

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-10-2012

JÕGEVA MAAKOND, PALA VALD, KODAVERE KÜLA

KUREPESA KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Liis Tabur

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2013-2017

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	5
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
5.5. Kruntide ehitusõigus.....	10
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	11
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5.10. Ehitistevahelised kujad.....	14
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	17
5.13. Servituutide vajaduse määramine	18
5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	19
5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	19
5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	19
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	21
JOONISED.....	23
1. Situatsiooniskeem	23
2. Olemasolev olukord.....	24
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	25
4. Illustratiivsed vaated.....	26
LISAD:	27
1. Pala Vallavolikogu korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	28
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	29

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Liis Tabur. Algamise taotlus laekus Pala Vallavolikogule 02.02.2012.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pala Vallavolikogu 12.03.2012.a otsus nr 11 Kodavere külas asuva Kurepesa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärk on Kodavere ja Ranna külas asuva Kurepesa katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, kinnistule ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine. Detailplaneeringuga kavandatakse kujundada antud katastriüksusele turismitalu tegevusega seotud hooned, ehitised ja kommunikatsioonid, lisaks elumaja talunikule. Samuti on kavas välja ehitada paadislip, paatide ja süstamatkajate randumise koht, avalik ranna-ala (päevitamisala) ja autokaravanide peatusplats. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Kodavere (katastriüksus nr 57601:002:0046);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala – 3,65 ha.

Lähteülesanne on kehtiv 2 aastat arvates Pala Vallavolikogu otsuse jõustumisest.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Pala valla ehitusmäärus;
- Pala valla üldplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

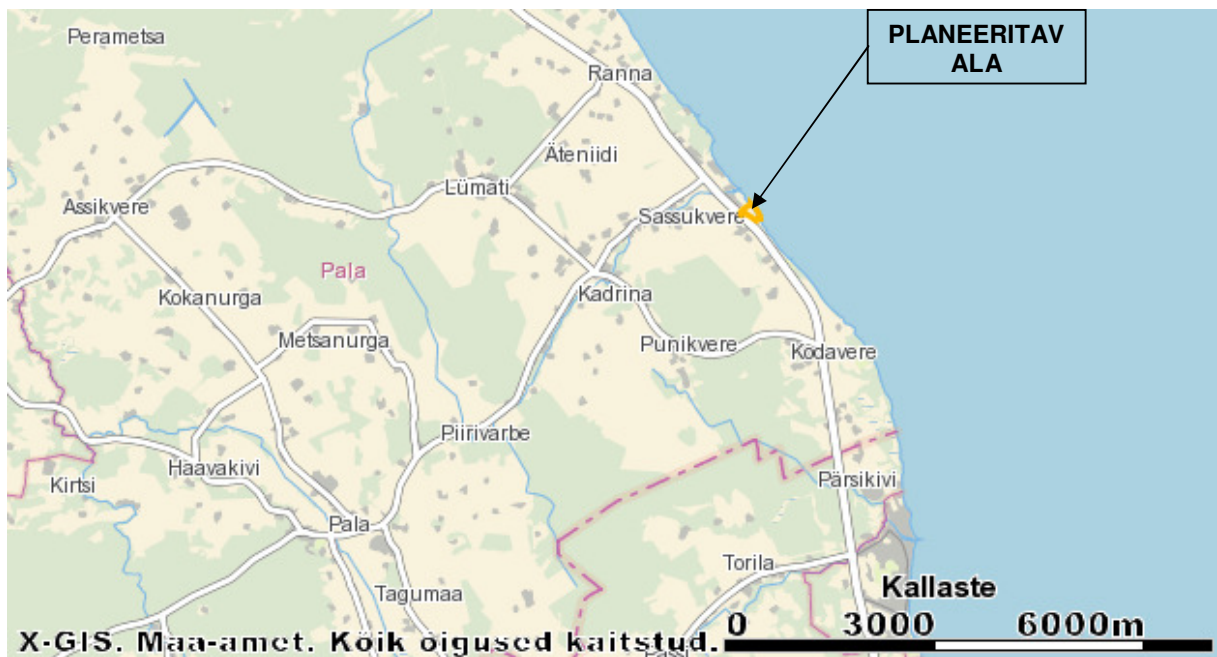
Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 19. jaanuar 2012 a. KG-Büroo poolt (litsentsi nr 630-MA), töö nr. 183-12GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas, Pala vallas, Kodavere ja Ranna küla piiril (kuuludes mõlemasse külasse) ja jääb ca 6 km kaugusele Kallaste linna loodepiirist.

Planeeringuala piirneb loodest Tooma kinnistuga (katastri nr 57601:002:1600), põhjast, kirdest ja idast Peipsi järvega. Kagust, lõunast ja edelast piirneb planeeringuala Kirbuõja kinnistuga (katastri nr 57601:002:2382) ja Aovere-Kallaste-Omedu teega nr 43 (katastri nr 57601:002:1460). Läänest piirneb planeeringuala Järve kinnistuga (katastri nr 57601:002:0580). Lähim hoonestatud kinnistu on Järve kinnistu.

Asendiskeem. Planeeringuala skemaatiline asukoht Pala vallas, Kodavere külas.



Olemasolev asfalteeritud Aovere-Kallaste-Omedu tee tagab planeeringualale piisavalt hea juurdepääsu.

Planeeringuala asukoht on soodne turismiarenduseks, sest on olemas väga head looduslikud ja kultuurilised tingimused – Peipsi järv on võtmeteguriks külastajate huvi tekitamisel ning säilitamisel. Samuti on Kodavere küla nn. kirikuküla, seal asub Kodavere Mihkli kirik (Peipsi Looderanniku miljööväärtuslikud alad).

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse Kurepesa maaüksuse jagamist kolmeks krundiks. Krundi hoonestusalade määramisel arvestatakse lähiümbruses väljakujunenud kinnistute

struktuuri ja hoonetuse paiknemise lahendusi. Arhitektuurinõuete määramisel uutele hoonetele on arvestatud planeeritud ja ümbruskonda rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Uusehituste ehitamisel tuleb järgida vanu ehitustraditsioone, s.t. kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja värve. Uued ehitised tuleb sobitada vanade hoonete proportsioonide, kõrguste, katusenurkade, aknatüüpide jms. Hoonete välispinda ei tohi liigendada erinevate materjalidega ega kasutada matkivaid viimistlusmaterjale.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 3,65 ha. Planeeringualal hoonestus puudub. Maaüksusel paikneb väike tiik, mille ümber on moodustunud tiigikaevamise tagajärjel nõlvad, mis on suhteliselt võsastunud. Tihedam kõrghaljastus asub tiigi ümber ja maaüksuse lõuna ning ida osas. Suurema osa haljastusest moodustavad väheväärtuslikud lehtpuudegrupid, eriti pajuvõsa.

Planeeringuala läbib kraav, mis suubub Peipsi järve.

Planeeringuala asub Loode-Peipsi hoiualal, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Liigid, kelle elupaika kaitstakse on: viupart (*Anas penelope*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), rabahani (*Anser fabalis*), sõtkas (*Bucephala clangula*), väikeluik (*Cygnus columbianus*) bewickii), laululuik (*Cygnus cygnus*), hallpõsk-pütt (*Podiceps grisegena*).

Planeeringuala piirneb põhjast, kirdest ja idast Peipsi järvega, mille veekaitsevöönd on 20 meetrit, ehituskeeluvöönd 100 meetrit ja piiranguvöönd 200 meetrit. Peipsi järve kaldal on igaühele kasutamiseks 10 meetri laiune kallasrada.

Planeeringuala piirneb lõunast Aovere-Kallaste-Omedu teega, mille tugimaantee tee kaitsevöönd on 30 meetrit ja haljastuse ja rajatiste rajamise keeluvöönd on 20 meetrit.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

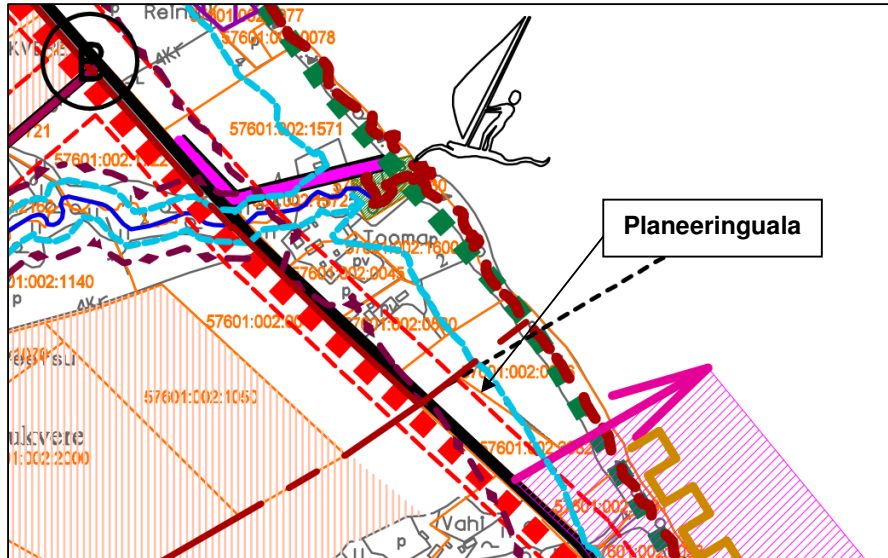
<i>Aadress</i>	<i>Pala vald, Kodavere küla, Kurepesa</i>
<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>57601:002:0046</i>
<i>Planeeringueelne pindala</i>	<i>3,65 ha</i>
<i>Planeeringueelne sihtotstarve</i>	<i>maatulundusmaa 100%</i>
<i>Olemaolevate hoonete arv</i>	<i>Hooned puuduvad</i>

5.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Peipsi järve ehituskeeluvööndi laius vastavalt looduskaitseaduse § 38-le on 100 meetrit. Üldplaneering näeb ette, et Peipsi järve rannaalal ehituskeeluvööndit ei vähendata ning ehituskeeluvööndisse uusi kompaktse asustusega alasid ei moodustata. Kuna antud detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist ja maa sihtotstarve muutmist, siis on käesolev detailplaneering Pala valla üldplaneeringut muutev. Samas toetab planeeringulahendus üldisi üldplaneeringu poolt seatud arengusuundi ja edasisi TERAV KERA OÜ

planeerimispehiohiohteid. Planeeringuga tagatakse ranna- ja veekaitse nooded, vaba juurdepaaas rannaalale ning avalike huvide kaitse antud piirkonnas.

VaIjavoite Pala Valla uIdplaneeringust. Ehituskeeluvooend (100 m) taHistatud helesinise katkendjoonega.



Pala Vallavolikogu 18.07.2006 a. otsusega nr 15 kehtestatud uIdplaneeringu seletuskirjas seisab, et uIdplaneeringu koostamise protsessi kaigus analuusiti pohjalikult valla keskkonnavaartusi, arutati laebi ning analuusiti erinevaid arenguvoimalusi ja -ideid ning jouti valda edendavate ja edasiarendavate lahendusteni. Puhkealade maaramisel voeti aluseks traditsiooniliste puhkekohtade paiknemine vallas, kuna nendes piirkondades on olemas nii puhkemajanduse traditsioonid kui ka vajalik infrastruktuur. Ruumilise arengu pohimotetes nahti uIdplaneeringu jaegi valda elupaigana kauni looduse keskel ning puhkepiirkonnana.

Kuigi uIdplaneeringus on tahtsaks seatud turismiteenuste ja puhkevooimaluste arendamine ja mitmekesistamine, siis ei ole uIdplaneeringuga kavandatud uhtegi avalikku paevitamis- ega suplemiskohta ning nt planeeringuala vahetus laheduses naidatud lautrikoht on moeldud eelkoige suurte paatide ja kalalaevade randumiseks ja ei sobi seetottu vaiksemate paatidega ja kanuudega randujatele ning sellega seotud puhketegevusteks.

UIdplaneeringu seletuskirjas on valja toodud, et ala edasises maakasutuses peab arvestama piirkonna maastikulist eripara, siduma olemasolevad ja kavandatud hoonetegrupid uhtseks ehituslikuks tervikuks, sailitama vaatekoridorid jarvele ning lahendama tugimaanteelt alale uhhise juurdepaaasu. Kaesolev planeeringulahendus jaegib antud kontseptsiooni, kuna ala piirneb loodest olemasolevate hoonegruppidega ning jaegib ajaloolist asustusstruktuuri Peipsi jarve kaldal. Samuti jaab ala valja uIdplaneeringuga naidatud sailitavast vaatekoridorist. Detailplaneeringulahendus toetab ka uIdplaneeringuga kavandatud matkaraja (algab Piirioja puhkealalt ja kulgeb edasi Alatskivi valla territooriumile) kontseptsiooni ja pakub matkarajale lisavaartusi vaatetorni, paevitamisala, kulakiige, telkimisplatsi jms naol. UIdplaneeringu jaegi

läbib järveäärseid puhkealasid ja kaitsemetsasid, pakkudes mitmekesiseid puhkevõimalusi. Matkaraja väljaarendamine toimub jätkuprojektina koostöös maaomanike ja vallavalitsusega.

Kurepesa kinnistu detailplaneering näeb ette Kodavere piirkonna puhkemajanduslikku arendamist, mille ideekontseptsioon koosneb seitsmest suuremast osast: 1) uue avalikult kasutatav ala loomine Peipsi järve rannale; 2) matkarajale lisaväärtuste loomine; 3) Peipsi järvega seotud aktiivsete puhkevõimaluste arendamine; 4) kohalike väiketootjate kaupade pakkumiseks müügikoha rajamine; 5) kohalike elanike sotsiaal-kultuuriliste tegevuste arendamine; 6) majutus- ja toitlustushoone, mis pakub kõrgetasemelist tugiteenust ranna vahetus läheduses eraettevõtja poolt; 7) uute töökohtade loomine.

Planeeringulahenduses on antud ala võimalikult täpne ja läbimõeldud lahendus, kus hoonestus- ja parkimisalad on lahendatud kompaktselt ning viidud Peipsi järve veepiirist võimalikult kaugele. Planeeringulahendus järgib üldplaneeringu üldist kontseptsiooni ning mitmekesistab ala aktiivse puhkamise võimalusi ja arendab turismiteenuseid.

Detailplaneeringuga nähakse ette eelkõige planeeringuala muutmist puhke- ja virgestusalaks, mida suuresti soodustab Peipsi järve vahetu lähedus. Rannaala arendamisega luuakse võimalus turismitegevuseks kui ka kohalike elanike puhkevõimaluste parandamiseks. Hetkel puudub Pala vallal avalik väljaarendatud ja erinevaid tegevusi pakkuv ala veekogu kaldal. Detailplaneeringualal on kavandatud avalikuks kasutamiseks päevitamisala koos lõkkeplatsi ja külakiigega. Alale on planeeritud veel vaatetorn, kust avanevad kaunid vaated Peipsi järvele. Samuti on võimalik paati vette lasta slipilt, kasutada paadisilda ning randuda süstadega. Kavandatava puhkealaga antakse Kodavere külale täiesti uus "hingamine", samuti muutub koha senine funktsioon oluliselt aktiivsemaks ja üldilme atraktiivsemaks. Puhkeala meelitab kohale suvitajad nii Eestist kui välismaalt. Kavandatud karavaniparkla võimaldab turistidel peatuda pikemaajaliselt ja nautida kõike seda kaunist, mida on Peipsi järvel ja ilusal Eesti loodusel pakkuda.

Detailplaneeringualal luuakse võimalus autokaravanidega puhkamiseks, sest viimaste aastatega on nõudlus selle teenuse järele võrreldes varasemaga kordades kasvanud. Järjest enam liigub Eestis autokaravanidega välisturiste, kes on hädas neile sobivate puhkamisvõimaluste leidmisega. Samuti huvitab välisturiste väga Peipsi järv ja järvega seotud puhkamis- ja ajaveetmisvõimalused.

Planeeringualale kavandatud slip ja paadisild võimaldavad ligipääsu Peipsi järvele ka väikepaatidega, kas siis kalameestele või lihtsalt lõbusõidu harrastajatele. Lähim lautrikoht asub küll mõnesaja meetri kaugusel planeeritud puhkealast, kuid oma ehituselt sobib suurte paatide ja kalalaevade randumiseks, sest liiga järsu kalde tõttu on ohtlik väikepaatide vette laskmiseks. Alale on kavandatud ka süstamatkajatele randumiskoht.

Uus slip ja paadisild loovad võimaluse pakkuda paadirendi teenust ja võimalust minna järvele ka oma paadiga mugavalt ja turvaliselt. Kavas on hakata korraldama nii paadi- kui süstamatku. Slip ja paadisild loovad eeldused ka teisteks erinevateks järvega seonduvateks

tegevusteks nagu näiteks paadilaenus, kalastamine, kalastustarvete rent jne. Paadisild on kavandatud talveks veest välja tõmmata, et vältida jää ja tormide tekitatavaid kahjustusi.

Planeeringuala suurem osa (POS 2) on kavandatud erinevate majutusvõimaluste pakkumiseks. Ala lääneosassa on kavandatud peahoone koos avatud katusealusega, tiigi äärde käämpinguid ja saun. Ala idaossa on kavandatud telkimisala. Telkimisplatsi ja käämpingute ala vahetusse lähedusse on kavandatud saun, milles hakkavad paiknema WC, dušš ja kööginurk. Ala piirdeks on piirdeaed, mis oma lahenduselt peaks jääma looduslähedane (nt roigasaed). Üldkasutatava ja eraala eraldamiseks on kavandatud madal ca 1,2 kuni 1,5 meetri kõrgune hekk. Planeeringualale pääsemiseks planeeritakse ala lääneosasse uus juurdepääsutee avalikule alale ja avalik parkimisala 17 parkimiskohaga. Avaliku parkimisala kõrvale on kavandatud ka 6-kohaline karavanide parkla, mis eraldatakse üldkasutatavast alast piirdeaiaga. Parkla kõrvale on kavandatud müügi- ja söögikoht koos teenindavate ruumidega, kus saab pakkuda nii ala küllastajatele kui möödasõitjatele toitu kui ka hooajalisi kohalike väiketootjate traditsioonilisi saadusi (hapukurk, tomat, sibul, küüslauk, suitsutatud ja kuivatatud kala jne) ja kohalikku käsitööd.

Et võimaldada POS 2 krundi kasutamist ka nt lastelaagrite läbiviimiseks on detailplaneeringus ette nähtud võimalus määrata krundi otstarbeks ärimaa kõrvale ka ühiskondlike ehitiste maa protsent vastavalt krundi kasutusele. Samuti võimaldab see Kodavere küla elanikele kooskäimise koha tekitamist ja korraldada erinevaid sotsiaalkultuurilisi tegevusi, nt võimaldada huviringide tööd jne. Planeeringuala lähiümbruses on ka mõned teised majutusvõimalusi pakkuvad väikekohad, kuid neil puudub avalikkusele ning kohalikele elanikele suunatud avalikult kasutatavad alad ja tegevused.

Tõsist huvi piirkonna elavdamise vastu tunneb ka omavalitsus, sest viimastel aastatel on suureks probleemiks olnud piirkonnas väljaränne ning noorte inimeste kolimine kas suurematesse keskustesse või välismaale. Uute töökohtade loomine ja kohalikele elanikele mitmekesisema huvitegevuse pakkumine aitab antud probleemi vähendada.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik on lõpetanud loodusturismi eriala ja hetkel täiendab oma teadmisi edasi magistriõppes, et siis rakendada need ala arendamisse. Planeeringuala kolmas krunt (POS 3) on planeeritud elamumaaks, kuhu on kavandatud planeeringuala turismitalupidaja elukoht elamu ja kuni kahe abihoonega. Eelkõige on see vajalik turismitalu toimimiseks nii turvalisuse kui ka praktilisuse kaalutlustel, et ala omanik saab olla pidevalt kohapeal, kuid samas on perel võimalik ka eraelu elada. Ka erinevatest fondidest rahastamist taotledes on vajalik, et omanik ei elaks samal krundil ja rahakasutus oleks selgelt eesmärgipärane.

Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringu loodeosas 80le meetrile, planeeringuala Peipsi järve poolses keskosas ehk planeeritud käämpingute juures 55le meetrile ja planeeritud krundi POS 3 osas 60le meetrile. Vaatetorni ulatuses taotletakse detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamist 39,4 meetrile. Vastavalt

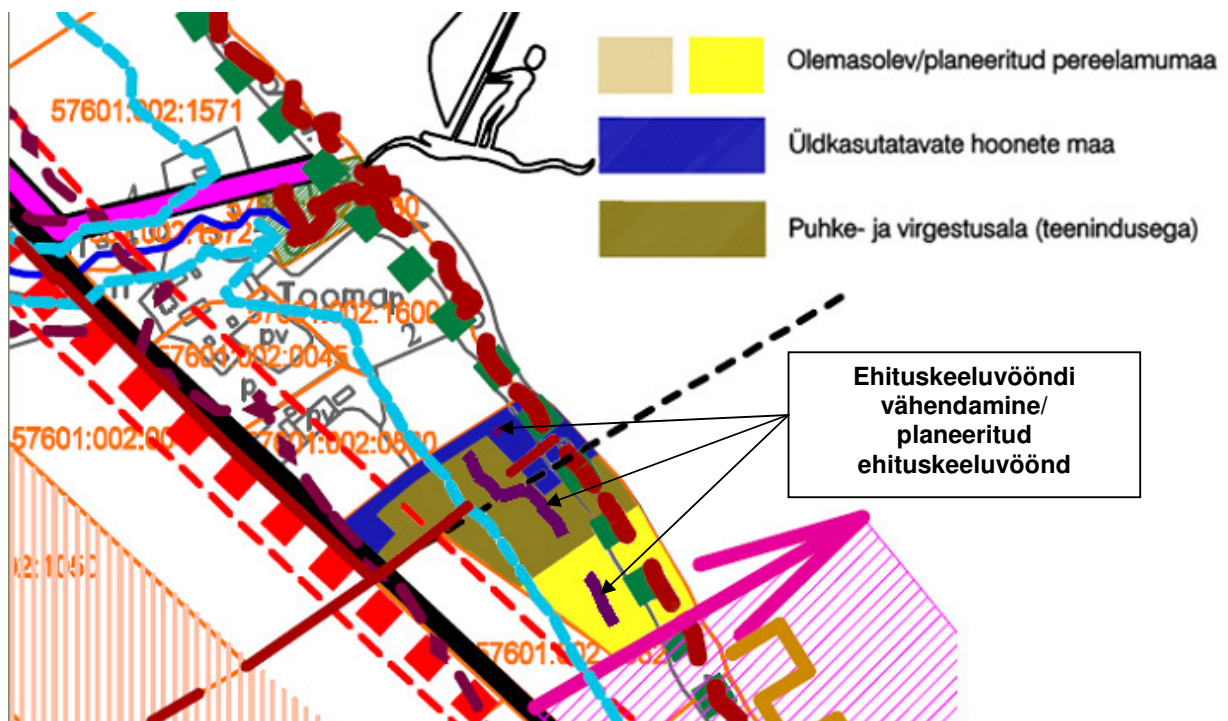
Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 punkt 10 alusel ei laiene ehituskeeld avalikult kasutatavale teele. Planeeritud telkimisalale ja lõkkeplatsile võib ehituskeeluvööndi piires püstitada objekte, mis ei ole ehitised Ehitusseadustiku § 3 tähenduses.

Kavandatav Kurepesa puhkeala loob lisaväärtusi eelkõige kolmele grupile:

- kohalik elanik- üldkasutatav ala, mis pakub erinevaid tegevusi ja kooskäimiskohta, mis on eelduseks külaelu stabiilsusele ning positiivsele õhkkonnale.
- ettevõtja- puhkeala toob kaasa investeeringuid ning töökohti, suurendades nii kohalike kui valla elanike ja külaliste heaolu. Samuti annab võimaluse ala arendajal rakendada ennast erialasel tööl peale ülikooli lõpetamist.
- külaline, turist- positiivsed hinnangud on aluseks valla maine tõusule mujal Eestis ja maailmas. Tekib juurde üks puhke- ja vabaaja veetmise koht puhkajale, jalgsi, jalgrattaga, autokaravaniga, süstaga, kaatri vm liiklusvahendiga matkajale.

Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel on tähtsaks peetud planeeritava ja olemasoleva hoonetegrupi arhitektuurne ja esteetiline sobivus.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu pkt II 2, kuhu viiakse sisse järgnev tekstimuudatus: Peipsi järve rannaalal ehituskeeluvööndit ei vähendata ning ehituskeeluvööndisse uusi kompaktse asustusega alasid ei moodustata, v.a. Kodavere külas Kurepesa kinnistul, kus vähendatakse ehituskeeluvööndit diferentsiaalselt (80, 55 ja 60 m, vaadetorni osas 39,4 m).



Üldplaneeringu muudatuse ettepanek Kurepesa kinnistu ulatuses

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse 3 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>POS 1</i>	<i>POS 2</i>	<i>POS 3</i>
Katastriüksuse senine kasutamise otstarve	Maatulundusmaa 100%	Maatulundusmaa 100%	Maatulundusmaa 100%
Moodustatakse katastriüksusest	Kurepesa	Kurepesa	Kurepesa
Katastriüksuse planeeritud kasutamise otstarve	Üldkasutatav maa 100%	Ärimaa 0-100% Ühiskondlike ehitiste maa 0-100%	Elamumaa 100 %
Krundi planeeritud pindala	7891 m ²	16094 m ²	12516 m ²

Märkused:

Planeeritud sihtotstarve:

E- elamumaa 001; Ä - ärimaa 002; Üm - üldkasutatav maa 017. (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord").

5.5. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi POS nr</i>	<i>POS 1</i>	<i>POS 2</i>	<i>POS 3</i>
Krundi planeeritud pindala	7891 m ²	16094 m ²	12516 m ²
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	LT tee ja tänava maa	ÄK kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄM majutushoone maa, PT turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa	EP üksikelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 hoonet	5 hoonet ja 5 kämpinguhoonet	3 hoonet (üksikelamu+2 abihoonet)
Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed	Vaatetorn 24129, alajaam 22246	Majutus- ja toitlustushoone 12110, 12311, 12130, 12132, toitlustus- ja kaubandushoone 12132, 12139, 12311, puhkeküla või -laagri majutushoone 12121, külalistemaja 1211, kämping 12129 ja abihoone 12744	Üksikelamu 11101, elamu majapidamisabihooned, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž, saun ja grillhoone 12744
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	55 m ²	2000 m ² (1 hoone max 550 m ²)	350 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Kuni 25 m maapinnast	Hoonetel kuni 9 m maapinnast, kämpinguhoonetel kuni 5,5 m maapinnast	Elamul kuni 8,5 m ja abihoonetel kuni 7 m maapinnast

Märkused:

Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud „Ruumilise planeerimise Leppemärgid“ juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

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

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4 (kehtivad põhi- ja abihoonete puhul). Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja sobituma antud konteksti. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega nii arhitektuurselt kui esteetiliselt. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Krundi POS nr</i>	<i>POS 1</i>	<i>POS 2</i>	<i>POS 3</i>
<i>Lubatud korruselisus</i>	1-9 korrust	Kuni 2 korrust	Elamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus
<i>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>	Kuni 25 m	Hoonetel kuni 9 m, käämpinguhoonetel kuni 5,5 m	Elamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 7 m
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	-	Hoonetel 35°- 45°, käämpingutel 15°- 35°	Elamul 35°-45°, abihoonel 20°-45°
<i>Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ lubatud värvitoonid</i>	-	Katuseplekk, -kivid, bituumensindel ja laast	Katuseplekk, -kivid, bituumensindel ja laast
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, metall	Puit, krohv ja looduslik kivi, vm kõrgekvaliteetne materjal	Puit, krohv ja looduslik kivi, vm kõrgekvaliteetne materjal
<i>Hoone planeeritud +0,00 vahemik</i>	-	Kuni 70 cm kõrgemale planeeritud teepinnast	Kuni 70 cm kõrgemale planeeritud teepinnast

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivad materjale (nt plastvooder, profileeritud metall jmt).

5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Planeeringuga nähakse ette krundile POS 1 uushoonestusala 6–35 kV alajaama (kood 22246) ning vaatetorni ehk muu nimetamata spordi- või puhkerajatise (kood 24129) rajamiseks.

Planeeringuga nähakse ette krundile POS 2 uushoonestusala majutuse- ja toitlustushoonete (kood 12110, 12130), toitlustus- ja müügihoone koos teenindavate ruumidega (kood 12132, 12139, 12311), puhkeküla või puhkelaagri majutushoone (kood 12121), külalistemaja (kood 12111), kámping ehk muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks.

Planeeritud krundile POS 3 nähakse ette uushoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks.

Põhihoone ehk elamu ja abihoone(te) jaoks on näidatud hoonestusalad. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel (vt Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega).

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kõik hooned ja suuremad rajatised peavad paiknema hoonestusalas ja nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohtuskujad. Hoonestusala väljapoole on lubatud on püstitada võreseinu, lastekiike jm sarnaseid väikseid rajatisi. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine.

5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile POS 1 toimub juurdepääs Aovere-Kallaste-Omedu tee kaudu. Avalikult kasutuses olevale krundile on planeeritud uus sissepääsutee Kurepesa krundi läänepoolsest osast. Elamumaa sihtotstarbega krundile pääseb Kirbuõja katastriüksusel paikneva olemasoleva tee kaudu. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 (vt. *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Planeeringualale ulatub tugimaantee teekaitsevöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas (08.05.2012 kiri nr 15-2/12-00191/081 p.1). Uue mahasõidu projekteerimisel juhinduda Ehitusseadustiku § 99-st. Mahasõidu projekt tuleb kooskõlastada Maanteeameti lõuna regiooniga ning tagada tuleb Tee projekteerimise normides (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106) sisalduvatest Maanteede projekteerimisenormide tabel 5.2 esitatud nähtavuskolmnurga tüüpskeemist A ja aluseks võtta tase hea (08.05.2012 kirjas nr 15-2/12-00191/081 p. 6).

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Küllastajate paremaks teenindamiseks on kavas rajada uus avalik parkla Aovere-Kallaste- Omedu tee poolsesse krundi ossa, mis mahutab

kuni 17 autot. Samuti on avaliku parkla kõrvale kavandatud autokaravanide parkla, mis mahutab kuni 6 autokaravani.

Krundil POS 3 on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimishormidele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Krundil POS 3 tuleb parkimise täpne lahendus anda elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 (vt. *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*).

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Kurepesa krundi kagu- ja lõunaosas paiknevad puudegrupid. Ülejäänud krunt on kõrghaljastuseta rohumaa. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Detailplaneeringuga nähakse ette tiigi ümbrus korrastada, nõlvad tasandada ja puhastada võsast. Haljastuse keelualaks on planeeringuga määratud 20 m vöönd arvestatuna maantee servast. Lisaks eelnevale tuleb haljastuse rajamisel arvestada, et maanteelt säiliksik pikemad avatud vaated Peipsi järvele.

Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi POS 1 ja 2 haljastamisel ja kujundamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Peipsi järve ääres on avalikult kasutatav kallasrada laiusega 10,0 meetrit. See on ala, mida kinnistuomanikud ei tohi sulgeda ega takistada seal liikumist muul moel.

Piirde rajamine krundipiiridele on vabatahtlik. Arvestades kruntide suurust ja antud piirkonna iseloomu ei ole soovitatav piirata kogu krunti, vaid ainult hooneid ümbritsevat õueala. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva looduskeskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Rajatavad piirded võivad olla kuni 1,4 m kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad. Kasutada tuleks kas roigasaeda, madalat kiviaeda või keerisvõrku. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Piirdeaiaid võivad olla võimalikult looduslähedase lahendusega, kas siis roigasaed, kiviaed või keerisvõrk. Teised lahendused on lubamatud.
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,4 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, murukivid. Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale 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 tuleohutuskujaja peab olema vähemalt 8 m. Hoonetevaheline kujaja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonetevahelise kujaja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsusivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsusivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsusivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.11. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõuetega. Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel 3 (Vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on kavandatud krundil POS 2 planeeritud puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

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 sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1).

Krundil POS 3 on veevarustus lahendatud planeeritud salvkaevu baasil.

Vältimaks salvkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht salvkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit).

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimisprojektide veekaitse nõuded“ §-s 7. Planeeringuala on tegemist moreeniga pinnakatte avamusel (Maaameti geoloogia rakenduse alusel), kus salvkaevu ja imbsüsteemi vahekauguseks peab olema tagatud vähemalt 30 m. Planeeringulahendus näeb ette krundil POS 3 planeeritud salvkaevu ja imbsüsteemi omavaheliseks kauguseks 70,8 m.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Puhkemaja</i>	80 liitrit inimese kohta, puhkemajas 50 kohta	50 kohta x 80 liitrit=4000 liitrit
<i>Toitlustus</i>	20 liitrit külastaja kohta, arvestusega, et külastajaid kuni 50	50 külastajat x 20 liitrit=1000 liitrit
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine krundil POS 2 on kokku on maksimaalselt 5 m³/d ja krundil POS 3 maksimaalselt 0,48 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi puhastatakse planeeritud krundil POS 2 ja POS 3 omapuhastite (imbsüsteemi vms abil, täpse lahenduse otsustab projekterija) abil. Planeeritav reoveehulk on krundil POS 2 max 5 m³/d ja krundil POS 3 max 0,48 m³/d. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimisprojektide veekaitse nõuded“ §6 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku 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.

Juhul kui kasutatakse filtersüsteemi, siis heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (alus: veeseadus §8 lg 2 p4).

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisene parkla ja teed rajada vettläbilaskvatest materjalidest (v.a. autokaravanide parkla), näiteks sõelmed, tänavakivid. Veekogusse juhitud ja pinnasesse immutatav sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele.

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeevarustus on lahendatud krundile POS 1 planeeritud tuletõrje veevõtukohta ehk kuivhüdrandi abil. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“ nõutule. Tuletõrje veevõtukohta projekteerimisel peab lahendama überpööramiseks mõõtmel vastavalt standardile ning antud piirkonda visuaalselt sobiva tugevdatud murupinnana, kas killustikalusel murukivi, -kärje vms lahendusena, mis tagab piisava kandevõime. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada ja selleni tagada juurdepääs igal aastaajal.

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on soojuspump-, tahkeküte või päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringualal on ette nähtud võimalikult koormuskeskmesse koht planeeritavale komplektalajaamale, mille teenindamiseks on jäetud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uus komplektalajaam on kavandatud krundi POS 1 edelapoolsesse ossa. Komplektalajaama kõrgepinge toiteliin on planeeritud kaabelliinina algusega lähimalt 15 kV õhuliini teeäärsest mastilt. Liitumiskilp on planeeritud alajaama kõrvale. Liitumiskilbi elektritoited on ette nähtud 0,4 kV maakaablitega ehitatavast komplektalajaamast. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse on ette nähtud maakaablitega, täpne asukoht antakse hoonete projekteerimise käigus. Liitumiskilbist

TERAV KERA OÜ

elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda Elektrilevi OÜ Tartu regioon tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 212091 antust.

SIDEVARUSTUS

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

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida kruntidel omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine näidatakse ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et need sulanduks keskkonda ning ei riivaks silma.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

Planeeringuala asub Loode-Peipsi hoiualal, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Liigid, kelle elupaika kaitstakse on: viupart (Anas penelope), suur-laukhani (Anser albifrons), rabahani (Anser fabalis), sõtkas (Bucephala clangula), väikeluik (Cygnus columbianus) bewickii), laululuik (Cygnus cygnus), hallpõsk-pütt (Podiceps grisegena).

Planeeringuala asub Peipsi järve ääres, mille ranna piiranguvöönd on 200 meetrit, ehituskeeluvöönd on 100 meetrit, veekaitsevöönd 20 meetrit ja kallasrada 10 meetrit.

Kallasraja ulatus ning selle mõiste on toodud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses (RT I, 28.02.2011, 1). Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks vee kaldaalal. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduse § 29 (RT I 1994, 40, 655). Veekaitsevööndis on keelatud: maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti asukohajärgse regiooni nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine Veeseaduse §-des 291 ja 292

sätetatud tingimustel; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi mõiste ja kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse; tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele; piirivalve rajatisele; maakaabelliinile; olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: pinnavee veehaarde ehitisele; sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; ranna kindlustusrajatisele; hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; kalakasvatusehitisele; riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; avalikult kasutatavale teele; raudteele. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud riigi eriplaneeringu alusel ehitatavale ehitisele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Ranna ja kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: reoveesette laotamine; matmispaiga rajamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas; maavara kaevandamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus on antud tabelis 7 (lk 19).

Tabel 7. Servituudi seadmise vajadusega ala

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Kirbuõja	Juurdepääsuservituut Isiklik kasutusõigus	POS 3 igakordne omanik
POS 2	Liiniservituut- elektrikaablile Isiklik kasutusõigus	POS 3 igakordne omanik NB! Servituut määratakse vastavalt kaabli konkreetssele asukohale. Kaabli asukoht määratakse hoone projekteerimisel.

5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- Avaliku ala ja hoonetevaheline hea nähtavus.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, pingid, prügikastid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate Peipsi järve kallasrajal, kalda veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis, piiranguvööndis, tugimaantee tee kaitsevööndis ning planeeritud servituudialadel.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisise parkimisalaga ja piirdeaedadega.

Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnedele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.

JOONISED
