

Tartu maakond
Peipsiääre vald
Alatskivi alevik

Päiksi tee 2c maaüksuse
DETAILPLANEERING

Seletuskiri
Joonised
Lisad

Tellija: Kramsin OÜ

Koostaja: GeoBaltica OÜ
geobaltica@geobaltica.ee
Tel: (+372) 5552 3686

Tartu 2018

GeoBaltica OÜ
Reg. kood 11347994
A. Starkopfi tn 50
Tartu 51011

Postiaadress:
Sõpruse pst 2
Tartu linn, 50050

Tel: 5552 3686, 5517 551
E-post: geobaltica@geobaltica.ee
www.geobaltica.ee

SISUKORD

1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid.....	3
1.2. Olemasolevad alusplaanid.....	3
1.3. Vastavus üldplaneeringule.....	3
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	4
3.1. Asukoht.....	4
3.2. Planeeringuala maaüksused ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad maaüksused.....	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
3.5. Olemasolev tehnovarustus.....	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	5
3.7. Kehtivad piirangud.....	5
4. PLANEERINGULAHENDUS.....	5
4.1. Kruntimine	5
4.2. Krundi ehitusõigus.....	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	6
4.4. Arhitektuurilised tingimused.....	6
4.5. Piirded.....	6
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.8. Vertikaalplaneerimine.....	8
4.9. Tehnovõrkude lahendus.....	8
4.9.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevee ärajuhtimine.....	8
4.9.2. Elektrivarustus.....	8
4.9.3. Tänavavalgustus.....	9
4.9.4. Soojavarustus.....	9
4.9.5. Sidevarustus.....	9
4.9.6. Tuletõrjevõrkude lahendus.....	9
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	9
4.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	10
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4.14. Planeeringu elluviimise kava.....	10
4.14.1. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja.....	11
5. JOONISED.....	12
5.1. Situatsiooniskeem M 1:2000.....	13
5.2. Olemasolev olukord M 1:500.....	14
5.3. Põhijoonis koos tehno võrkudega M 1:500.....	15
5.4. Planeeringulahendust illustreeriv joonis (lisatakse planeeringu vastuvõtmisel)	16
6. LISAD.....	17

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Peipsiääre vallas, Alatskivi alevikus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Alatskivi Vallavolikogu 30.nov 2017 otsus nr 22 *Alatskivi alevikus asuva Päiksi tee 2c maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta*.

Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse andmine Päiksi tee 2c kinnistul paiknevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse (juurdepääsutee) määramine, servituutide vajaduse, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine ning hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava ala ulatus on ca 0,6 ha. Planeeringuala on laiendatud selliselt, et ala sisse jääksid tehnovõrkudega liitumised ja juurdepääsutee avalikult kasutatava teeni.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeritav kinnistu on tähistatud sinise ovaaliga. Aluskaart: Maa-ameti geoportaal

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut GeoBaltica OÜ, projektijuht, maastikuarhitekt Egle Nõmmoja.

1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Alatskivi valla üldplaneering;
- Päiksi tee 2b maaüksuse detailplaneering;
- Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
- jt planeerimisvaldkonda reguleerivad õigusaktid ning standardid.

1.2. Olemasolevad alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on GeoBaltica OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr geo-18-09, mõõdistatud 2018.a märtsis (koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH 2000 süsteemis). Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Alatskivi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal (tiheasustusala, Natura 2000, Alatskivi maastikukaitseala). Alatskivi vallavolikogu 20.12.2007 määrusega nr 19 kehtestatud *Alatskivi valla üldplaneeringu* järgi on Päiksi tee 2c maaüksuse ala juhtfunktsiooniks kavandatud kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa. Vastavalt

Üldplaneeringu seletuskirjale peab detailplaneeringu koostamisel vähemalt 75% planeeritavast alast saama detailplaneeringu põhieesmärgiga püstitatud juhtotstarbe, milleks käesoleva detailplaneeringu puhul on ärimaa. Katastriüksusele võib määrata kuni kolm sihtotstarvet.

Eelpool toodust lähtuvalt on planeeritav tegevus kooskõlas Alatskivi valla üldplaneeringuga.



Skeem 2. Väljavõte Alatskivi valla üldplaneeringust. Planeeringuala asukoht märgitud sinise ovaaliga.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Päiksi tee 2c kinnistu asub Alatskivi kompaktses hoonestuses aleviku äärealal, Alatskivi maastikukaitsealal. Kinnistule puudub nõuetekohane juurdepääsutee. Alale pääseb läbi Päiksi tee 2 kinnistu pinnaskattega tee, kaugus avalikult kasutatavast Päiksi teest on ca 165 m (osa on asfaltkattega tee). Kohalikul Päiksi teel pääseb kahe-suunalisele asfaltkattega nr 43 Aovere-Kallaste-Omedu riigiteele.

Planeeringualast ca 760 meetri kaugusele jääb Alatskivi bussipeatus. Lähim kool ja lasteaed asuvad Alatskivi alevikus, planeeringuala piirist ca 560 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub samuti Alatskivi alevikus, planeeringualast ca 480 meetri kaugusel. Lisaks asuvad Alatskivi alevikus bensiinijaam, apteek, kirik, restoranid, külalistemaja, Peipsiveere Hooldusravikeskus, Alatskivi Looduskeskus, Alatskivi loss ja mitmed teised vaatamisväärsused.

Planeeringualast põhjapool asuva Päiksi tee 2b detailplaneeringuga kavandati kinnistule uus tervisekeskus, mis koos olemasoleva SA Peipsiveere Hooldusravikeskuse hoonestusega Päiksi tee 2 kinnistul moodustab Päiksi tee äärde kompleksse tervishoialase hoonetekompleksi.

Planeeringualast loodesuunas jäävad põhiliselt tootmishooned, idapoole jääb kõrghaljastusega rohevöönd, millest omakorda idasuunas jääb üksikelanute piirkond. Kontaktvööndi kruntide suurused on väga erinevad, elamumaa maaüksused jäävad vahemikku ca 2508 m²-0,70 ha. Tootmismaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1700 m²-32244 m².

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

3.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Alatskivi alevikus. Planeeringuala ulatus on ca 0,6 ha.

3.2. Planeeringuala maaüksused ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Päiksi tee 2c maaüksust (katastriüksuse tunnus 12601:001:0245, ärimaa 100%, pindala 3271 m²). Lisaks on planeeringualasse hõlmatud Päiksi tee 3 (seoses elektriühenduse planeerimisega), Päiksi tee 2 (seoses juurdepääsutee ja vee- ning kanalisatsioonitrasside planeerimisega) ja Päiksi tee 2a (seoses vee- ja kanalisatsioonitrasside planeerimisega).

Planeeritaval Päiksi tee 2c kinnistul asuvad endise Alatskivi sovhoosi kontorihoone katlamaja (ehitisregistri kood 120772306) ja pumpla (ehitisregistri kood 120772310) varemed. Hoonete jäänukid rikuvad üldist Alatskivi aleviku ilmet ja on ohullikaks.

3.3. Planeeringualaga külgnevad maaüksused

Planeeritav Päiksi tee 2c piirneb põhjakaarest Päiksi tee 2 maaüksusega (11508 m², kü 12601:001:0244, ärimaa 100%), idast ja lõunast Pargiääre maaüksusega (6,7 ha, kü 12601:004:0412, maatulundusmaa 100%) ja läänest Päiksi tee 3 maaüksusega (11464 m², kü 12601:004:0467, tootmismaa 100%).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs otse avalikult kasutatavalt teelt planeeritavale kinnistule puudub. Võimalik on kinnistule pääseda Päiksi tee 2 katastriüksuse kaudu, kus osaliselt kulgeb asfaltkattega ala ja ca 50 m on pinnaste.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal kulgevad kasutusest väljas olevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaevud on lahtised ja sodi täis. Üle planeeringuala loodenurga kulgeb naaberkinnistuid teenindav elektrimaakaabelliin. Lisaks paikneb planeeritaval alal Masti kü asuva masti tõmmitis. Olemasolev olukord koos tehnovõrkude kulgemisega on kantud olemasoleva olukorra joonisele.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav kinnistu on suhteliselt lage, väheväärtuslik kõrghaljastus paikneb kinnistu lõunapiiri läheduses ja üksikud puudegrupid lagunenud ehitiste juures. Planeeringuala reljeef langeb üldiselt põhjast lõunasse, kõrguste vahe kõigub ca 0,8 m ulatuses.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringuala olemasolevad kitsendused tulenevad krundil kulgevatest tehnovõrkudest (vt olemasoleva olukorra joonis nr 2).

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Kruntimine

Planeeringuga ei muudeta Päiksi tee 2c maaüksuse piire.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus kajastub joonisel nr 3. Krundile on antud ehitusõigus kolmele hoonele. Olemasolevate hoonete osaline või täielik rekonstureerimine ja kasutuselevõtt on võimalik peale ehitusekspertiisi teostamist kui on selge, mis seisus hooned on. Kui ekspertiisi käigus selgub, et lagunenud hooned ei saa või on ebamõistlikult kulukas rekonstrueerida, on olemasolevad hooned lubatud lammutada. Planeeritavad uued hooned/olemasoleva hoone laiendus tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusala võib rajada lisaks hoonetele teed, parklat, haljastust, tehnorajatise. Väljapoole hoonestusala on ehitusloa

kohustuslike hoonete ja ka kuni 20 m² suuruste ehitisluba mittedivulge hoonete püstitamine keelatud. Ehitusõigus sisaldab kõiki hooneid.

Krundi planeeritud hoonestusala on toodud planeeringu põhijoonisel.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest, olemasolevast situatsioonist ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Hoonestusala on määratud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind krundil. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* tuleb tagada minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Käesoleva planeeringuga on hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP-2. Täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone mahule, hoonet kasutavate inimeste arvule jms.

Hoonestusala ja hoonestusalade sidumine krundipiiridega on toodud planeeringu põhijoonisel.

4.4. Arhitektuurilised tingimused

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobituma olemasolevasse keskkonda ja planeeritavad hooned omavahel moodustaks terviku. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline. Olulisemad arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis nr 3).

Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015. a määrus nr 55).

4.5. Piirded

Planeeritava krundi kõikidele piiridele on planeeritud rajada uus piirdeaed. Piire võib olla kuni 2 m kõrge. Piire ei tohi olla avadeta plankaed, kasutada ei tohi kivimüüre. Piirete materjal ja värvitoon peavad sobima krundi hoonete materjali- ja värvilahendusega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Päiksi tee 2c kinnistule puudub käesoleval ajal juurdepääsutee ühendus avalikult kasutatavalt teelt.

Planeeringulahendus näeb ette uue juurdepääsutee planeerimise läbi Päiksi tee 2 kinnistu Päiksi teele. Teeala on kavandatud olemasoleva Päiksi tee 2 hoonetele juurdepääsutee pikendusena, kahe-suunalise liiklusega sõiduteeosaga teena. Kõnniteid ei ole tee koosseisu kavandatud. Nimetatud juurdepääsutee laius ja liikluskorraldus lahendada vastavalt *Päiksi tee 2b maaüksuse detailplaneeringuga* kavandatule. Soovitav on juurdepääsuteel alandada kiirust 30 km/h.

Planeeritud juurdepääsuteele kaitsevööndit ei määrata.

Vertikaalplaneering tuleb koostada kavandatavale juurdepääsuteele ja parkimisalale projekteerimise käigus. Parkimine lahendatakse normatiivselt omal krundil, võimalik parkimisala ja liikluskorraldus on toodud planeeringu põhijoonisel.

Parkimisala soovitavalt katta kas sõelmete või sillutuskividega sobilikult hoone arhitektuurse ilmega, võimalusel vältida asfaltkate. Platside konkreetne lahendus ning ühendus juurdepääsuteega lahendatakse edaspidise projekteerimise käigus.

Minimaalne parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* tabel 9.1. ehitise liigile *tööstusettevõtte ja ladu*, on 1 parkimiskoht 250 m² hoone suletud brutopinna kohta. Antud planeeringulahenduses on kogu ehitusõiguse realiseerimise korral vaja minimaalselt 12 parkimiskohta.

Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* kui on selgunud hoonete täpne brutopind ja krundisisene logistika (sh sissepääsud hoonesse). Krundil hoonesse sissepääsu vahetus läheduses tuleb tagada ka jalgrataste normatiivne parkimise võimalus.

Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* tabel 9.3. ehitise liigile *tööstusettevõtte ja ladu*, on 1 jalgratta parkimiskoht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta. Antud planeeringulahenduse kogu ehitusõiguse realiseerimise korral on vaja minimaalselt 15 jalgrataste parkimiskohta.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval krundil säilitamist vääriivat väärtuslikku kõrghaljastust ei paikne. Lubatud on krundi planeeritud hoonestusalasse ja parkimisalale jäävad puud likvideerida. Soovituslik on krundi lõuna- ja läänepiiride lähedusse jääv kõrghaljastus säilitada.

Planeeringulahendus näeb ette krundi läänepiiri lähedusse kõrgema puudegrupi istutamise. Krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 5% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi). Hoonete ja teede-platside alt vabaks jäävale alale rajada muru, parkimisalade ja hoonete fassaadide lähedusse rajada soovitavalt põõsasistutusalad. Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast. Krundi lisahaljastamisel on soovitav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.

Jäätmete kogumiskonteinerid tuleb paigaldada krundile sissepääsu vahetusse lähedusse, tagatud peab olema juurdepääs. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu teostab vastavat luba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Suuremahulist maapinna kõrguste muutis planeeringualal ei kavandata. Krundi vertikaalplaneering (sh kõvakattega alad) lahendatakse projekteerimise käigus. Vertikaalplaneering peab tagama, et sademevett ei juhitaks naaberkinnistutele.

4.9. Tehnovõrkude lahendus

4.9.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevee ärajuhtimine

Veevarustuse ja kanalisatsiooniosa on lahendatud vastavalt 25.05.2018 Emajõe Veevärk AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 49.

Päiksi tee 2c kinnistul puudub veevarustuse liitumine AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikuga. Planeeritava krundi veega varustamiseks tuleb olemasolevast torustikust (Päiksi tee 2a ja Päiksi tee 3 kinnistute piiri läheduses) kuni planeeritavate hooneteni rajada uus veetorustik. Planeeritava krundi piirile on planeeritud rajada eraldi veevarustuse liitumispunkt.

Päiksi tee 2c kinnistul puudub reoveekanaliseerimise liitumine AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsiooni torustikuga. Planeeritava krundi reovee ärajuhtimiseks on kavandatud olemasolevast torustikust (Päiksi tee 2a ja Päiksi tee 3 kinnistute piiri läheduses) kuni planeeritavate hooneteni rajada uus reoveekanaliseerimistorustik. Planeeritava krundi piirile on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunkti rajamine.

Torustike rajamise kuni krundi liitumispunktini (liitumispunktid kaasa arvatud) korraldab AS Emajõe Veevärk ja vajalikud kulutused tasub planeeritava krundi omanik AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna. Kinnistusest torustike rajamise korraldab kinnistu omanik.

Kinnistul tekkiva sademevee ärajuhtimine ja puhastamine lahendatakse vastavalt standarditele ja seadusandlusele oma krundil. Puudub võimalus sademevee juhtimiseks sademeveetorustikku. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ei ole lubatud.

Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sademevee kogumise ja taaskasutamise võimalust.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus. Sademevee voluhulga vähendamiseks eelistada teekatete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldi kasutamist.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

4.9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt 18.05.2018 Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 311540. Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse Ringi alajaama katastriüksusel paikneva 15/0,4kV alajaama nr 6814 baasil. Nimetatud alajaamast on planeeritud 0,4kV maakaabelliin üle Päiksi tee 3 katastriüksuse kuni Päiksi tee 2c kinnistu piirini, kuhu paigaldatakse 0,4kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema vabalt juurdepääsetav. Liitumiskilbist kuni planeeritavate hooneteni tagatakse elektrivarustus maakaabliga.

Planeeritava krundi loodenurgas kulgeb olemasolev 0,4kV maakaabelliin, mida ei ole käesoleval hetkel planeeritud likvideerida. Liini ümberpaigutamine on tulevikus võimalik planeeritava krundi omaniku finantseerimisel.

4.9.3. Tänavavalgustus

Krundisisene valgustus (teed, parkla, fassaadid) lahendatakse vajadusel ehitusprojekti koosseisus.

4.9.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, tahke-, maaküte või päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

4.9.5. Sidevarustus

Planeeritavad hoonemahud varustatakse vajadusel mobiilside baasil.

4.9.6. Tuletõrjveevarustus

Tuletõrje veevarustus on planeeritud lokaalselt mahutite baasil vastavalt kehtivatele nõuetele. Käesoleval hetkel ja ka tulevikus ei ole võimalik veetorustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett. Mahuti asukoht ja maht täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus (joonisel toodud tinglik asukoht).

Mahutid on planeeritud krundi haljasalale, veevõtukaev on kavandatud paigaldada krundil teepinna äärde (rajada tarnetoru mahutist kuni veevõtukaevuni). Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 216 m³ (arvestatud EVS 812-6:2012 *Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* pkt 5.4. järgi VI kasutusviisiga hoone, tagatud peab olema arvestuslikult 20 l/s 3 h jooksul). Veevõtukoht koos tarnetoru ja veevõtukaevuga tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 *Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ette nähtud nõuetele.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Planeeringu eesmärkide elluviimisel ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Katastriüksus paikneb Alatskivi maastikukaitse alal. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja jälgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritava tegevuse realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimese tervist või kultuuripärandit. kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eesmärke ja Natuura 2000 alasid.

Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskirja järgi on kaitsealal lubatud sõidukiga sõitmine teedel. Maastikusõidukiga sõitmine on lubatud ainult kaitseala valitseja nõusolekul. Sõidukiga sõitmine väljaspool teid, maastikusõidukiga sõitmine kaitseala valitseja nõusolekuta on lubatud järelevalve- ja päästetöödel, kaitse-eeskirjaga lubatud töödel, kaitseala valitsemisega seotud tegevuses ja kaitseala valitseja nõusolekul teostatavas teadustegevuses.

Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskirja järgi on kaitseala valitseja nõusolekuta kaitsealal keelatud muuhulgas:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- anda nõusolekut väikeehitise ehitamiseks;

- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba.

4.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Olemasolevale krundile seavad kitsendusi:

- olemasolev maakaabelliin, elektripaigaldise kaitsevöönd (madalpinge maakaabelliin)-1m liini teljest;
- planeeritav ala paikneb Alatskivi maastikukaitsealal.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Päiksi tee 2c krundi ehitusõiguse realiseerimine toob kaasa naaberkinnistutele järgmises tabelis toodud kitsendused.

Tabel 1. Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi seadmise vajaduse põhjus	Servituudi sisu
Päiksi tee 2c	tehnovõrgu servituut	0,4 kV maakaabelliin ja masti tõmmits	Elektripaigaldise, masti tõmmitsa ning nendega seotud rajatiste ja nende majandamise talumise kohustus.
Päiksi tee 3	tehnovõrgu servituut	0,4 kV maakaabelliin	Elektripaigaldise ning sellega seotud rajatiste ja nende majandamise talumise kohustus.
Päiksi tee 2	tehnovõrgu servituut, teeservituut	vee- ja kanalisatsioonitorustikud, juurdepääsutee	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning nendega seotud rajatiste ja nende majandamise talumise kohustus ning juurdepääsutee rajatise ja läbipääsu võimaldamise kohustus.
Päiksi tee 2a	tehnovõrgu servituut	vee- ja kanalisatsioonitorustikud	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning nendega seotud rajatiste ja nende majandamise talumise kohustus.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- Planeeritav krunt piiratakse aiaga ja varustatakse suletavate väravatega;
- Krundisisesele tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus;
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

4.14. Planeeringu elluviimise kava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad

olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringu realiseerimine toimub järgmises järjekorras:

1. katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
2. planeeringujärgsete servituutide seadmine;
3. planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse ja tehnilise infrastruktuuri realiseerimine maaüksusel.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastusega. Vastavad tegevused toimuvad krundi omaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Enne ehituslooa väljastamist on vajalik viia kinnistusraamatusse sisse planeeringujärgsed servituutide kanded. Päiksi tee 2 kinnistul kulgeva juurdepääsutee ehitab välja planeeringu koostamisest huvitatud isik koostöös Päiksi tee 2 kinnistu omanikuga.

4.14.1. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi igakordse omaniku poolt.

5. JOONISED

5.4. Planeeringulahendust illustreeriv joonis (lisatakse planeeringu vastuvõtmisel)

6. LISAD

- | | | |
|------|---|----|
| 6.1. | Alatskivi Vallavolikogu 30.nov 2017 otsus nr 22 <i>Alatskivi alevikus asuva Päiksi tee 2c maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta</i> | lk |
| 6.2. | Elektrilevi tehnilised tingimused nr 311540 (18.05.2018) | lk |
| 6.3. | Emajõe Veevärk AS tehnilised tingimused nr 49 (25.05.2018) | lk |