

## **TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-1-2019

TARTU MAAKOND, PEIPSIÄÄRE VALD, NINA KÜLA

# **URTSI KINNISTU DETAILPLANEERING**

*I KÖIDE-PLANEERING*

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Toomas Tamsar

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2019

---

## 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. Andmed planeeringu koostamiseks.....   | 4  |
| 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....                                       | 4  |
| 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....   | 6  |
| 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....  | 7  |
| 5.4. Kruntide ehitusõigus.....  | 7  |
| 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....  | 7  |
| 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....  | 8  |
| 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....  | 9  |
| 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....  | 9  |
| 5.9. Ehitistevahelised kujad.....   | 10 |
| 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....   | 10 |
| 5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjeveresi.....   | 10 |
| 5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi .....  | 11 |
| 5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....  | 11 |
| 5.10.4. Soojavarustus .....   | 11 |
| 5.10.5. Sidevarustus .....  | 12 |
| 5.11. Keskkonnatingimuste seadmine.....   | 12 |
| 5.12. Servituutide vajaduse määramine .....   | 12 |
| 5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....                             | 13 |
| 5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded..... | 13 |
| 5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....                        | 13 |
| 5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....                                      | 13 |
| 6. Kooskõlastused/koostöö .....   | 15 |
| JONISED   |    |
| 1. Situatsiooniskeem .....  | 16 |
| 2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega .....   | 17 |
| 3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....   | 18 |
| 4. Illustratiivsed vaated.....  | 19 |

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise avalduse tegija on Toomas Tamsar.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Peipsiääre Vallavalitsuse 28.11.2018. a korraldus nr 546 Nina külas asuva Urtsi kinnistu detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

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

Urtsi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas oktoober 2018 Adepte Ekspert OÜ vastutav koostaja Mihkel Vaarik.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

Planeeringu eesmärgiks on Urtsi kinnistule (kü 12601:006:0013) ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 0,7 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Alatskivi valla üldplaneeringuga, mille kohaselt paikneb Ranna teest lääne poole jääv Urtsi kinnistu tiheasustusala laiendamise alal. Looduskaitseeaduse § 41 järgi toimub olemasoleva tiheasustusala laiendamine ranna või kalda piiranguvööndis kehtestatud üldplaneeringu alusel. Peipsi järvega piirnev Urtsi kinnistu on vastavalt üldplaneeringule planeeritud säilitada looduliku puhkehaljasmaana. Seega on käesoleva detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Urtsi** (katastriüksuse tunnus 12601:006:0013);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 4336 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Urtsi** (katastriüksuse tunnus 12601:006:0006);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;

- pindala- 2292 m<sup>2</sup>.

Lisaks on detailplaneeringualasse kaasatud Urtsi kinnistute vahelisele alale jääva Ranna tee (Nina-Kiriku tee T10, kü tunnus 58601:001:0329) osaala.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Peipsiääre Vallavalitsuse 28.11.2018. a korraldus nr 546;
- Peipsiääre vallas Nina külas Urtsi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- Alatskivi valla üldplaneering (kehtestatud Alatskivi Vallavolikogu 20.12.2007 määrusega nr 19);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (Ehs).

#### **5. Andmed planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 01.10.2018.a., töö nr GE-1496. Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Nina külas.

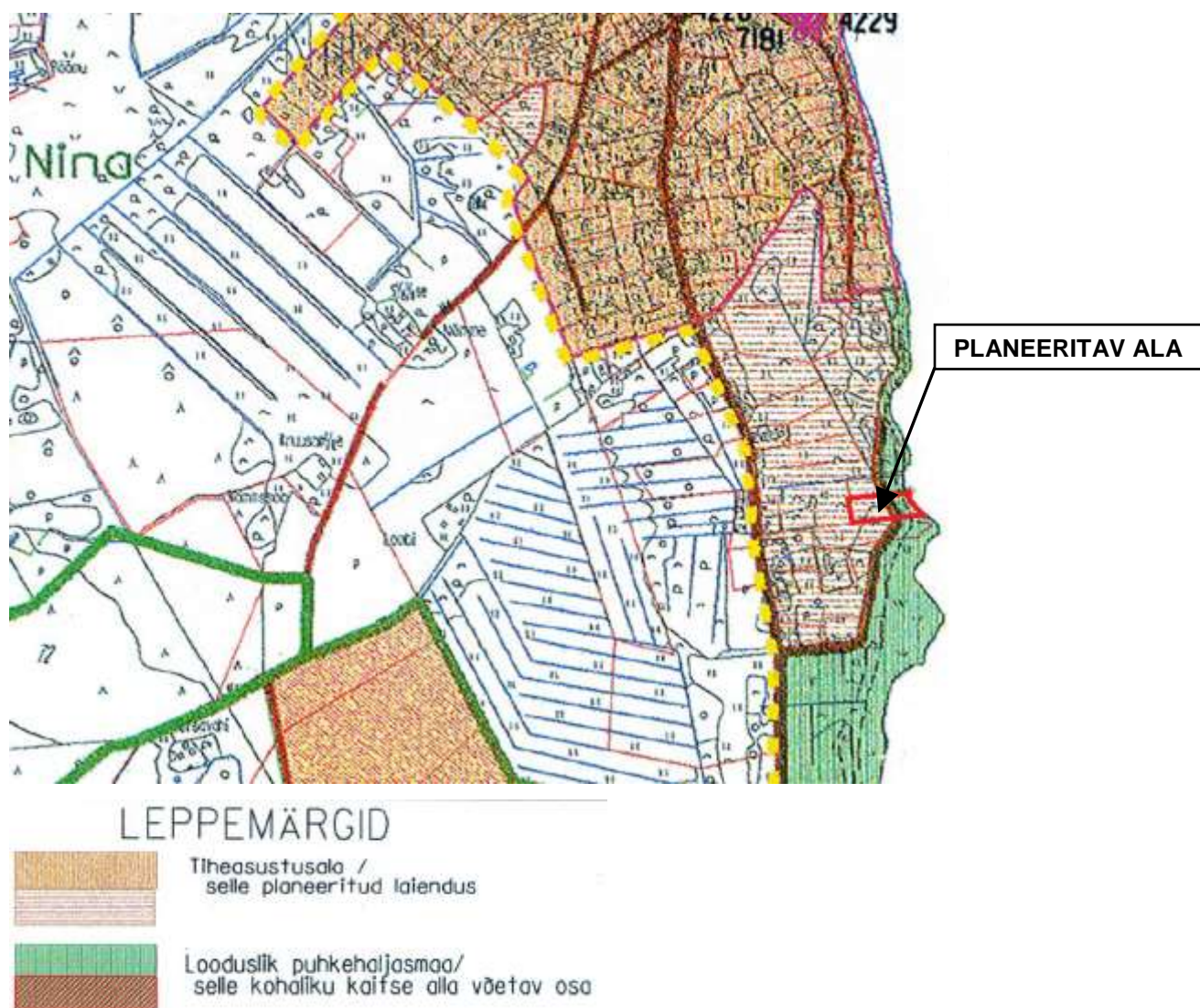
Lähim kauplus asub Kolkja alevikus, planeeringualast ca 5,3 km kaugusel. Lähim lasteaed-põhikool asub samuti Kolkja alevikus, jäädes planeeringualast ca 5,4 km kaugusele. Lisaks asuvad Kolkja alevikus veel apteek, perearst, rahvamaja, muuseum, raamatukogu ja restoran. Valla keskus Alatskivi alevik jääb planeeringualast veidi kaugemale ehk umbes 6,0 km kaugusele, kus asuvad kool, lasteaed kauplus ja bensiinijaam. Lisaks asuvad Alatskivi alevikus postkontor, apteek, kirik, restoranid, külalistemaja, Peipsiveere Hooldusravikeskus, Alatskivi Looduskeskus ja Alatskivi loss.

Lähim bussipeatus (Nina) asub planeeringualast loodesuunas, ca 1,7 km kaugusel.

Planeeringualast põhja-, lõuna- ja läänesuunas paiknevad elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringuala piirneb põhjast maatulundusmaadega ning idast Peipsi järvega. Lõunasuunda veidi kaugemale jääb üldkasutatav maa.

Lähipiirkonnas asuvad elamumaad on osaliselt hoonestatud. Peipsiäärsed tänavkülad on olemuslikult tiheasustusalad. Planeeringualast läänesuunas Pikk tänava ääres paikneva hoonestuse puhul on tegemist tänavkülagaga, kus hooned asuvad järjest mõlemal pool tänavat. Planeeringuala lähiümbruses põhja- ja lõunasuunas Ranna tee ääres paiknevad hooned ridakülale iseloomulikult ühel pool teed ning hooned paiknevad teest 4-20 meetri kaugusel. Kaugemal põhjas paikneb hoonestus Ranna teel tänavakülale omaselt mõlemal

pool teed. Lähipiirkonnas paiknevad üksikelamud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega hooned, mille välisviimistluseks on kasutatud valdavalt värvitud puitlaudist ja maakivi. Katusekattena on tavaliselt kasutatud eterniiti või plekki. Piirdena on kasutatud valdavalt punutud võrkpiiret.



**Kaart 1.** Väljavõte Alatskivi valla üldplaneeringu planeeringukaardist.

Planeeringuga nähakse ette Ranna teest lääne poolsele jäävale Urtsi (kü 12601:006:0013) kinnistule üksikelamu ja abihoonete ehitamine. Vastavalt Alatskivi vallavolikogu 20. detsembri 2007 määruse nr 19 „Alatskivi valla üldplaneeringu kehtestamine“ alusel paikneb läänepoolne Urtsi kinnistu tiheasustusala laiendamise alal. Peipsi järvega piirnev Urtsi kinnistu on vastavalt üldplaneeringule planeeritud säilitada looduliku puhkehaljasmaana. Looduskaitseseaduse § 41 järgi toimub olemasoleva tiheasustusala laiendamine ranna või kalda piiranguvööndis kehtestatud üldplaneeringu alusel, arvestades ranna ja kalda kaitse

eesmärke. Vastavalt looduskaitseaduse §38 lg pkt 1-le on Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd tiheasustusosalal 50 meetrit.

Antud planeeringulahendus toetab üldplaneeringu visiooni, kuna hoonestus on planeeritud järgides väljakujunenud hoonestuse paiknemist ja tihendades olemasolevat asustuse ala. Planeeringuga tagatakse kalda- ja veekaitse nõuded, vaba juurdepääs kallasrajale ning avalike huvide kaitse antud piirkonnas. Planeeringulahenduse elluviimisega ei kahjustata väärtuslikke rannakooslusi ning parandatakse inimeste juurdepääsu kallasrajale ja Peipsi järvega seotud rekreatiivsetele tegevustele. Planeeringulahenduse realiseerimine aitab kaasa kultuurmaastiku heakorrastatusele, tagades ala regulaarse hoolduse ja sellega maastiku suurema avatavuse ja vaated Ranna teelt Peipsi järvele, mis omakorda aitavad kaasa piirkonna maastikulise elamuslikkusele ja turismipiirkonna arengule. Detailplaneeringu lahendus toetab kehtiva üldplaneeringu eesmärki suurendada valla püsielanikkonda tagades elamuehituseks soodsad tingimused looduskeskkonda säästvalt väljakujunenud asutuse arendamise ja osalise laiendamise kaudu.

Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel on tähtsaks peetud planeeritava hoonestuse arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud alale järgides piirkonna hoonestustavasid ja ehitustraditsioone.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Urtsi kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Kinnistu on valdavalt heinamaa. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala lääneservas kasvavad okas- ja lehtpuud ning ala idaosas grupis kasvavad lehtpuud. Planeeringuala kirdenurgas on pillirooga kaetud märgala.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kahesuunaliselt Ranna teelt. Kruusakattega sõidutee on 3,5 m laiune ja kahel pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb läänest ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 31.79-30.16 m vahemikku.

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ranna veekaitsevöönd 20 m, ehituskeeluvöönd 50 m (alus LKS § 38 lg 1 pkt 3) ja piiranguvöönd 200 m. Planeeringuala piirneb idast Peipsi järvega, mis on III kategooria kaitsealuste liikide harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*) ja harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*) registreeritud elupaik. Samuti on Peipsi järv planeeringualaga piirnevas osas Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala Lahepera hoiualana (KLO2000237).

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala piirneb põhjasuunast Kalda ja Nina-Kiriku tee T10 maaüksustega, idast Peipsi järvega (katastritunnuseta maa-ala), lõunast Elise, Ranna tee 61 ja Nina-Kiriku tee T10 ning läänest Pikk tn 52 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega*.

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kinnistute piire ei muudeta.

### 5.4. 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. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

**Krundile on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga 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 on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Planeeringuala asub riikliku tähtsusega R2 Nina-Varnja-Kolkja väärtuslikul kultuurmaastikul. Ehitustegevus miljööväärtuslikult hoonestusalal peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning tagama hoonestatud alade terviklikkuse säilimise.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema keskkonda väärtustav.
- Ehitatavad hooned peavad arvestama olemasolevate hoonete arhitekturseid suundumusi ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi.
- 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.

**Keelatud on:**

- freespalkmajad ning plast- ja metallraamidega aknad.

- Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis jms).
- Erksad, nn „ultra” ja neoonvärvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

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

## 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

LKS §38 lõige 4 punktide 6 ja 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld piirdeaedadele ja maakaabelliinile, §38 lõige 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja -rajatisele.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on toodud planeeritava üksikelamu soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on krundile lubatud on ehitada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet (nt kasvuhuone, grillmaja jms), mis peavad samuti paiknema hoonestusalas. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega.



Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

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

Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud planeeritud juurdepääs Ranna teelt, mille asukohta on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Juurdepääsutee täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismäärdele, peab väike-elamute alale jääval elamu krundil tagama vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääsud krundile on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

### 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.
- **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).
- Krundi 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 krundilt 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.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku ja sobima antud piirkonda.
- Soovitav on kasutada punutud võrkpiiret, kõrgusega kuni 1,4 m.
- Krundi võib piirata ka ainult haljastuse abil.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid, mis jäävad maastikul tehislikud.

### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. 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 tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

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

#### **5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi**

Veevarustus on Urtsi kinnistul lahendatud planeeritud puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse §28 lg 3 puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister. Puurkaevu konstruktsioon peab tagama põhjavee kaitstuse reostuse eest, puurkaevu projektikohase tootlikkuse ja selle juures tahkete osakesteta vee ning puhastuspumpamise ning veetaseme mõõtmise võimaluse.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1). Planeeringus on tagatud antud nõude täitmine- planeeritud puurkaevu ja omapuhasti imbsüsteemi omavaheliseks kauguseks on 62,9 m.

Planeeritav arvutuslik veetarbimine Urtsi kinnistul on maksimaalselt 0,5 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt EVS 812-6:2012 järgi asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus on suurem kui 40 meetrit. EVS 812-6:2012 alusel ei nähta hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht (10 l/s) asub Nina piirivalvekordoni juures, planeeringuala hoonestusest ca 1,6 kilomeetri kaugusel.

### 5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Urtsi kinnistu reovesi on ette nähtud juhtida bioloogilise puhastusega omapuhastisse koos imbväljakuga. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimisega seotud veekaitse nõuded“ §6 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit (v.a. septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral), septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõudeid. **Kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, tuleb sama määruse §6 lg 5 p 4 kohaselt enne immutamist reovesi bioloogiliselt puhastada ja arvestada §6 lg 4 nõudega, mille kohaselt peab heit- ja sademevee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ja jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.**

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi on maksimaalselt 0,5 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringualal suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse oma kinnistul. Krundi sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamistvett ei tohi juhtida naaberkruntidele ja Ranna teele.

Immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

### 5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 322823.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Saviouru 15/0,4 kV alajaama F2 baasil. Olemasoleva alajaama mastist M5 on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin kuni kinnistu piirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilbini. 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.

Krundisise välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### 5.10.4. Soojavarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb

jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks maastikul häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

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

#### **5.10.5. Sidevarustus**

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

#### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Peipsiääre vallas Nina külas Urtsi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu aruandest tulenevaga. Aruandes toodud tulemuste kohaselt planeeringulahenduse elluviimisega ei kahjustata eeldatavalt väärtuslikke rannakooslusi ning pigem parandatakse elanike/inimeste juurdepääsu kallasrajale ja Peipsi järvega seotud rekreatiivsetele tegevustele.

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.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituudi seadmiseks võrguettevõtja kasuks. Servituudi seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.*

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- üle Pikk tn 52 maaüksuse põhjaosa kulgevale madalpinge elektriakaablile. Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on planeeritud servituudi seadmise vajadusega ala laius võrdsustatud tehnovõrgu kaitsevööndi laiusega.

Servituudiala tuleb täpsustada projekteerimise käigus, kui on selgunud krundisisese tehnovõrgu täpne lahendus. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

### **5.13. 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 ekspluatatsioonil tagada:

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

### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, Peipsi järve kallasrajal, ranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

### **5.15. 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.

### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnidele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## 6. Kooskõlastused/koostöö

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, Margo Lempu Lõuna päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo nõunik/ Kooskõlastatud K-ML/27, 03.07.2019: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 05.06.2019 projekti kooskõlastus nr 6199227847: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Lisaks on tehtud koostööd järgnevate ametkondadega:

- **Keskkonnaamet**, Helen Manguse 29.05.2019. Eeltoodust tulenevalt ei näe Keskkonnaamet enda puutumist esitatud planeeringusse eelnimetatud määruse alusel, kuna tegu ei ole kaitstava loodusobjekti ega keskkonnamõju hindamise juhtumiga ning kooskõlastamise vajadust ei ole täiendavalt põhjendatud. Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad).