

Kallaste linna üldplaneering



Koostaja: GeoBaltica OÜ
Tellija: Kallaste Linnavalitsus

Tartu/Kallaste 2013

1. Sissejuhatus	4
2. Üldplaneeringu eesmärk	4
2.1 Kestva ja säästva arengu tingimuste määratlemine	5
2.2 Kallaste linna väärtused	5
2.3 Kallaste linna tulevikuvision	6
2.4 Planeerimisprotsessi kirjeldus	6
3. Üldplaneeringu lahendused.....	7
3.1 Linna ruumilise arengu põhimõtted.....	7
3.2 Liiklus.....	7
3.2.1 Kergliiklus.....	7
3.2.2 Autoliiklus ja parkimine.....	8
3.3 Maakasutus- ja ehitamistingimused.....	9
3.3.1 Vanalinna ala (VA).....	9
3.3.2 Segafunktsiooniline ala e. keskuse maa (C).....	10
3.3.3 Elamumaad (EV ja EK).....	11
3.3.3.1 Olemasolev pere- ja ridaelamu maa (EV)	12
3.3.3.2 Perspektiivne pere- ja ridaelamu maa (EV)	13
3.3.3.3 Korterelamu maa (EK).....	13
3.3.3.4 Perspektiivne korterelamu maa (EK).....	14
3.3.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B)	14
3.3.5 Tootmismaa (TT)	15
3.3.6 Tehnoehitise maa (OT).....	16
3.3.7 Üldkasutatava hoone maa (AA).....	16
3.3.7.1 Valitsus- ja ametiasutuse maa (AV).....	16
3.3.8 Puhke ja virgestusmaa (PP)	16
3.3.9 Haljasala ja parkmetsa maa (HP) ning looduslik haljasmaa (HL).....	17
3.3.10 Teemaa (LT).....	18
3.3.11 Põllumajandusmaa ja tootmismaa segaala (MP/TT)	19
3.3.12 Kalmistumaa (K)	19
3.3.13 Jäätmekäitluse maa (OJ).....	19
3.4 Tehnovõrgud.....	20
3.4.1 Elektrivarustus.....	20
3.4.2 Soojavarustus.....	20
3.4.3 Sidevarustus.....	20
3.4.4 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	20
3.5 Väärtused ja piirangud.....	21
3.5.1 Muinsuskaitse.....	22
3.5.2 Miljööväärtuslikud hoonestusalad.....	23
3.5.2.1 Ala 1 – Võidu tänav	23
3.5.2.2 Ala 2 – Vana linnaosa (Kalamehe, Aia, Õnne, Õie, Jaani, Kiriku, Sadama ja Turu tänav)	24
3.5.2.3 Ala 3 – Keskväljak ja Oja tänav	25
3.5.2.4 Ala 4 – Kalmistud.....	25
3.5.3 Teede ja tänavate kaitsevööndid.....	26
3.5.4 Maavarad.....	26
3.5.5 Ohualad.....	27
3.5.6 Radooniriski alad	27
3.5.7 Peipsi rannajoone kaitse.....	27
4. Üldplaneeringu elluviimine	28

JOONISED:

Joonis 1 "Põhijoonis"

Joonis 2 "Liiklusskeem ning parkimine"

Joonis 3 "Ühisveevärk ja -kanalisatsioon"

LISAD:

Lisa 1 "Olemasoleva olukorra analüüs "

Lisa 1 joonised:

Joonis L1 "Piirangud ja väärtused"

Joonis L2 "Sotsiaalobjektid"

Joonis L3 "Teed ja tänavad"

Joonis L4 "Detailplaneeringud"

Joonis L5 "Munitsipaalomand "

Joonis L6 "Tõmbe- ja arengualad"

Joonis L7 "Elektrivõrk"

Joonis L8 "Sidevõrk"

1. Sissejuhatus

Kallaste linna ruumilise arengu aluseks on seni olnud 1950. aastal koostatud generaalplaan. Uue üldplaneeringu koostamise vajadus tuleneb linna arengu vajadustest ja Planeerimisseadusest.

Kallaste üldplaneeringu koostamine algatati 22. veebruaril 2005. a Kallaste Linnavolikogu otsusega nr 4 "Kallaste linna üldplaneeringu algatamine". Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati 17. detsembri 2010. a Kallaste Linnavolikogu otsusega nr 26 "Kallaste linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine."

Planeeringu koostamiseks sõlmis Kallaste linnavalitsus lepingu 2010. aastal GeoBaltica OÜ-ga.

Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele.

2. Üldplaneeringu eesmärk

Üldplaneering on linna territoriaalset arengut suunav ja koordineeriv dokument, mis määrab linna üldise arengu huvidele vastava maakasutuse põhimõtted, annab teavet maakasutuses ja ehituses avanevate võimaluste kohta ning aitab kaasa Kallaste linna arengule ja konkurentsivõime suurendamisele. Üldeesmärgiks on seatud soodsate eelduste loomine Kallaste igakülgselt sotsiaalseks ja majanduslikuks arenguks kultuuripärandit ja looduskeskkonda säästval viisil.

Planeering toetab linna kompaktset arengut ja olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist kooskõlas säästva arengu põhimõtetega, nähes ette linnastruktuuri tihendamist seni üksnes osaliselt välja arendatud piirkondade kasutuselevõtuga.

Eesmärk on luua juriidiliselt korrektne dokument Kallaste linna ehitustegevuse ja maakasutuse koordineerimiseks ning reguleerimiseks, et tagada:

- Uute elamualade energiatõhususe printsiipe arvestav planeerimine ja arendamine integreeritud tegevuse raames;
- Linna arendamine hinnatud elamispiirkonna ja puhkealana;
- Tasakaalustatud teenindusvõrgu arendamine;
- Optimaalne tööstuspiirkondade arendamine;
- Vajadustekohase sotsiaalse infrastruktuuri objektide rajamisvõimaluste loomine;
- Optimaalse tänavavõrgu väljaarendamine;
- Keskkonnanõuetele vastava tehnilise infrastruktuuri rajamine;
- Muinsus- ja looduskaitseobjektide ning avalike puhkealade säilimine;
- Kallaste tasakaalustatud ja säästva arengu tagamine läbi territoriaal-majandusliku arengu põhisuundade kavandamise;
- Linna omapära ja väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilimise tagamine ning kasutamistingimuste määratlemine;

- Linna funktsionaalne tsoneerimine, mis määrab territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni;
- Asendist ja miljööst tuleneva linnaosade prestiiži ja iseloomu säilitamine;
- Linna arengust tulenevate probleemide teadvustamine ja tasakaalustamisvõimaluste leidmine;
- Maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kehtestamine;
- Põhiliste teede ja tänavate asukohta ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukohtade, arendusvõimaluste ja vajaduste määramine;
- Puhke- ja virgestusalade määramine;
- Ranna ja kalda ulatuse täpsustamine;
- Muinsuskaitse-, looduskaitse- ja muude kaitsealuste alade ja objektide ning nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus, vastavalt kehtestatud kaitse eeskirjadele või põhimäärustele ja vajadusel ettepanekute tegemine kaitse-eeskirjade või põhimääruste täpsustamiseks;
- Vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

2.1 Kestva ja säästva arengu tingimuste määratlemine

Kallaste üldplaneeringu raames koostati üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegiline hindamine. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruandes määratletud kestva ja säästva arengu tingimused on sidustatud üldplaneeringuga.

Kallaste linna üldplaneeringu ülesanded lähtuvalt säästva arengu põhimõtetest:

- saasteainete emissiooni vähendamine, sealhulgas puhastusseadmete ja kanalisatsioonivõrgu planeerimine ja arendamine. Puhastusseadmed tuleb planeerida ka sadevete väljalaskudele;
- ettevõtluses kasutatavate materjalide ja energiavoogude vähendamine, jäätmete vähendamine ja kogumise korraldamine, sealhulgas tööstuse jääkreostuse likvideerimine; jäätmejaama planeerimine;
- kasutada olemasolevat hoonestust, eriti ühiskondlikke hooneid võimalikult otstarbekalt;
- tööstusalade väljanägemine ja heakorrastus peab olema esteetiline.

2.2 Kallaste linna väärtused

Linna funktsioneerimise ja identiteedi seisukohalt on väga oluline, kuidas linna toimimisvõrgustikes on ära kasutatud erinevad väärtuslikud alad ja objektid: loodus- või kultuurimälestised, maamärgid, tervikliku identiteediga alad. Ehitustegevuses peaksid sellised alad/objektid säilima, nende toimivus – funktsionaalsus peaks olema seotud uute tekkivate võrgustikega. Õiguslikult on reguleeritud nii loodus- kui ka kultuuriväärtused, samuti vaated, millega kahaneb realselt ehitusliku tegevusega muudetav ruum. Oluline on väärtustada miljööväärtuslikku kesklinna-osa ning linna looduskauhist külge. Selleks tuleb luua võimalused turismi soodustamiseks, tõmbealade

väljaarendamiseks. Prioriteet on luua juurde uusi töökohti ning läbi selle tagada linna jätkusuutlik areng.

Kallaste linna põhiväärtusteks võib lugeda:

- inimest väärtustavat keskkonda;
- kultuuripärandi väärtustamist;
- avalikku ruumi väärtustamist;
- keskkonda säästvate arengut.

Linna väärtused on kajastatud lisa 1 joonisel L1 "Piirangud ja väärtused".

2.3 Kallaste linna tulevikuvision

Kallaste on:

- unikaalse miljööväärtusliku keskkonnaga arenev linn;
- hinnatud puhkamisvõimalustega linn nii Eestis kui Põhja-Euroopas;
- arenenud sotsiaalsfääri ning kaasaegse infrastruktuuriga konkurentsivõimeline linn;
- väarikas ja sõbralik linn, mida iseloomustab mitmekesine kultuurielu ja ajaloo väärtustamine;
- dünaamiline linn, mis on võimeline reageerima muutustele.

2.4 Planeerimisprotsessi kirjeldus

Kallaste linna üldplaneeringu eesmärgiks on ruumilise arengu põhimõtete määratlemine. Linna planeering määrab ära maa-alade üldised kasutamise- ja ehitamistingimused, miljööväärtuslikud piirkonnad ja arhitektuurivõistluse kohustusega alad.

Planeeringu esimeses etapis kogus Kallaste linn lähteandmed ja koostas uuringud, et saada ülevaade planeeringuala sotsiaalsetest, kultuurilistest, majanduslikest ja looduslikest eeldustest ja eripärasustest, ning lahendamist vajavatest probleemidest. Planeeringuprotsessi käigus toimusid regulaarsed kohtumised ja avalikud arutelud, millest võtsid osa kohalikud elanikud, maaomanikud, ettevõtjad ja avaliku sektori esindajad.

Üldplaneering sisaldab planeerimisalaseid põhiseisukohti ja põhijoonist. Viimane on planeeringustaadiumil nõutava üldistusastmega. Vajaliku üldistamisastme põhjendatus on piisavalt tagatud detailsema käsitlemisega käesoleva üldplaneeringu lähte- ja abimaterjalidena koostatud töödes.

Üldplaneering on koostatud terve Kallaste linna territooriumile. Planeerimisprotsessiga paralleelselt ja integreeritult on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Läbi avaliku planeerimisprotsessi ja KSH on jõutud linna edendava ning keskkonnaväärtusi arvestava ja edasiarendava planeeringulahenduseni, millel olulised negatiivsed mõjud puuduvad.

3. Üldplaneeringu lahendused

3.1 Linna ruumilise arengu põhimõtted

Planeeringu eesmärgiks on linna territooriumil elanikele, külalistele ning turistidele võimalikult soodsate ning kvaliteetsete elamis- ja puhkamistingimuste tagamine.

Endiste tööstusalade kasutuse muutmisega linna keskuse piires, uue tööstuspargi arendamisega linna äärealal ning tööstuse ühte piirkonda suunamisega parandatakse linna välisilmet ning vähendatakse võimalike saasteallikate olemasolu. Ettevõtlusele tagatakse mitmekesised võimalused teenindus- ja tootmisettevõtete rajamiseks, kas omaette ettevõtluspiirkondadena või kõrvuti elurajoonidega. Linna keskuses arendatakse polüfunktsionaalse teeninduse ja kaubanduse funktsioone ning puhke- ja turismimajandusega seotud teenindust, mis säilitavad ja suurendavad linnakeskuse atraktiivsust.

Linna liiklusskeemi ümberkorraldamisel – formuleeritakse põhitänavad ning jaotustänavad, õuealad ning piiratakse raskeveokite liikumist linna südames - luuakse paremad tingimused linnaliikluse korraldamiseks ja arendamiseks. Linna teed renoveeritakse ja rajatakse mitmekülgset kasutusvõimalust pakkuv jalgteede ja jalgrattateede võrgustik.

Olemasolevat ajaloolise väärtusega linnakeskkonda käsitletakse kultuuripärandina.

Planeering näeb ette linnakeskkonna väärtustamiseks ühendada linna haljas- ja puhkealad koos looduslike aladega ühtseks võrgustikuks ning siduda tekkiv haljaskoridor Kallaste lähiümbruse haljasvööndiga. Rõhutatakse vajadust säilitada kõik loodus- ja muinsuskaitsealad ning kaitsealused üksikobjektid. Planeering väärtustab Kallaste linna ainulaadset liivakivipaljandit.

3.2 Liiklus

Transpordiplaneerimise üheks olulisemaks ülesandeks on kõigile võrdsete liikumisvõimaluste tagamine elukeskkonda halvendamata.

Üldplaneering näeb ette liikluses järgmised muudatused:

- Lisa sissesõidutee linna Pihlaka tänava kaudu;
- Oja tänava põhitänavaks määramine;
- Raskeveokite ning busside linna sissesõidu piiramine osadel tänavatel;
- Õuealade määratlemine.

Liiklusega seonduv on näidatud joonisel 2 "Liiklusskeem ning parkimine"

3.2.1 Kergliiklus

Kallaste linna kompaktsus on heaks eelduseks keskenduda transpordiplaneerimises kergliiklusele. Kergliiklusest võib kujuneda mugav ning suurimat rolli omav liikumisviis.

Linna teed renoveeritakse ning rajatakse mitmekülgset kasutusvõimalust pakkuv jalgteede ja jalgrattateede võrgustik.

Planeeringuga reserveeritakse kergliiklusele mõeldud jalgteede ja jalgrattateede rajamiseks vajalik maa. Teede rajamisel on võetud aluseks maakonna vastav teemaplaneering ning täpsustatud kergliikluse suundi lähtuvalt planeeritud maakasutusest ja linna funktsionaalse sidumise vajadusest. Jalgteede ja jalgrattateede rajamisel on lähtutud sellest, et need ühendaksid omavahel olulisemaid puhkealaseid, võimaldaksid linnalähedaste puhkealade kasutamist ning moodustaksid linnasiseselt hästi toimiva, ohutu ning erinevaid kergliiklusviise võimaldava võrgustiku.

Kesklinna piirkonnas tihendatakse jalgteede ja jalgrattateede võrku, et soodustada igapäevast rattakasutamist ning luua parem ja mugavam ühendustee kesklinna ning äärelinna alade vahel. Kergliikluseks mõeldud teede rajamisel arvestatakse, et neid pidi oleks võimalik liikuda erinevatel aastaegadel ja liikumisvahenditega, sh suuskadel, jalgrattaga, rulluisukudega ja jalgsi. Hoonestatud aladel asuvad kergliikluseks mõeldud teed hoitakse talvel lumevabadena, et võimaldada liiklemist jalgsi ja jalgrattaga.

Jalgtee ja jalgrattatee on tee, mis on ehitatud või kohandatud kas ainult jalakäijate, nii jalakäijate kui ka jalgratturite või ainult jalgratturite liiklemiseks.

Jalgteed ja jalgrattateed on kavandatud järgmistel suundadel:

- Piki Aovere – Kallaste – Omedu teed;
- Oktoobri tänav Aovere – Kallaste – Omedu tee ja Sõpruse tänava vahelisel lõigul;
- Sõpruse tänavast kuni perspektiivse Pihlaka tänava lõigu ristumiseni Aovere – Kallaste – Omedu teega;
- Kevade tänav Keskväljakuni.

Perspektiivsete jalgtee ja jalgrattatee asukohtade kohta täpsemalt vaata joonist 1 "Põhijoonis".

3.2.2 Autoliiklus ja parkimine

Tulenevalt Kallaste linna kitsastest tänavatest ning suurest hoonestustihedusest on parkimiskohtade arv suhteliselt limiteeritud, ning seda eelkõige suvisel ajal, mil suureneb turistide vool linna.

Uute vaba aja veetmise võimaluste lisandumisega suureneb ka kesklinna külastatavus, mis omakorda mõjutab parkimist ja liiklust – eriti kesklinna piirkonnas.

Ühe võimaliku arengusuunana võiks kesklinnast kujundada jalakäijatele suunatud avatud linnaruumi, kus nautides vaatamisväärsusi ja tarbides teenuseid oleks meeldiv ja ohutu liigelda. Olulisim on sellel puhul „pargi ja kõnni“ süsteemi arendamine eelkõige turistidele. Reisi- ning turismibusside parkimiskohaks määratakse Kevade tänava bussijaam, mis asub linna keskses ning kust turistidel on mugav jalgsi kohalike vaatamisväärsusteni jõuda.

Uute alade planeerimisel tuleb parkimiskohad paigutada peamiselt kruntidele, vältides tänaval parkimist. Minimaalse parkimiskohtade vajaduse määramisel lähtuda vastavast standardist.

Parkimisega seonduv on näidatud joonisel 2 "Liiklusskeem ning parkimine".

3.3 Maakasutus- ja ehitamistingimused

Üldplaneeringu põhiülesanne on määrata linna ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi.

Linna ruumiline arendamine toimub erinevate juhtfunktsioonidega maa-alade määramise kaudu, kus tasakaalustatult arvestatakse sotsiaalse, kultuurilise ja majandusliku keskkonna ning looduskeskkonna vajaduste ja arengusuundumustega. Maakasutuse põhimõtete määramisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjali *Planeeringute leppemärgid (2002)*.

Maakasutuse juhtfunktsioonid on kantud joonisele 1 "Põhijoonis".

Erinevaid otstarbeid kandvate maa-alade arendamisel lähtutakse alljärgnevates punktides 3.7.1-3.7.13 kirjeldatust.

Kõigi avalike hoonete kavandamisel tuleb arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt kolme erineva osavõtjaga avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus, et tagada avaliku ruumi kõrge arhitektuurne kvaliteet. Kõigi avalike hoonete ehitusprojektide koosseisus tuleb koostada täpne haljastuslahendus, milles määratakse kindlaks kujunduse põhimõtted, katendite materjal, haljastuse liigilisus ja kvaliteedinõuded.

Kõigile uutele ning rekonstrueeritavatele avalikele objektidele tagada ligipääs ja takistusteta liikumisvõimalus nende sees ratastoolis liikujatele, vaegliikujatele ja lapsevankriga liikujatele, lähtudes universaalse disaini printsiipidest. Eelpoolmainitud objektides tuleb tagada tualeti kasutamise võimalus ratastoolis- ja vaegliikujatele ning diskreetne väikelapse hooldamise võimalus. Kõigile uutele ning rekonstrueeritavatele avalikele objektidele tuleb ette näha jalgrataste parkla, soovitavalt katusega kaetud.

3.3.1 Vanalinna ala (VA)

Vanalinna ala paikneb osaliselt kallaste linna miljööväärtuslikul alal ning on määratletud säilitamiseks olemasolevat ajaloolist linnaväärtust aktiivsel funktsioneerimisel Kallaste kesklinna sidusalana.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ehitisi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Oluline on püüda muuta atraktiivsemaks teekonda kesklinnast vanalinna – nii tavakodanikule kui turistile – tutvustada miljööväärtuslikku vanalinna kui vaatamisväärsust. Selle eesmärgi teostamiseks on vaja luua vanalinna kesklinnaga ühendavatesse tänavatesse kutsuvaid ning vanalinna tutvustavaid elemente. Teekonda võib elavdada lisatavate tõmbavate tegevuste ja valdkondadega: hooajalised sündmused, kohvikud, kalaturg. Vajalik on ka toimiva viidasüsteemi väljatöötamine. Ka valgustatud aknad ning fassaadide valgustus parandab ümbruse kuvandit ning toob sinna inimesi, mis omakorda muudab ümbruse pimedal ajal turvalisemaks. Miljööväärtust parandavad munakiviga kaetud tänavad ning korrastatud fassaadid. Soovitav on koostada edaspidi ühtne strateegia, kuidas vanalinna tsoonis hoonestuse rekonstrueerimine ja võimalusel tihendamine toimub. Arvestades olemasolevat krundistruktuuri võivad kruntide suurused olla väiksemad kui 600 m².

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele vanalinna alal:

- Vanalinna alal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka ümbritseva hoonestuse arhitektuurilise ja ajaloolise väärtusega;
- Soovitav on sõjajärgsete keskkonda risustavate hoonete (kuurid, garaažid, laod, transformaatoralajaamad jne) ning tehnorajatiste (reservuaarid, raudteeharud jne) lammutamine;
- Uushoonestuse rajamisel vanalinna alasse lähtuda iga ala ajalooliselt kujunenud eripärast nii kinnistute hoonestustavade, hoonete mastaabi kui ka miljöös osas. Keelatud on püstitada ehitisi, mis välismõõtmete tõttu ei sobi vanalinna ala siluetti või varjavad vaateid tänavatelt;
- Üldjuhul parkimine lahendada oma krundil. Tänaväärne parkimine on raskendatud, kuna tänavad on väga kitsad;
- Avaliku funktsiooniga objektide puhul, mille kavandatav suletud netopind on suurem kui 1200 m², tuleb arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus vähemalt kolme erineva osavõtjaga.

Vanalinna ala piir on kantud joonisele 1 "Põhijoonis".

3.3.2 Segafunktsiooniline ala e. keskuse maa (C)

Keskuse maa all mõistetakse käesolevas planeeringus linna keskust tähistavat segaehitusala, kus on tihedalt põimunud elamute, ameti- ning valitsusasutuste, äri- ja büroohonete, kultuuri- ja spordiasutuste jms maad. Ala arendamise eesmärgiks on tihendada keskust olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamise ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutussevõtmisega. Eesmärk on keskuse väärtuslike omaduste ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse mitmekesisuse ja tasakaalu saavutamiseks, segades omavahel erinevaid funktsioone ning tihendades linnaruumi kompaktsemaks.

Alal on võimalik arendada nimetatud funktsioone üksikult või kombinatsioonis.

Keskuse maana reserveeritakse:

- Keskväljaku ümbrus.

Keskuse maa piir on kantud joonisele 1 "Põhijoonis".

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ehitisi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele keskuse maal:

- Arendamistegevuse käigus ei tohi ühegi funktsiooni arendamine toimuda avalikult kasutatava ruumi (haljasalade, väljakute, puhkealade, kõnniteede, jalgrattateede) arvel;
- Olemasoleva hoonestuse vahele kavandatavate hoonete korruselisuse määramiseks tuleb koostada analüüs. Lähtuda tuleb kõrval ja vastas asuvatest hoonetest ning valdavast hoonestuskõrgusest kvartalis.
- Krundi haljastamine näha ette vähemalt 15% ulatuses krundi pindalast;
- Parkimine lahendada reeglina omal krundil;
- Avaliku funktsiooniga objektide puhul, mille kavandatav suletud netopind on suurem kui 1200 m² tuleb arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus vähemalt kolme erineva osavõtjaga.

3.3.3 Elamumaad (EV ja EK)

Planeeritava elamumaa juhtfunktsiooniks on pere- ja ridaelamu maa või korterelamu maa. Kõrvalfunktsioonide kaudu antakse võimalus lokaalse ühiskondliku ja äriteeninduse tekkeks. Elamumaa reservidena arvestatakse nii juba kasutuses olevate ja ümberstruktureerimist vajavate alade kui ka uute reservaladega. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Üldplaneeringuga määratakse elamumaa juhtotstarbega suuremad maa-alad linna järgnevates piirkondades:

- Oktoobri tänava äärde, olemasoleva elamumaa vahele;
- Mai ja Oktoobri tänavate vahele;
- Kevade tänava ning Oktoobri tänava vahele;
- Kiriku – Turu ning Kallaste – Aovere – Omedu tee vahelisele alale;
- Pihlaka tänavale.

Nõuded elamualade detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Lubatavad on kaubandus-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste ja ühiskondlike ehitiste maa kõrvalfunktsioonid;
- Kõrvalfunktsiooniks on lubatud kuni 40% brutopinnast, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid keskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni või autoliikluse olulist kasvu)

ning on võimalik rajada 1 parkimiskoht 50 m² kaubandus- ja 25 m² toitlustuspinna kohta, kuid mitte vähem kui 2 kohta väljaspool tänavaala;

- Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid);
- Elamualade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, luues selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre, nt kaitsehaljastus suuremate maanteedes ääres;
- Hoonestuse planeerimisel järgida naaberalade hoonestuse arhitektuurseid mahte ja korruselisust, vältides järske üleminekuid;
- Hoonete värvilahendus ja piirete tüüp antakse hoonete ehitusprojektidega. Vältida üle 1,5 m kõrguste piirdeaedade rajamist;
- Kruntide planeerimisel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus (soovitav on hoonestusalad paigutada nii, et erinevate kruntide puistud omavahel liitudes moodustaksid suuremad puudegrupid);
- Kõrghaljastuse olemasolul tuleb koostada dendroloogiline hinnang;
- Parkimine lahendada oma kinnistul;
- Miljööväärtuslikul hoonestusalal väljastatakse tingimused iga krundi jaoks eraldi.

3.3.3.1 Olemasolev pere- ja ridaelamu maa (EV)

Olemasolevad, juba välja kujunenud elamualad, mille puhul toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Eesmärgiks on piirkonnale omase juba väljakujunenud ala säilitamine selle traditsioonilisel kujul ja elukeskkonna parandamine. Alale on lubatud kavandada ühepereelamuid ja kaksik(paaris)elamuid, haljasalaid, parke, tehnoehitisi, mängu- ja spordiväljakuid jms. Lubatud on alale kavandada lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, büroo-, haridus-, tervishoiu-, vabaaja harrastusega seonduvad ehitisi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik planeerida oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Iseseisva kasutusvõimaluseta (riba-, siilu- või kiilukujuga või muu kujuga) jätkuvalt riigi omandis oleva piirneva maatüki olemasolul kaaluda selle liitmise võimalust Maareformi seaduse alusel olemasoleva kinnisasja juurde.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele olemasoleval elamute alal:

- Kruntide minimaalsuuruseks on 600 m², erandina võib lubada väiksemale krundile ehitamist linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast krundistruktuurist;

→ Kruntide täisehituse protsendiks planeerida maksimaalselt 30%.

3.3.3.2 Perspektiivne pere- ja ridaelamu maa (EV)

Elamute alaks arendatavad seni hoonestamata alad, kus tuleb hoonestamise kavandamisel lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult ulatuslikust säilitamisest.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Alale võib kavandada lisaks pereelamutele ka väiksemat tüüpi korterelamuid (kahekorruselisi kuni 6 korteriga elamuid), tehnoehitisi, parke, haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Alale on lubatud kavandada elamupiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, büroo-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ehitisi kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.

Kui eraomandis oleva kinnisasjaga piirneval elamumaa juhtfunktsiooniga maal ei ole võimalik või otstarbekas moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, on soovitatav maa erastada Maareformi seaduse alusel (liita maa piirneva kinnisasjaga). Sellised alad jäävad eeskätt olemasolevate kinnistute ja veekogude vahele (näiteks maa-ala Oktoobri tänaval asuvate elamumaa kinnistute ja Torila oja vahel).

Täpsustavad nõuded perspektiivsete elamualade detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Detailplaneeringud on soovitatav koostada terviklahendusena suuremate osade kohta – alates kolmest krundist;
- Uute kruntide minimaalsuuruseks on 600 m², soovitatavalt 1000 m²;
- Kruntide täisehituse protsendiks planeerida maksimaalselt 25%.

3.3.3.3 Kortere lamu maa (EK)

Olemasolevad, juba välja kujunenud elamualad, mille puhul toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Alade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks on antud aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kõrvalfunktsioonide kaudu antakse võimalus lokaalse ühiskondliku ja äriteeninduse tekkeks.

Alale on lubatud kavandada kuni 4-korruselisi korterelamuid, pere- ja ridaelamuid, tehnoehitisi, korterelamute vahelisi parke, haljasalaseid, tehnoehitisi, mängu- ja spordiväljakuid jms. Samuti on lubatud planeerida elamupiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-, vabaaja harrastusega seonduvaid ehitisi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) .

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Planeeritava krundi suurus ei tohi olla väiksem kui 1000 m²;
- Hoonestuse rajamisel tuleb järgida olemasolevate hoonete mahtu ja korruselisust ning vältida järske üleminekuid;
- Maksimaalselt on lubatud 4 korrust;
- Avaliku funktsiooniga hoonete ehitusprojekti juurde tuleb koostada haljastusprojekt, kus on täpselt määratud katendite tüübid ja haljastuse liigilisus;
- Uute avaliku funktsiooniga hoonete ja korterelamute ehitusprojekt peab sisaldama õuealade valgustuslahendust;
- Kortерelamute arendamisel tuleb jälgida nende arhitektuurset sobivust linna miljösse;
- Kortерelamute fassaadide materjali ja värvi muutmine ning välimiste avatäidete asendamine, kui sellega kaasneb välisilme muutmine, tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.

3.3.3.4 Perspektiivne korterelamu maa (EK)

Elamute alaks arendatav olemasolevate korterelamute naabruses seni hoonestamata ala.

Ala arendamisel ja planeerimisel tuleb järgida eelmises punktis 3.7.3.3 toodud tingimusi ja nõudeid.

3.3.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B)

Maakasutuse juhtfunktsiooniks on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (edaspidi nimetatud ärimaa). Linna arenguks on vajalik täiendavate ärimaade reserveerimine.

Uute ärimaade tarbeks reserveeritavad maa-alad asuvad:

- Sadama piirkonnas;
- Aia tänaval;
- Staadioni tänaval;
- Aovere – Kallaste – Omedu tee ja Kevade ristmiku lähedal.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Täiendavate ärimaade määramisel lähtutakse polüfunktsionaalse linnaruumi kvaliteetsemast kasutamisest ning linna kui terviku tasakaalustatud arengu vajadustest. Seetõttu on lubatud kaubandus-, teenindus- ja büroohonete juhtfunktsioonile lisaks määrata ka elamumaa kõrvalfunktsiooni. Funktsioonide osatähtsused määratakse detailplaneeringuga. Alade arendamisel ei tohi ärimaa arendamisega kaasnevad mõjud

(liiklusvoogude suurenemine ning keskkonnamõjud) avaldada elamualadele olulist negatiivset mõju, samuti peavad omavahel sobima ehituslikud mahud.

3.3.5 Tootmismaa (TT)

Tootmismaa all mõistetakse antud planeeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete, laohoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Kõikidele olemasolevatele ja ka kavandatavatele tootmismaadele on lubatud mitmekesisema arengu võimaldamiseks ärimaa kõrvalfunktsioon, st et ala võib arendada kas tootmise või ärimaa funktsioonil või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Kallaste linna tööstus- ja tootmisalade territoriaalsel arengul võetakse aluseks väljapoole kanduvad mõjud. Krundi piiridest väljapoole ulatuva olulise mõjuga tööstus- ja tootmisettevõtted peavad paiknema kesklinnast ja väikeelamute piirkonnast kaugemal, mitte nende vahetus läheduses.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Üldplaneering näeb suuremate tootmisaladena ette linna põhja- ning lääneosas olevad maa-alad. Kohati on väiketootmine lubatud kõrvalfunktsioonina ka teistel aladel. Tootmise iseloomu määratlemisel lähtutakse tootmise mõju ulatusest.

Üldplaneeringuga nähakse ette tootmisalade maakasutuse intensiivsuse tõstmine ja nende alade korrastamine. Teiste funktsionaalsete aladega piirnevatel tootmismaadel nähakse ette haljastuse osakaalu tõstmine, moodustades nii ökoloogilise puhvertsooni.

Linna põhjaossa on planeeritud tööstuspark, mille kohta on soovitatav koostada suuremat ala hõlmav detailplaneering.

Tootmismaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- Võidu tänava äärde linna põhjaosas;
- Aovere – Kallaste – Omedu tee lähedusse linna lääneosas.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Ala juhtfunktsiooniks tootmismaa ärimaa kõrvalfunktsiooniga, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
- Tööstusobjektidel arvestada sanitaarkaitsetsoon selliselt, et see jääks krundisiseseks ning selle laiust arvestada alates ehitusjoonest;
- Tootmistegevuse kavandamisel arvestada selle keskkonnamõjudega;
- Tootmisettevõtte territooriumist 20% peab moodustama haljasala, ning sellest 60% kõrghaljastus;
- Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumise ja puhastamise.

3.3.6 Tehnoehitise maa (OT)

Tehnoehitiste maa all mõistetakse käesolevas planeeringus inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad.

Täiendavaid tehnoehitise juhtfunktsiooniga maid üldplaneeringuga ei reserveerita.

3.3.7 Üldkasutatava hoone maa (AA)

Üldkasutatavate hoonete maa on kasumi saamise eesmärgita ehitiste ja ehitiste kompleksi alune maa ning neid ehitisi teenindav maa:

- riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste büroo- ja administratiivhoonete maa;
- tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maa;
- teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa;
- spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maa;
- usu- ja sakraalehitiste maa.

Üldkasutatavate hoonete maa tarbeks reserveeritakse täiendavalt ärimaa kõrvalfunktsiooniga maa:

- Sadama vahetus läheduses.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Üldkasutatava hoonete maa kõrvalsihtotstarbe korral tuleb üldkasutatavad ruumid eelistatult rajada hoonete esimestele korrustele, et säilitada avatud laialt kasutatav linnaruum.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Maa-ala peab olema haljastatud vähemalt 40% ulatuses;
- Eriotstarbeliste ehitiste puhul juhendada õigusaktidega kehtestatud vastavatest tervisekaitseõuetest.

3.3.7.1 Valitsus- ja ametiasutuse maa (AV)

Üldplaneeringuga täiendavalt valitsus- ja ametiasutuse juhtfunktsiooniga maa vajadust ei määratleta. Ametiasutuste maa vajadusel võib kasutada äri- ja elamumaad kõrvalfunktsiooniga ja üldkasutatava hoonete juhtfunktsiooniga maad.

3.3.8 Puhke ja virgestusmaa (PP)

Puhke- ja virgestusmaa on heakorrastatud haljas- ja metsaala, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi-, kogunemisehitisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, maa kasutamist väljasõidukohtadena ning

vabaõhuürituste korraldamiseks jms. Ehitiste pinna suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

Puhke- ja virgestusmaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- Staadioni tänava äärde;
- Peipsi järve ranna-aladele;
- Sõpruse ning Oja tänava ristmiku läheduses;
- Oja ning Staadioni tänava vaheline ala Keskväljakust läänepoole.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Oluline on siduda kergliikluseks mõeldud teedevõrk puhke- ja virgestusmaadega, samuti varustada kõik avalikult kasutatavad puhke- ja virgestusmaad vajalike elementidega: välikäimla, prügiurnid ja antud koha kasutamise reeglid. Terviklik viidasüsteem ning reguleeritud parkimine aitab vältida tänavate ummistamist liiklusvahenditega.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Kui arendatav puhke- ja virgestusmaa kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtusliku alaga (vt ptk 3.9 Väärtused ja kitsendused), tuleb kavandatavad tegevused kooskõlastada keskkonnaametiga;
- Puhke- ja virgestusmaadel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust;
- Spordi-, mängu- ja puhkerajatiste kavandamisel parkide ja üldkasutatavate rohealade maadele tuleb rajatiste kasutusest tingitud parkimisvajadused lahendada rohealasad säästvalt ning mitte ümbritseda rajatisi üldist maakasutust takistavate piiretega.
- Kallaste liivakivipaljandi kaitseks tuleb vältida puude istutamist ja muid paljandit ohustavaid tegevusi paljandi ülaservale lähemale kui 5 meetrit.

3.3.9 Haljasala ja parkmetsa maa (HP) ning looduslik haljasmaa (HL)

Haljasala ja parkmetsa maa all mõistetakse valdavalt linnalisele asulale iseloomulikke puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikke ja poollooduslikke metsaalasid või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alasid ning eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalasid või kõrghaljastusega ribasid, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Looduslik haljasmaa on looduslik ala, kus inimese mõju on vähene. Looduslik haljasmaa toimib osaliselt ka kaitsehaljastuse maana. Looduslikul haljasmaal käesoleva üldplaneeringuga ehitustegevust ei kavandata, v.a. tehniliste kommunikatsioonide rajamine viisil, mis ei takistaks haljasala edasist kasutamist haljasalana.

Haljasala ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- Sõpruse ning 1. Mai tänava ristmiku vahetus läheduses;
- Keskväljaku park kogu ulatuses;
- Kiriku ning Sadama tänava vaheline ala Võidu tänava ääres.

Loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- Linna lääneosas mõlemale poole Aovere – Kallaste – Omedu teed;
- Sadama ning Pihlaka tänaval asuvate elamukruntide vahelisele alale.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Oluliseks eesmärgiks on rohestruktuuride loomine ja säilitamine, samuti linna rohealade organiseerimine ühtseks läbivaks võrgustikuks, mis tagaks erinevate rohestruktuuri funktsioonide (ökoloogiline, puhke, esteetiline jms.) täitmise.

Kvaliteetsed puhkeotstarbelised rohealad (eeskätt pargid) peaksid olema jalakäigutee kaugusel kõikides linna piirkondades. Olulisemateks puhkealadeks külaliste ja linnaelanike jaoks on Keskväljaku park ning Peipsi rand liivakivipaljandiga.

Kallaste linna roheline ilme säilitamiseks on suurt tähelepanu pööratud rekreatiivse väärtusega rohelistele puhkepiirkondadele ning ka puhvertsoonidele. Linna arendustegevus ei tohi toimuda rohealade arvelt.

Haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvate ehitiste rajamine.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust;
- Kohustus on koostada raieplaan.

3.3.10 Teemaa (LT)

Teemaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Üldplaneeringuga on määratud olulisemad teed ja tänavad, teede ja tänavate võrk täpsustub detailplaneeringute ja/või teeprojektide koostamise käigus.

Linna põhitänavaks jääb Sõpruse ning Oja tänav. Ülejäänud tänavad on kas jaotustänavad, kõrvaltänavad või kvartalisisesed tänavad.

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Teede ja tänavate arendamisel tuleb hinnata jalg- ning jalgrattateede rajamise vajadust.

Teede ja tänavate katendid on kajastatud lisa 1 joonisel L3 "Teed ja tänavad".

3.3.11 Põllumajandusmaa ja tootmismaa segaala (MP/TT)

Maakasutuse juhtfunktsiooniks on põllumajandusmaa ja / või tootmismaa. Lisaks põllumajandusele ja tootmisele võib osa maa-alast võtta kasutusse suurema mürafooniga vaba aja harrastuste tarbeks (näiteks motorada), mille väljaulatuvate keskkonnamõjude ulatus ja paiknemine ei häiriks linna elanikkonda. Mürafooni vähendamiseks tuleb vajadusel ida poole puhvertsoonina planeerida kõrghaljastatud roheala.

Maakasutus- ja ehitamistingimused

Alale on lubatud planeerida keskmisest suurema mürafooniga tootmist ning samuti vaba aja harrastusega seotud kompleks (motokeskus).

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele:

- Motokeskuse arendamisel tuleb detailplaneeringuga lahendada müraprobleem ja teha alale keskkonnamõjude hindamine, et määrata müra leevendavate meetmete vajadus;
- Teedevõrgu arendamisel tuleb hinnata jalg- ning jalgrattateede rajamise vajadust.

3.3.12 Kalmistumaa (K)

Kalmistumaa all mõistetakse matmispaika, mis kultuuri- ja keskkonnaobjektina mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi.

Kallastel asub kaks kalmistut. Kultuurimälestiseks tunnistatud Kallaste vanausuliste kalmistu (kultuurimälestiste riikliku reg nr 4237) asub 4121 m² suurusel Võidu tn 27a katastriüksusel, ning uuem kalmistu asub ~1,7 hektari suurusel alal linna lõunapiiril Võidu tänava alguses.

Kalmistute kaitse ja kasutamistingimusi vaata ptk 3.9.2.4.

Planeeringuga on jäetud võimalus Kallaste vanausuliste kalmistu (Võidu tn 27a) territooriumi suurendamiseks lõuna suunas. Kalmistu maa-ala suurendamisel tuleb arvestada Muinsuskaitseadusest tulenevate kitsenduste ja *Kallaste hoiuala* (KLO2000236) kaitse-eesmärkidega. Kallaste liivakivipaljandi kaitseks tuleb vältida seda ohustavaid tegevusi nagu puude istutamine ja kalmistu laiendamine paljandi ülaseriale lähemale kui 5 m.

3.3.13 Jäätmekäitluse maa (OJ)

Jäätmekäitluse maa all mõistetakse käesolevas planeeringus ladestusalata jäätmete liigiti kogumise ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maad.

Lähtudes logistiliselt heast asukohast määratakse jäätmekäitluse maa juhtfunktsiooniga maaks:

- Linna lääneosas Aovere – Kallaste – Omedu tee läheduses asuv maa-ala.

3.4 Tehnovõrgud

3.4.1 Elektrivarustus

Põhiliinide osas ei ole muudatusi ette näha. Nende rekonstrueerimine toimub vastavalt liinide tehnilisele seisukorrale. Täiendavate liinide väljaehitamine toimub vastavalt liitumissoovidele. Võimalusel välditakse täiendavate õhuliinide rajamist ja uued liinid paigaldatakse maakaabliga.

Olemasolev elektrivarustus on kantud lisa 1 joonisele L7 "Elektrivõrk".

3.4.2 Soojavarustus

Kallaste linnas puudub tsentraalne küttesüsteem ning kõik linna hooned kasutavad lokaalset küttesüsteemi. Kuigi varasemalt on Kallastel olnud keskkatlamaja, siis hetkeseisuga on selle tegutsemine lõppenud. Lõiguti on säilinud osa kunagi kasutuses olnud maa-alustest kütetrassidest, kuid nende täpne seisukord on teadmata, kuid eelduslikult on säilinud kütetrassi osad täiesti amortiseerunud.

Linna administratiivhooned (kool, tervisekeskus, lasteaed ja linnavalitsus) omavad lokaalseid õlikütet põhinevaid katlamaju. Samuti on lokaalsed katlamajad ehitatud välja linnas asuvatesse kortermajadesse, kuid erinevalt linna administratiivhoonetest, kasutatakse kortermajade kütmisel peaaesjalikult kivisütt ja puitu, ning õlikatlamajad on vähemuses.

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on lokaalküttena vältida kivisöe ja turbabriketi kasutamist, eelistatud on taastuvad küteliigid (puit, biomass, päikeseenergia) ning ökonoomsed ja keskkonnasäästlikud soojuspumba lahendused.

3.4.3 Sidevarustus

2010. aastal paigaldati Kallastele uus digitaallevi edastav mast, mille tulemusel on Kallaste elanikele tagatud kvaliteetne digitaaltelevisiooni levi.

Telefoni- ja internetiühendused on linnaelanikele tagatud läbi Elioni (Elion Ettevõtte Aktsiaselts), kes 2009. aastal paigaldas linna uue konteinerkeskjaama ning asendas enamuse õhuliinidest maakaablitega. 2010. seisuga on pea kõikidel linna elanikel ja ettevõtetel võimalus Elioni sidelahendustega liitumiseks.

Hetkel puudub vajadus uue sidevõrgu ehitamiseks.

Sidetrassid on kantud lisa 1 joonisele L8 "Sidevõrk".

3.4.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamise ajal on Kallaste linna vee-ettevõtjaks mitmete omavalitsuste poolt asutatud AS Emajõe Veevärk.

2010.-2011. aastal uuendati ja rajati Kallaste linnas suuresti Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondi rahastamisel läbiviidud projekti "Emajõe ja Võhandu valgala veemajandusprojekt. Emajõe alamprojekt." raames ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatise.

2010. aastal valmis linna põhjapiiril uus reoveepuhasti, mille võimsus on projekteeritud nii, et see oleks suuteline puhastama kogu linnas tekkivat reovett (sh tööstusettevõtete reovett) ja omaks lisaks ka tuleviku tarbeks teatavat varuvõimsust. Lisaks uuele reoveepuhastile ehitati 2010. aastal Staadioni tänavale ka uus puurkaev puhta vee saamiseks.

Paralleelselt uue reoveepuhasti ja puurkaevu ehitamisega laiendati ja renoveeriti olemasolevat tsentraalset vee- ja kanalisatsioonisüsteemi trassi, sh ehitati kolm survepumpplat. 2010. aasta lõpu seisuga oli nõuetele vastava tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga kaetud Võidu tänav kuni Oja tänava ristmikuni, Liiva tänav ning Oja tänav (kuni keskkoolini). Sõpruse, Rahu ja Aia tänavad ning Oja tänav alates keskkoolist ja osa Staadioni tänavast on varustatud veel vanade trassidega.

Ülejäänud linnas tsentraalne vesi ja kanalisatsioon puudub. Puhta vee vajadus on lahendatud kas kinnistupõhiste salvkaevude või siis avalike üldkaevude abil. Kanalisatsioon on valdavalt kinnistupõhine (enamasti umbsed kogumiskaevud, vähemuses on immutusväljakud), kuid küllaltki levinud on ka isetegevuslikud reovee äravoolud, mis suubuvad kas linnasisestesse kraavidesse ja nende vahendusel Peipsi järve või siis otse Peipsi järve.

Vee- ja kanalisatsioonirajatiste põhilahendus, ning reoveekogumisala ja perspektiivne ühiskanalisatsiooniga kaetav ala on näidatud joonisel 3 "Ühisveevärk ja -kanalisatsioon".

Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja ehitusprojektidele:

- Reovete kogumine toimub põhjavee kaitseks ehitatud ühiskanalisatsiooni või lekkekindlate kogumismahutite abil. Lisaks võib ühiskanalisatsiooni puudumisel nõuetekohaselt immutada pinnasesse vähemalt bioloogiliselt puhastatud vett;
- Tuletõrje veevõtukohtadesse ja hüdrantide juurde tuleb tagada päästeteenistuse transpordi juurdepääs;

3.5 Väärtused ja piirangud

Kallaste on ajalooliselt eripärane väikelinn, mille miljööös peitub väärtusi, mida tuleks hoida. Linnast on algselt arenenud välja omanäoline tänavkülalalaadis asustus, mille äärde hiljem tekkis tihe külakeskuse tänavavõrgustik. II maailmasõja ajal hävis osa hooneid, mille asemele on ehitatud uusi, sh silikaattellisest hooneid. 1950. aastal koostatud generaalplaani alusel ehitati 1950.-60. aastail välja Oja tänav ja Keskväljak. Linna põhjaosas asuvad tüüporterelamud ehitati 1970.-80. aastail.

Tänapäevases linnapildis võib jälgida erinevate ajastute arengujärkude kihistusi, kuid põhijoone moodustab siiski tiheda tänavaäärse hoonestusega pikk sirge peatänav.

Väärtuste ja piirangute kohta täpsemalt vaata lisa 1 "Olemasoleva olukorra analüüs" joonist L1 "Piirangud ja väärtused".

3.5.1 Muinsuskaitse

Muinsuskaitseaspektid ja säästva arengu printsiibid linna planeerimisel:

- Kõikidele enne 1940. aastat ehitatud elamutele tuleb enne nende lammutamist lammutusprojekti koosseisus või sellest eraldi, koostada ajaloolised õiendid koos materjalide ja detailide taaskasutusse suunamise ettepanekutega. Restaureerimiskõlbulikke detaile saab kasutada teiste vanade majade remontimisel-restaureerimisel, samuti on võimalik teistkordselt kasutada paljusid ehitusmaterjale;
- Uushoonestuse kavandamisel ja detailplaneeringute menetlemisel kesklinnas tuleb arvestada muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete säilitamise vajadusega.

Arvestamist vajavad kaugvaated:

Säilitada kaugvaated Peipsi järvele:

- Liiva tänava otsast;
- Kallaste linna Keskväljakult;
- Sadama tänava otsast.

Kasutatavad abinõud:

- Riiklik muinsuskaitse (kultuurimälestiste riiklikus registris arvel olevad ehitised ja rajatised);
- Kohalike omavalitsuste poolt kehtestatud miljöövärtuslikud hoonestusalad;
- Dokumenteeritud objektid.

Kallaste linnas asuvad muinsuskaitse alla võetud järgmised ajaloomälestised:

1. Reg nr 4237 - Kallaste kalmistu (Võidu tn 27a);
2. Reg nr 4238 - II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud.

Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal tuleb arvestada Muinsuskaitseaduse § 24 kitsendustega.

Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks on kehtestatud Muinsuskaitseaduse alusel kaitsevöönd. Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Kinnismälestised ja muinsuskaitseala on näidatud joonisel 1 "Põhijoonis" ning lisa 1 joonisel L1 "Piirangud ja väärtused".

3.5.2 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljööväärtuslike hoonestusalade määramine on vajalik selleks, et tagada miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, kinnistustruktuuri, maastikuelementide, miljöo eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine, seejuures mitte takistades arenguid ja ehitustegevust, vaid säilitades ajaloolise ja omanäolise linnaruumi.

Antud hoonestusaladele detailplaneeringu lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb järgida piirkonna homogeenset ilmet järgnevate asjaolude lõikes:

- selgelt väljakujunenud tänavafroot, hoonestusjoon;
- hoonete maht ja paiknemine krundil;
- hoonete välisilmes domineerivad elemendid (katusekalle, fassaadiavauste suurus);
- välisviimistlusmaterjalid.

Üldplaneeringuga määratakse neli miljööväärtusega hoonestusala ning üks maamärk (Peipsi rand).

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on kantud joonisele 1 "Põhijoonis".

3.5.2.1 Ala 1 – Võidu tänav

Võidu tänav, mis kulgeb ca 2 km ulatuses piki Peipsi järve randa, otse rannajärsakul, on linna vanim algupärasel kujul ja ajaloolise hoonestusega säilinud tänav. See on väga kõrge miljööväärtusega tänu hoonete originaalsusele ja autentsusele, mida rikastavad kohalikud ehitustraditsioonid.

Kahel pool kitsast tänavat paiknevad elumajad tihedalt üksteise kõrval, valdavalt pikiküljega tänava poole. Majandushooned on sageli elamuga seotud ja paiknevad tänavajoonest kaugemal. Hoonete taga asuvad juurviljaaiad on hästi hooldatud, iluaianandusele ei ole erilist tähelepanu pööratud.

Tänav on kitsas, hoonestus paikneb tihedalt, fassaadidega vastamisi kahel pool tänavat, valdavalt pikiküljega tänavajoonel, mõned ehitised on otsaga tänava poole. Hooned ei asu rangelt ühel joonel, vaid paiknevad väikeste nihete ja erinevate nurkade all tänava suhtes ning erineval kaugusel tänavast. Elamud on valdavalt ühekorruselised, kuid esineb ka mitmeid pooleteist- ja kahekorruselisi. Majandushooned on sageli liidetud tänaväärse elumajaga, paiknedes sellest veidi tagapool tänava ääres või tänavast eemal elumaja taga nii, et sissepääs avaneb tänavale.

Ehitiste kohta esitatavad nõuded:

Juht-funkt-sioon	Maks. lubatud maapealne korruselisus	Maks. hoonete arv krundil (va abihooned)	Suurim lubatud hoonestus-tihedus	Maks. hoones-tatuse %	Märkused
Pere-elamu-maa	2	1	0.5	25	Vältida profileeritud plekist aiapiirdeid. Lubamatu on uus-hoonestuse ehitamine tänavajoonest eemale

3.5.2.2 Ala 2 – Vana linnaosa (Kalamehe, Aia, Õnne, Õie, Jaani, Kiriku, Sadama ja Turu tänav)

Linna läänepoolses osas asuvad linna vanimad algupärasel kujul ja ajaloolise hoonestusega säilinud tänavad – Kalamehe, Aia, Õnne, Õie, Jaani, Kiriku, Sadama, Turu – moodustades nn vana linnaosa, mis on algupärasel kujul säilinud tänavavõrgu ja hoonete tõttu väga kõrge miljööväärtusega. Alal on säilinud vanad ehitustraditsioonid, sh elu ja abihoonete kompaktne paigutus ühe katuse all. Levinud on Kallastele iseloomulik puidust elumaja, millega on liidetud maakivist majandushoone.

Tänavad on kitsad, hoonestus paikneb tihedalt, valdavalt pikiküljega tänavajoonel, mõned ehitised on otsaga tänava poole. Hooned ei asu rangelt ühel joonel, vaid tänava suhtes väikeste nihete ja erinevate nurkade all. Külakrunte iseloomustas elu- ja abihoonete kompaktne paigutus ümber siseõue: kolmes küljes hooned, tänava pool puittara kahepoolse väravaga.

Hoonestuse arhitektuurne väärtus seisneb nende originaalsuses, autentsuses ja ehitustraditsioonide jätkuvuses.

Piirkonna tähtsaim ehitis on vanausuliste puidust kirik, millele pandi nurgakivi 1802. aastal ja mis valmis 1804. aastal. Rohkem kui saja aasta pärast ja suurte palvete peale lubati 1913. aastal kirikule ehitada torn. Kirikuaia varasem punasest tellisest värav on hiljem asendatud silikaattellisest samas stiilis väravaga.

Ehitiste kohta esitatavad nõuded:

Juht-funkt-sioon	Maks. lubatud maapealne korruselisus	Maks. hoonete arv krundil (va abihooned)	Suurim lubatud hoonestus-tihedus	Maks. hoones-tatuse %	Märkused
Pere-elamu-maa	2	1	0.5	25	Vältida silikaattellist – ja plokke. Profileeritud plekist katusekatte puhul jälgida, et tegemist oleks mati plekiga. Vältida profileeritud plekist aiapiirdeid.

3.5.2.3 Ala 3 – Keskväljak ja Oja tänav

Hästi hooldatud kõrghaljastusega esindusväljak on ääristatud stalinistlikus neoklassitsistlikus stiilis hoonetega. Keskväljaku pidulikkust rõhutab sellelt avanev vaade järvele. Oja tänav ja sellega külgnev Keskväljak on tüüpiline 1950.-60. aastate linnaplaneerimise näide. Nõukogude aja esimesed generaalplaanid nägid ette rajada pea igasse linna tsentraalse piduliku väljaku arvestamata seniseid ajaloolisi linnaehitusstruktuure. Kallastel rajati uus Oja tänav ja sellega külgnev Keskväljak ajaloolise linnaosa kõrvale seda lõhkumata. Nii kulgeb väljaku teisel küljel linna vanim, Võidu tänav.

Sümmeetriliselt planeeritud väljak on ääristatud linna tähtsamate hoonetega, sh endine Kallaste Põllutöökool. Väljakul on hästi hooldatud kõrghaljastus, istepingid, varem paiknes siin Lenini monument.

Ehitiste kohta esitatavad nõuded:

Juht-funkt-sioon	Maks. lubatud maapealne korruselisus	Maks. hoonete arv krundil (va abihooned)	Suurim lubatud hoonestus-tihedus	Maks. hoones-tatuse %	Märkused
Pere- ja rida-elamu-maa/ korruselamu-maa	2	1	0.5	25	Säilitada avarad perspektiivvaated nii keskväljakult kui piki Oja tänavat. Juurde ehitatavad hooned peavad mahtudelt ja arhitektuurilt sarnanema olemasolevatega.

3.5.2.4 Ala 4 – Kalmistud

Vanausuliste kalmistul, mis paikneb hoonestuse vahel järve rannal, on linnapildis väga

oluline koht – see on linnastruktuuri üks osa. Siin võib jälgida kalmistukultuuri omalaadset elavat traditsiooni, mis on üle kantud ka uuele, pärast vana surnuaia täitumist samuti järve äärde rajatud surnuaiale. Traditsioonidest annab tunnistust ka kalmistute värvate sarnane kujundus. Peipsi järve veepeegli taustal mõjuvad kalmistud atraktiivselt.

Kaitse ja kasutamistingimused

- Vana kalmistu alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust;
- Uuema kalmistu piiritlemiseks tuleks kaaluda selle ümber piirdeaia rajamist, lähtudes olemasoleva kalmistuvärava kujundusest ning ajaloolistest kalmistutraditsioonidest.
- Kallaste liivakivipaljandi kaitseks tuleb vältida seda ohustavaid tegevusi nagu puude istutamine ja kalmistu laiendamine paljandi ülaseriale lähemale kui 5 m.

Kallaste vanausuliste kalmistu on ajaloomälestisena kantud kultuurimälestiste riikliku registrisse (reg nr 4237), ning seega kehtivad lisaks ka Muinsuskaitse seadusest tulenevad kitsendused.

3.5.3 Teede ja tänavate kaitsevööndid

Teeseaduse (§ 13 lg 1) alusel rajatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde **kaitsevöönd**.

Kallaste linna läbib Aovere – Kallaste – Omedu tugimaantee (riigimaantee nr 43), mille kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 meetrit. Teeregistri andmetel on aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 754 sõidukit.

Teiste Kallaste linna avalikuks kasutamiseks mõeldud tänavate kaitsevööndi laius on teemaa piirist 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada detailplaneeringu alusel.

Tulenevalt Teeseadusest tuleb kõik riigimaantee kaitsevööndit hõlmavad detailplaneeringud ja ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Maanteeameti lõuna regiooniga.

Maantee sanitaarkaitsevöönd on ala, kus eeldatavalt on suurem saastekontsentratsioon (müra, heitgaasid, vibratsioon, jne) tulenevalt liiklusintensiivsusest ja -kiirusest. Elamine ja puhkamine sanitaarkaitsevööndis on tervisele ohtlik. Aovere – Kallaste – Omedu maantee sanitaarkaitse-vööndi määramisel on lähtutud perspektiivsest liiklusintensiivsusest. Kuna prognoositav liiklussagedus jääb alla 1500 auto ööpäevas (IV maantee klass), siis tee sanitaarkaitsevööndi laius on 60 m. Elamute maanteede sanitaarkaitsevöönditesse planeerimisel on kohustuslik rajada elamuala ja maantee vahele kaitsehaljastus või rakendada muid meetmeid.

3.5.4 Maavarad

Geoloogiakeskuse maavaravarude koondbilansiandmetel ei jää Kallaste linna

territoriumile ega vahetusse ümbrusesse ühtegi maardlat. Ka ei ole linna territooriumile Keskkonnalubade Infosüsteemi KLIS6 andmetel väljastatud ühtegi kaevandamise luba. Maavarade kaevandamine häirib nii loodus- kui ka inimkeskkonda. Kaevandustegevus põhjustab müra, vibratsiooni ja tolmu, mis häirib linna elukeskkonda. Lisaks elukeskkonnale halvendab müra, vibratsiooni ja tolmu teke ka puhke- ja virgestusalade kasutusmugavust.

Ülaltoodut arvestades ei näe planeering ette Kallaste linna territooriumile kaevanduste rajamist.

3.5.5 Ohualad

Ohuala on ringikujuline piirkond ümber õnnetuskoha (sealhulgas isegi vastutuult). Ohuala raadiuste kaugused on vahemaad, mis tagavad inimeste kaitse sündmuskohal tagajärgede eest. Äratoodud kaugused näitavad, milline ala võib olla tõenäoliselt kemikaalide mõju all esimesed 30 minutit peale ohtliku kemikaali väljavoolamist või pihkumist. Ohuala määramiseks on aluseks võetud subjektiivsed raadiused lähtudes spetsialistide arvamustest.

Enamkäideldavad kemikaalid Kallastes on põlevvedelikud – bensiin, diiselkütus, kergekütteeõli. Suurimad ohualad annavadki just gaasid kuna nad segunevad hästi õhuga ja nende keemistemperatuur on väga madal.

Ohualade raadiust mõjutavad otseselt ilmastikutingimused, maastiku eripära, asustustihedus ja kellaeg. Suurem kaugus on vajalik, kui on võimalik mahutite lendamine 45 kraadise nurga all – seega vertikaalselt paigutatud silindritel. Kõige kaugemale lendavad esemed 45 kraadise nurga all mahuti pikitelje suhtes.

Kallaste linna ohualad: Tööstuspark linna põhjaservas, AS Kallaste Kalur.

3.5.6 Radooniriski alad

OÜ EGK (2004) esialgse radooniriski levilate kaardi põhjal ei ole linna alal radooniohtu ehk tegemist on normaalse radooniriskiga alaga.

3.5.7 Peipsi rannajoone kaitse

Peipsi rannavööndis toimuvate muutuste jälgimiseks rajati 1981. a Teaduste Akadeemia Geoloogia Instituudi (nüüdne TTÜ Geoloogia Instituut) poolt polügoonid Remnikul, Sillal ja Kurul, järgnevatel aastatel polügoonide hulka suurendati kogu Peipsi Eesti rannavööndis ning need lülitati riiklikku seirevõrku [Tavast, 1998]. Lähim polügoon Kallastele asub Jõgevamaal Pala vallas Ranna külas (~ 10 km kaugusel). Mõõtmisi on tehtud kaks korda aastas, sügisel tugevate tuulte korral ja kevadel suurvee ajal, mil ka rüüsi jää võib mõjustada randa. Suurimad purustused toimuvad kõrge veeseisu ja tugevate lõunatuulte korral Peipsi põhjarannal, kuid viimastel aastatel suurenenud purustused ka Ranna külas.

Kallaste linna territooriumile jääva rannaastangu muutuste kohta täpsemad andmed puuduvad, kuid on näha, et teatud rannalõikudes on paljandi jalami kulutusest tingituna panga serv taganenud üle kinnistute piiride ja lähenemas ohtlikult ka mõnele astangul asuvale ehitisele.

Võib osutada otstarbekohaseks insenertehniliste abinõude kasutusele võtmine astangu jalami kaitseks (näiteks kaitsemuuli rajamine), kuid majanduslikult ja looduskaitseliselt optimaalse rannakaitse rajatiste süsteemi kasuks saab otsustada alles pärast vastavate uuringute läbiviimist.

Vältima peab:

- astangu jalami kaitseks lahenduste andmist detailplaneeringute ja üksikute rannalõikude projektide alusel;
- ebaseaduslikku ehitustegevust rannakaitse rajatiste ehitamisel (maaomanike isetegevust);
- 38 lg 4 p 1¹ alusel uute ehitiste rajamist üle 5 meetri kõrgusele kaldaastangule 20 meetrist lähemale;
- sademevetest tingitud erosiooni panga serval.
- puude istutamist ja muid paljandit ohustavaid tegevusi paljandi ülaseriale lähemale kui 5 meetrit.

Üldplaneeringuga ei ole võimalik lahendada Kallaste astangu murrutuse probleemi, kuid omavalitsusel tuleb koostöös riigi institutsioonidega tagada edaspidine seire ja vajalikud täpsemad uurimustööd, et selgitada välja optimaalsemad võimalused vähendamaks lainete ja rüsi jää murrutuse mõju rannale.

4. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringu elluviimine aitab tagada Kallaste linna ruumilise arengu eesmärkide saavutamist. Üldplaneering on alusdokument, millele tuginedes langetatakse Kallaste linna puudutavaid otsuseid sh arhitekturseid ja linnaplaneerimisega seotud otsuseid. Üldplaneeringule tuginedes koostatakse detailplaneeringud ja hinnatakse varem kehtestatud detailplaneeringute asjakohasust. Üldplaneeringust ei tulene kehtivate detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadust. Kõikide detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb detailplaneering viia vastavusse üldplaneeringuga enne kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks.

Detailplaneeringute koostamise järjestust üldplaneeringuga ei määrata.

Kui kavandatava detailplaneeringuga plaanitakse muuta üldplaneeringut ja selles sätestatud põhimõtteid, peab koostama detailplaneeringu raames linnaruumilise analüüsi ja põhjenduse, mis näitaks selle sobivust antud piirkonda ja põhjendaks, miks antud lahendus on parem üldplaneeringuga kehtestatud lahendusest. Kajastada tuleb ka sellega kaasnevat muudatusi üldplaneeringus ja linnaehituslikus situatsioonis.