemine (vt joonis 3).

#### 4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

##### 4.8.1. Veevarustus

Piirkonnas puudub ühisveevärk. Kruntide veevarustuse lahendamiseks on planeeritud kruntidele eraldi salvkaevud (vt joonis 3).

Salvkaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).<sup>1</sup>

Planeeringuga on planeeritud kruntidele transpordimaa krundilt perspektiivne veetorustik (vt joonis 3). Peale valla tsentraalsete trasside valmimist on kohustus liituda valla trassidega.

<sup>1</sup> Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks. Keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61

#### 4.8.2. Tuletõrjerveevarustus

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Peipsi valla üldplaneeringu kohaselt asub lähim tuletõrjerveevõtukoht Peipsi järvel ca 600 m kaugusel (vt joonis 1).

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m.

Detailplaneeringuga on planeeritud kaks järgnevat alternatiivset võimalust.

Planeeringualale on planeeritud kaks 55 m<sup>3</sup> mahuga tuletõrjervee mahutit, mis peavad olema omavahel ühendatud. Vastavalt standardile peavad mahutid mahutama kokku vähemalt 108 m<sup>3</sup> kustutusvett. Mahutite täitmine on planeeritud krundi pos 2 kaevust. Peale tsentraalsete trasside valmimist võib mahuti täita ühisveevärgi torustikust. Tulekustutusvee kättesaamiseks peavad mahutid olema ühendatud, kas kuiva hüdrandi või veevõtukaevuga (vt joonis 3).

Alternatiivse variandina võib rajada olemasoleva kraavi süvendamise teel tuletõrjeveetiigi. Veekogus peab olema tagatud tuletõrjervee võtmise võimalus igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Veekogust päästeautoga tekitatud hõrenduse teel tulekustutusvee kättesaamiseks peab tiik olema varustatud imitarnetoriga, mis on ühendatud, kas kuiva hüdrandiga või maapealse tuletõrjehüdrandiga. Veevõtukoht on planeeritud sõiduteest 2 m kaugusele (vt joonis 3).

#### 4.8.3. Reovee kanalisatsioon

Igale krundile on planeeritud kogumismahuti.

Planeeringuga on planeeritud kruntidele perspektiivne ühendus võimaliku transpordimaale rajatava ühisreoveekanaliseerimise trassiga. Peale valla tsentraalsete trasside valmimist on kohustus liituda valla trassidega.

#### 4.8.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademevesi on planeeritud immutada krundil pinnasesse või juhtida olemasolevasse kraavi (krundi pos 1 puhul).

Joonisel 6 on antud sõidutee planeeritud absoluutkõrgused.

Detailplaneering ei näe ette olulist krundi maapinna tõstmist. Planeeritava alal ei tohi maapinna kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks planeeritavalt alalt naaberkruntidele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### 4.8.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 220772, väljastatud 28.05.2014.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasoleva Kõrkja 15/0,4 kV komplektalajaama baasil (vt joonis 4).

Krundipiiridele on planeeritud liitumiskilbid. Kruntidele on planeeritud liitumiskilbid mitme krundi kohta. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide elektritoide on

ettenähtud 0,4 kV maakaabliga Kõrkja alajaama jaotlast. Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaabelliinidega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

#### **4.8.6. Sidevarustus**

Piirkonnas puuduvad sidekaablid. Vajadusel kasutada mobiilset sideühendust.

#### **4.8.7. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

#### **4.8.8. Välisvalgustus**

Kruntide välisvalgustus lahendada vajadusel korral projekteerimise käigus.

### **4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeringu ala juhtfunktsiooniks Peipsiääre valla üldplaneeringu järgi on maatulundusmaa. Üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusalaga. Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, sest detailplaneeringu ala ühtib vahetult läheduses üldplaneeringu järgi määratud perspektiivse elamumaaga.

Planeeringu alal puuduvad kaitstavad loodusobjektid ning kultuurimälestised.

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeritav ala osaliselt roheline võrgustiku kohaliku tasandi ribastruktuuril. Hoonestus on planeeritud ribastruktuuri serva alale olemasoleva maantee (Kolkja teelt nr 22244) äärde.

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ehituskeeluvöönd. Vastavalt looduskaitseadusele on Peipsi järve ehituskeeluvöönd 100 m ning piiranguvöönd 200 m tavalisest veepiirist. Hoonestusalad on planeeritud väljapoole ehituskeeluvööndit. Detailplaneering ei näe ette ehituskeeluvööndi vähendamist.

Läänest piirneb planeeritav ala Kolkja teega (nr 22244). Riigitee läheduses tuleb arvestada võimaliku liiklusrütmiga, vibratsiooniga, õhusaaste ja muude mõjudega. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a 136 a/ööp. Planeeritud elamute välispiirete projekteerimisel, tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Sõiduautode ööpäevane liiklussagedus 136 a/ööp ja planeeritud hoonete paiknemine maanteest eemal (lähim asukoht 24 m maantee servast) lubab eeldada, et müra normtasemeid hoonetes ei ületata.

Maanteeamet ei võta kohustusi riigiteest tulenevate normatiivide ületavate keskkonnaparameetrite ja leevendusmeetmete rakendamise osas. Olukorra hindamisel ja vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal või kinnistu omanikul.

Liiklusrütmist tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:



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

Üksikelamu maa kruntide (pos 1 - 5) jäätmete kogumise korraldab iga krundi omanik eraldi. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse juurdepääsuteede lähiste. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevad jäätmed on soovitatav komposteerida.

#### 4.10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

#### 4.11. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 3 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega olemasolevad ja planeeritud objektid (vt joonis 3).

**Tabel 3. Servituudi vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust tingiv objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	-	Olemasolev side õhukaabel	Tagada sidevarustuse võimalus
	-	Olemasolev side maakaabel	
		Planeeritud tuletõrjeveetik ja kuivhüdrant	Tagada tuletõrjevee kasutamise võimalus
	-	Olemasolev kraav	Tagada pinnasevee äravool
	Pos 2 - 5	Planeeritud elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 2	Pos 1	Pos 1 salvkaevu hooldusala	Tagada salvkaevude hooldusnõuete järgmine, hooldusallas ei tohi olla võimalikke reostusallikaid (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja
Pos 3	Pos 2	Pos 2 salvkaevu hooldusala	
Pos 4	Pos 3	Pos 3 salvkaevu	

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust tingiv objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
		hooldusala	sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne)
Pos 5	Pos 4	Pos 4 salvkaevu hooldusala	
Kastepisara	Pos 5	Pos 5 salvkaevu hooldusala	
Pos 2	Pos 1, 3 - 5	Tuletõrjeeve mahuti	Tagada tuletõrjeeve mahuti rajamise ning kasutamise võimalus
		Planeeritud veetrass tuletõrjeeve mahuti täitmiseks	Tagada võimalus tuletõrjeeve mahuti veega täitmiseks
	Pos 3 - 5	Planeeritud elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	-	Olemasolev side õhukaabel	Tagada sidevarustuse võimalus
	-	Olemasolev side maakaabel	
Pos 3	Pos 4, 5	Planeeritud elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Pos 1, 2, 4, 5	Tuletõrjeeve mahuti	Tagada tuletõrjeeve mahuti rajamise ning kasutamise võimalus
		Planeeritud veetrass kuiva hüdrandini või veevõtukaevuni	Tagada tuletõrjeeve kasutamise võimalus
	-	Olemasolev side õhukaabel	Tagada sidevarustuse võimalus
	-	Olemasolev side maakaabel	
Pos 4	Pos 5	Planeeritud elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	-	Olemasolev side õhukaabel	Tagada sidevarustuse võimalus
	-	Olemasolev side maakaabel	
Pos 5	-	Olemasolev side õhukaabel	Tagada sidevarustuse võimalus
	-	Olemasolev side maakaabel	

#### 4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

#### **4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- Avalikult teelt on planeeritud kruntidele üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- Parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Kruntidele on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke.

#### **4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tee kaitsevööndi, tehnovõrkude kaitsevöönditega ning Peipsi ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest.

#### **4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitavad kruntide igakordsed omanikud.

#### **4.16. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kruntide ehitusõigused, tehnovõrgud, juurdepääsuteed, piirded ja haljastuse realiseerivad kruntide igakordsed omanikud.

#### **Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:**

1. Planeeritud maaüksuste moodustamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Kruntide hoonestuse ehitusprojektide koostamine (sh juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine. Arendusega seotud teed (sh mahasõidud riigiteelt) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise (mahasõidu rajamine) korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded ja kooskõlastab projekti Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 4.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Koosõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1.	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	30.05.2016 nr 0293734019	II köide lisa 10	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2.	Maria (58701:004:0082)	Pjotr Lovjagin	14.12.2015	II köide lisa 9	
3.	Kastepisara (58701:005:0066)	Eva Pedjak, Muhklimaa OÜ	31.03.2016	II köide lisa 9	
4.	Päästeameti Lõuna päästekeskus	Pjotr Vorobjov Ohutusjärelvalve büroo peainspektor	02.12.2016 nr K-PV/28	II köide lisa 11 väljavõtted joonisest 3 ja seletuskirjast lk 5, 6	
5.	Keskkonnaamet	Ena Poltimäe Lõuna regiooni juhataja	14.03.2017 nr 6-2/17/2664-2	II köide lisa 13	
6.	Maanteeamet	Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	30.06.2017 nr 15-2/17-00012/349	II köide lisa 16	Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal

					projekteerimistingimusi Ehs §27 alusel, kaasata Maanteeamet menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
7.	Maa-amet	Anne Toom peadirektori asetäitja	15.03.2017 nr 6-3/17/3407-2	II köide lisa 7	