

Töö nr: DP- 15/01-2021

Puiestee tn 18 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Tartu maakond, Peipsiääre vald, Alatskivi

Huvitatud isik:

Myland OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2022

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
6.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	7
7.	Kruntide ehitusõigus	7
8.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	8
9.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
10.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
11.1	Veevarustus	10
11.2	Kanalisatsioon ja sademevesi	11
11.3	Tuletõrjerveevarustus	12
11.4	Välisvalgustus ja elektrivarustus	12
11.5	Soojavarustus	13
11.6	Sidevarustus	13
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	13
13.	Servituutide vajaduse määramine	14
14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
15.	Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine	14
16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
17.	Planeeringu elluviimine	19
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	22

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Peipsiääre Vallavalitsuse 9. Veebruari 2021. a korraldus nr 42 „Alatskivi alevikus Puiestee tn 18 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 09.02.2021 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja GeoBaltica OÜ (litsents nr. 787 MA, MTR nr EEG000109), töö nr GEO-21-13. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringualaks on Puiestee tn 18 katastriüksus (katastritunnus 58601:001:0234, pindala on 7405 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa, registrikood 14096950). Kehtivas Alatskivi valla üldplaneeringus on planeeritav ala määratud elamumaaks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus elamumaakruntideks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsude ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas alal kehtiva Alatskivi valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning võimalike täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ◆ Alatskivi valla üldplaneering (20.12.2007 määrus nr 19);
- ◆ Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskiri (01.04.2010 määrus nr 169)
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Vastavus üldplaneeringule. Planeeringuala asub Alatskivi alevikus. Alatskivi valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav katastriüksus täistusele EV-III – väikeelamumaa maa-ala, mis paikneb Alatskivi maastikukaitsealal. Antud tähistusega alal piirnevad olemasolevad väikeelamud lossi puiestega, mis on miljööväertuslik hoonestusala. Lubatud kavandatavad kruntide suurused on 0,2 kuni 0,3 ha. Lähtudes eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringuga kooskõlas, sest planeeritakse üksikelamumaa otstarbega krunte suurusega ca 2000-3000 m² (joonis 4). Kolme uue üksikelamukrundi moodustamine jätkab seniseid Puiestee tn äärsid hoonestuspõhimõtteid ning moodustab tervikliku üksikelamupiirkonna. Planeeringu ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete seadmisel lähtutakse kontaktvööndi hoonestusest ja miljööst. Lisaks on planeeringu koostamise algstaadiumis tehtud koostööd Muinsuskaitseametiga ja Keskkonnaametiga selgitamaks välja kruntide ja hoonestusalade võimalikult piirkonda sobituva paiknemise, mis tagaks väärtuste säilimise Alatskivi mõisa pargis ja Alatskivi maastikuaitsealal.

Puiestee tn ääsete olemasolevate üksikelamute arhitektuur on lihtne. Põhihoonete katusetüübiks on viilkatus, mille katteks on valdavalt hallides toonides plekk või eterniit. Abihoonetel on kohati ka laugem kaldkatus või lamekatus. Hooned paiknevad tee suhtes risti või paralleelselt, katusekallate langemine on samuti teega risti või paralleelselt. Seinade välisviimistluses on puitlaudis või tellis. Põhihooned paiknevad teekatte servast ca 20 m kaugusel, abihooneid on ehitatud ka teele lähemale. Õuealade teepoolsesse külge jääb hästi säilinud mõisaaegne pärna allee, mistõttu pole hooned liialt eksponeeritud.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest kohalike teedega:

- ◆ Puiestee tänav, mis jääb kahele eraldi katastriüksusele: Puiestee tn T1 (58601:001:1241) ja Lossi tn 6 (58601:001:0431)
- ◆ Lossi tänav, mis jääb samuti kahele eraldi katastriüksusele: Lossi tänav (58601:001:0222) ja Lossi tn 6 (58601:001:0431)

Lossi tn 6 katastriüksus on ühiskondlike ehitiste maa, millel paikneb Alatskivi mõisa peahoone koos kõrvalhoonete ja mõisa pargiga. Kolm piirinaabrit on hoonestatud elamukrundid ning üks kitsas katastriüksus Puiestee tn ääres on sihtotstarbeta maa.

Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Lossi tn 1 (12601:004:0040)	Elamumaa 100%	10849 m ²
Puiestee tn 13 (12601:004:0399)	Elamumaa 100%	6474 m ²
Puiestee tn 15 (12601:004:0363)	Elamumaa 100%	2508 m ²
Puiestee tn 15 a (58601:001:1172)	Sihtotstarbeta maa 100%	690 m ²
Lossi tn 6 (58601:001:0431)	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	98426 m ²
Puiestee tänav T1 (58601:001:1241)	transpordimaa 100%	1146 m ²
Lossi tänav (58601:001:0222)	transpordimaa 100%	3926 m ²

Lähim kool ja lasteaed asuvad Alatskivi alevikus, planeeringuala piirist ca 500 meetri kaugusel. Läheduses asuvad Päästeameti Tugikomando, kiirabi, toitlustuskohad, perearstipunkt, Peipsiveere Hooldusravikeskus, Alatskivi Konsum, tankla. Planeeringualast põhja ja lääne suunas asub ühiskondlike ehitiste maa, aadressiga Lossi tn 6, millel asuvad Alatskivi Looduskeskus ja Alatskivi loss, park ja mitmeid kinnismälestisi. Piirkonnas toimib ka ühistranspordi liiklus: bussipeatus 'Alatskivi' paikneb ca 250 m kaugusel planeeringualast 43 Aovere-Kallaste-Omedu tee ääres.

Planeeringuala lähiümbruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid, millega arvestada, seega arvestatakse käesolevas detailplaneeringus sobiva lahenduse väljatöötamiseks kontaktvõõndi olemasoleva arhitektuurse olukorra ja keskkonnaga ning Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaameti seisukohtadega.

Kinnistu paikneb Alatskivi maastikukaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1000456) Alatskivi piiranguvööndis, mille kaitse eesmärk on on Alatskivi maastikukaitseala kaitse eeskirjaeeskirja kohaselt Alatskivi pargi ja ürgoru, Kuningvere järve, Mustjärve ja neid ümbritseva traditsioonilise pärandkultuurmaastiku ilme säilitamine ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse. Kinnistu asub ka Euroopa kaitsealade võrgustiku Natura 2000 Alatskivi looduslal (keskkonnaregistri kood RAH0000157). Loodusala kaitse eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (edaspidi loodusdirektiiv) I lisa elupaigatüüpide - looduslikult rohkeitoelised järved (3150), allikad ja allikasood (7160), vanad looduspõõsad (9010*), vanad laialehelised metsad (9020*) ja II kategooria kaitsealuse liigi elupaikade kaitse. Kinnistule on registreeritud erinevate II kaitsekategooria käsitiivaliste elupaigad: veelendlane (Myotis

daubentonii), kääbus nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), pargi nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), suurvidevlane (*Nyctalus noctula*), suurkõrv (*Plecotus auritus*), hõbe nahkhiir (*Vespertilio murinus*), tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), põhja nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*), pügme nahkhiir (*Pipistrellus pygmaeus*). II kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse. Piiranguid liikide isendite kaitseks käsitleb looduskaitseaduse 8. peatükk, eelkõige § 55. Planeeringualal ei ole fikseeritud kaitsealuste taimeliikide kasvukohtasid ega elupaigatüüpe. Lähimad kaitsealused elupaigatüübid: looduslikult rohketoitelised järved, allikad ja allikasood asuvad planeeringualast ca 0,5 km põhja poole. Alatskivi maastikukaitsealal kaitstavad elupaigad ja liigid on seotud eelkõige veekeskkonnaga ning ei asu planeeringualal (keskkonnakaitselised tingimused on täpsemalt kirjeldatud ptk 15).

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Peipsiääre vallas Alatskivi tiheasustusosal. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata, juurdepääsuks on läbi aegade kasutatud planeeringuala kirdepoolset nurka, ehk sama kohta, kuhu planeeritakse nüüd sisseõidutee (joonis 4). Katastriüksus jaotub kõlvikuliselt järgmiselt: haritav maa 4734 m², looduslik rohumaa 2455 m², muu maa 216 m².

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Suurem osa väärtuslikust kõrghaljastusest paikneb planeeritava katastriüksuse põhjapoolses osas, mis kuulub Alatskivi mõisapargi koosseisu ning on ka muinsuskaitseala piirides (joonis 3) aga puid (peamiselt isetekkelised noored lehtpuud) esineb kogu planeeringuala ulatuses. Väärtuslikud puud (mõisaaegne pärnaallee) paiknevad ka Puiestee tänava ääres hästi säilinud reana. Olulisemad väikevormid või platsid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Alatskivi maastikukaitseala, väline tunnus KLO1000456, kogu katastriüksuse ulatuses;
- ◆ Elektriõhuliin alla 1 kV, elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge, väline tunnus M9638541, omanik Elektrilevi OÜ;
- ◆ Lossi tn 4a katastriüksusel paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala, ulatus 50 m puurkaevust, väline tunnus PRK0007323;
- ◆ Planeeringuala põhjapoolsele osale (ca 1/3 krundist) ning Puiestee tn poolt ca 8 m laiusele ribale ulatub muinsuskaitseala „Alatskivi mõisa park“, väline tunnus 7160.

Muinsuskaitseametiga tehtud koostöö tulemused/kokku lepitud tingumused on kirjeldatud käesoleva seletuskirja ptk 15.

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus 3 üksikelamumaa (EP 100%) krundiks.

Detailplaneeringuga on määratud moodustatavate kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundipiiridest, tehnovõrkude kaitsevööndistest, haljastuse paiknemisest, muinsuskaitseala piiridest ja põhimõttest, et olemasolevale keskkonnale kaasneks võimalikult vähene visuaalne mõju.

Planeeritavate kruntide piirid, pindalad, otstarbed ja hoonestusalade piiritlemine ning sidumine kruntide piiridega on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

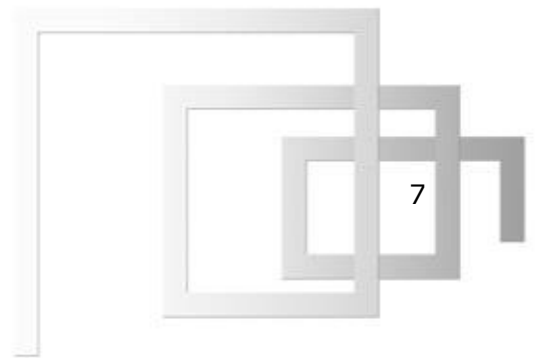
Igale elamukrundile on lubatud püstitada kuni 9 m kõrgune põhihoone ja kuni 2 abihoonet (kõrgus 5 m). Krundile on lubatud ehitada hooneid ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m².

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on lubatud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 Üksikelamu (põhihoone)
- ◆ 11103 Suvila, aiamaja
- ◆ 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Lubatud maksimaalsed absoluutkõrgused meetrites vastavalt kruntide positsioonidele elamu/abihoone:

- ◆ POS 1: +59/56
- ◆ POS 2: +60/56
- ◆ POS 3: +60,5/56



8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtunud kontaktvööndi keskkonnast, üldplaneeringust ja põhimõttest, et Puiestee tn äärne hoonestus oleks terviklik.

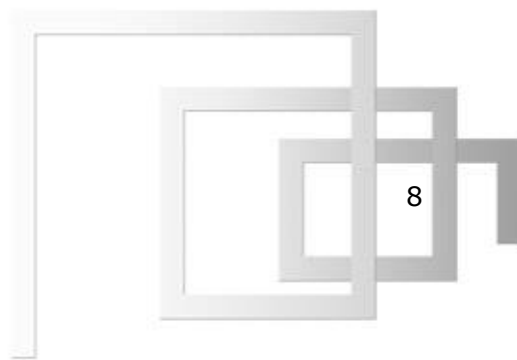
Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus või kaldkatus, mille kalle tohib olla 10-40°. Väiksematel hooneosadel või rajatistel võib olla ka lamekatus. Katusekatte materjal peab kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sama. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluse materjalina puitu. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides (puit, kivi, tellis, krohv, klaas). Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvoodrid, kivi imitatsiooniga plekk-katused jne), samuti pole lubatud olemasolevasse miljöösse ebasobilikud erksad värvused. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- ◆ Piirdeaedu pole lubatud rajada muinsuskaitseala piiridesse ega väärtuslike alleepuude või pargipuude lähedale;
- ◆ Puiestee tn poolses küljes lähtuda piirdeaia asukoha valikul naaberkinnistu (Puiestee tn 15) piirdeaia paiknemisest, piirdeaiaid rajada terviklikult samale joonele;
- ◆ Planeeritud ühise sissesõidutee servast peab piirdeaed jääma vähemalt 2 m kaugusele, et oleks võimalik talvine teehooldus;
- ◆ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on massiivsed plankaiad, plekkaiad;
- ◆ Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist.



9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb kahest küljest avalike teedega:

- ◆ Põhja suunast ca 5,5 m laiune püsikattega Lossi tänav;
- ◆ Lääne suunast ca 4,5 m laiune kruusakattega Puiestee tänav.

Tegemist on kohalike teedega, mille liikluskoormus on pigem väike, teed on kahesuunalised. Lossi tn on Puiestee tn suhtes peatee. Lossi tn ääres on tänavavalgustus, Puiestee tn on valgustamata.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud juurdepääsu asukoht planeeritud kruntidele ning põhimõtteline juurdepääsutee lahendus. Kõikide kruntide ligipääs on ette nähtud ühise mahasõidu baasil. Mahasõidu asukoht on Lossi tänavalt planeeringuala kirdenurgast. Antud punkti on aegade jooksul kasutatud nii planeeringualale kui ka Puiestee tn 13 krundile ligipääsuks, seega on juba välja kujunenud pinnastee, ala on kõrghaljastusest vaba ning tee rajamiseks pole otseselt tee alt vaja täiendavalt puid raiuda (täpsustus järnevas ptk). Juurdepääsutee on planeeritud 3,5 m laiune, ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal elamukrundil 3 kohta. Parklate täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga. Parkimiskohti pole lubatud rajada muinsuskaitseala piiridesse.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesolev detailplaneering seab kohustuseks säilitada Puiestee tänava äärne kaitsealune mõisaaegne pärna-allee. Samuti tuleb säilitada Lossi tn poolisel muinsuskaitseala piiridesse jääval pargialal kõik mõisaaegsed pargipuud. Puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (tüve kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne). Samuti ei ole lubatud alleepuid ning pargipuid mis tahes moel kahjustada krundi edaspidise kasutamise perioodil (sh puude najale materjalide toetamine, piirdeaedade kinnitamine puude külge, lindude pesakastide kinnitamine tüvele naeltega, ilma loata puudelt suuremate okste eemaldamine, puude lähedale uute puude vms haljastuse istutamine jne). Sõidu- ja/või kõnniteel liikumist takistavate puude ja põõsaste okste lõikamine on vastavalt kohalikule heakorra eeskirjale kohustuslik, samuti võib eemaldada juurevõsusid, aga alleepuude suuremamahulist hooldust võib teostada ainult vastavat pädevust omav spetsialist.

Hoonestusalas paiknevad puud, mida ei ole võimalik ehituse käigus tekkivatest kahjustustest säästa (samuti puud, mis kujutavad ohtu hoonetele või takistavad ehitusõiguse realiseerimist), määrata likvideerimisele ehitusprojekti raames. Näiteks naaberkiinnistu piiril olevad suured kuused on kaldu planeeritavate hoonestusalade suunas ning on nakatunud ka kuusejuurepessuga (*Heterobasidion parviporum*), mis muudavad need planeeritud hoonestusele eriti ohtlikuks peale juurdepääsutee ja tehnovõrkudega seotud kaevetööde teostamist, kuna kahjustada saavad ka nende juured. Planeeringuala suunas kaldu olevad kuused tuleb raiuda hiljemalt enne hoonete ehitamise alustamist vältimaks varalise kahju tekkimist tulevikus. Puude raie tuleb kooskõlastada naaberkiinnistu omanikuga ja vajadusel ka Keskkonnaametiga, sest tegevus toimub Alatskivi maastikukaitsealal.

Hoonestusalas lõpliku hoonete askoha määramisel lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest. Näiteks võiks säilitada võimalikult palju pikaaelisi puid (noored männid, tammed). Samas noorte isetekkeliste puude raie kooskõlastamine pole vajalik.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Peipsiääre vallas kehtivat heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkiinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Detailplaneeritav katastriüksus ja lähipiirkond on hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Kõik läbi muinsuskaitseala kulgevad trassid on planeeritud rajatava juurdepääsutee alla või vahetusse lähedusse, et maa-ala mõjutamine nii visuaalselt kui puude tervise seisukohast oleks minimaalne.

11.1 Veevarustus

Planeeritavate kiinnistute/hoonete veega varustamiseks tuleb ette näha uus veevarustuse ühendustorustik alates olemasolevast AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi peatorustikust Lossi

tänaval kuni planeeritavate kinnistuteni/hooneteni (vt skeem 1). Iga le moodustatavale krundile nähakse ette eraldi liitumispunkt planeeritava tee äärde krundipiiri lähedale. Planeeritud uute trasside ja liitumispunktide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).



Skeem 1. ÜVK trasside ühenduskohad

11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide/hoonete reovee ärajuhtimiseks tuleb ette näha uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritavast krundist/hoonest kuni AS Emajõe Veevõrk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Lossi tn 2 kinnistu läheduses (vt skeem 1).

Iga le kinnistule on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt planeeritud tee äärde krundi piirile (joonis 4). Kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritavalt kinnistutelt reovett isevoolselt ära juhtida, siis tuleb igale kinnistule näha ette eraldi reoveekanaliseerimispumpla, mis hakkab kuuluma kinnistu omanikule. Pumplate rajamise vajadus selgitada hiljemalt trasside projekteerimise mahus.

Nii vee kui kanalisatsioonitrassid on planeeritud rajatava tee alla, et kõik kaevetööd oleks võimalik teostada samas piirkonnas ning muinsuskaitsealas paiknevad väärtuslikud puud ei saaks kahjustada. On arvestatud standardile vastava trasside kaitsevööndiga ehk planeeritud hoonestusalad, teised tehnorajatidsed ja puud jäävad trassidest vähemalt 2 m kaugusele. Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanaliseerimise rajatistele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevõrk kasuks. Planeeritud tee peab tagama

juurdepääsu hooldustehnikaga kõikidele trassidele ja kontrollkaevudele, ehk tee kandevõime peab olema vähemalt 28 tonni.

Sademevesi on planeeritud immutada kruntide piires. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukruntide vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

11.3 Tuletõrjerveevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Ühisveevärgi torustikust ei ole võimalik saada vajalikus koguses ja survega tulekustutusvett. Käesoleval hetkel on lähimad tuletõrjerveevõtukohad planeeringualast 350 ja 450 m kaugusel, mistõttu tuleb planeeritavate kruntide tuletõrjerveevarustus näha ette uue vähemalt 30 m³ mahuti rajamise näol. Mahuti võimalik asukoht ja lahendus on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Mahuti asukoha valikul on tehtud koostööd Muinsuskaitseametiga. Mahuti paigaldamisega seotud kaevetööd teostada nii, et ükski väärtuslik puu ei saa kahjustada.

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Käesoleval hetkel on tänavavalgustus välja ehitatud Lossi tn ääres. Puiestee tn ääres tänavavalgustust pole ning ei ole ette nähtud ka käesoleva detailplaneeringuga. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse igal krundil eraldi ehitusprojekti või aiakujundusprojekti raames. Tänavapoolsed valgustid peavad olema miljöösse sobilikud ning ei tohi pimestada tänaval liikujaid. Lisavalgustus ei tohi häirida nahkhiirte elutegevust.

Olemasolevatest elektriõhuliinidest on planeeritud maa alla kaablisse viia põhja suunast lõuna suunda kulgev trass. Trass paigutatakse kinnistu piiri lähedale, mis on eelduseks kruntide hoonestamisele. Likvideeritav õhuliini lõik ja ümberpaigutamise skeem on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 398352.

Moodustatud kruntide elektrivarustuseks on planeeritud liitumiskilbid kruntide piiridele tee lähedale (joonis 4). Trassid on planeeritud teekatte kõrvale ja teiste tehnotrasside kaitsevöönditest välja. Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud elektritrassidele ja rajatistele seatakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses.

Elektritoide liitumiskilbist objektini/hooneni näha ette maakaabliga. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele, planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

11.5 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustust käesolev detailplaneering ei kajasta.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele

määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsisusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

- ◆ planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile ja elektikilbile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ olemasolevale elektriõhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Isiklik kasutusõigus seatakse ühisveevärgi trassidele kaitsevööndi ulatuses (koridor 2+2m) AS Emajõe Veevärk kasuks;
- ◆ Planeeritud juurdepääsuteele tuleb seada reaalservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

15. Keskkonnamõtjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevusi ega muud olulise

keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid.

Mõju põhjaveele. Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Eesti põhjavee kaitstuse kaardil jääb planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alale. Kruntide olmevesi ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil, seega ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladestamine mitteettenähtud kohta.

Mõju maastikukaitsealale ja kaitstavatele üksikobjektidele.

Kaitsealale on registreeritud vähemalt üheksa erineva II kaitsekategooria käsitiivalise liigi elupaigad, kes sõltuvad pargi põlispuudest, mis on neile päevaseks varjupaigaks ja mõnele liigile ka poegimisalaks. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise ning rände ajal on keelatud. Lisaks rakendub II kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse.

Planeeringualal ei ole tüüpilisi nahkhiirte talvitumispaike (koopad, maa-alused tunnelid, keldrid, mahajäetud hooned), mis planeeringuga likvideerimisele oleks vaja määrata, seega on vähetöenäoline, et planeeritud tegevusega hävineb mõne isendi talvitumispaike. Säilitamisele kuulub teede ääres paiknev kaitsealune pärna-allee ning pargiala, seega jäävad alles ka kõik põlispuud, mis võivad olla nahkhiirte varjupaigad või poegimisalad. Juurdepääs kruntidele on ette nähtud asukohta, kus kõrghaljastust pole ning alleepuude võra ulatuses maa-alal tuleb kaevetööd teostada käsitsi, et vältida puude juurte kahjustamist. Ehitusprojekti raames likvideeritavad puud tuleb enne tegevuse teostamist kooskõlastada Keskkonnaametiga. Lisaks eelnevale on antud piirkonna nahkhiired harjunud inimese kõrval elama, arvestades maastikukaitseala paiknemist ja iseloomu. Planeeritava tegevusega ei ole ette näha olulist pikaajast müra- ega valgusreostuse suurenemist, mis võiksid negatiivselt mõjuda nahkhiirte talvitumisele või paljunemisele.

Kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eesmärke ja Natura 2000 alasid, vaid pigem toetab avaliku ruumi otstarbekat kasutamist ja maastikukaitseala säästmist. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna maakasutusele.

Planeeringuga kavandatu ei oma olulist keskkonnamõju kaitsealadele ega kaitstavatele üksikobjektidele, kuna nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitstavad looduse üksikobjektid, elupaigatüübid, kaitsealuste liikide elupaigad jäävad planeeringuga otseselt mõjutatavast alast välja ning negatiivse keskkonnamõju avaldumine piirkonna kaitsealade ja kaitstavate üksikobjektide kaitse-eesmärkide saavutamisele ei ole tõenäoline.

Puiestee tn 18 maaüksusele planeeritavad väikeelamud ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjutaksid negatiivselt maastikukaitseala kaitse-väärtusi ning teisi maastikul leiduvaid looduskaitsealuseid liike. Arvestades objekti iseloomu ei kaasne elamute ehitamisega negatiivseid mõjusid ümbritsevale keskkonnale, kuna keelatud on mis tahes ehitustegevus muinsuskaitsealasse jääval osal (allee ja pargi ala, vt joonis 4).

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Visuaalne mõju. Väikeelamute ehitamine Puiestee 18 kinnistule, mis kehtivas Alatskivi valla üldplaneeringus on määratud pere- ja ridaelamu sihtotstarbega maaks, on otstarbekas, sest Puiestee tänava idapoolne serv on juba varasemalt väikeelamutega hoonestatud.

Planeeringuala on aastaid hooldamata ja risustab visuaalselt mõisapargi ümbrust. Võsastumise tagajärjel on pargialale kasvanud isetekkelised remmelgad ja teised puud, mis ohustavad pargi algupärase ilme säilimist. Planeeritavate elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on Puiestee tn ääres olevate elamukruntide

olemasolev hoonestus ja miljö. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

Arvestades, et planeeringuga määratakse säilitamisele pärna-allee ja pargialal kasvav väärtuslik kõrghaljastus, on Alatskivi mõisa pargi väärtuste säilimine tagatud. Samuti kuna katastriüksus on ümbritsetud puudega, hoonestusalad on planeeritud teedest võimalikult kaugemale ning Puiestee tänavalt ei planeerita ühtegi uut sissesõitu, ei mõjutata oluliselt pargi üldist ilmet.

Planeeritud krundid tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda Pepsiaäre valla heakorraeeskirjast. Soovitav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Sotsiaalmajanduslik mõju. Ala väljaarendamine ei muuda inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit. Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus, aga planeeritav ala on käesoleval hetkel hooldamata ja vähemalt viimased 20 aastat ei ole olnud kasutuses. Ala elamurajoonina väljaarendamine muudab piirkonna atraktiivsemaks, mis omakorda loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse 3 elamukrunti, mis on hea asukohaga looduslikult kaunis ja vaikselt rajoonis.

Muinsuskaitse tingimused. Alatskivi mõisa park on Eesti üks esinduslikumaid 19. sajandi lõpus rajatud vabakujunduslikke maastikuparke ja võetud mälestisena riikliku kaitse alla. Riikliku kaitse alla võtmise eelduseks on, et kaitse alla võetud asi esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa. Riikliku kultuurimälestisena kaitse all olev park jääb Alatskivi maastikukaitsealale (kaitseeskiri <https://www.riigiteataja.ee/akt/13295677>). Vastavalt muinsuskaitseadusele tuleb ajaloolises keskkonnas muudatuste tegemisel lähtuda kultuuri- ja elukeskkonna mitmekesisuse ning kvaliteedi hoidmise põhimõttest. Lisatav uus peab toetama ja aitama esile tuua varem loodud väärtusi (MuKs § 3 lg 3). Samuti tuleb mälestiste ja muinsuskaitsealade kaitsmisel lähtutada ettevaatuspõhimõttest, mille kohaselt peavad mälestisele ja muinsuskaitsealale suunatud tegevused vähendama mälestiste ja muinsuskaitsealade hävimise ohtu ning toetama väärtuste säilimist (MuKs § 3 lg 4). Lisaks muinsuskaitseadusele on ajaloolistes parkides kavandataval tegevusel vaja arvestada ka Ajalooliste parkide kaitse hartas (Firenze Harta, 1981) sõnastatud põhimõtetega. Harta kohaselt moodustavad ajaloolise pargi arhitektuurse kompositsiooni planeering ja topograafia, taimestik, struktuuri- ja kujunduselemendid. Vastavalt harta artiklile 7 ja 14 ei tohi parki käsitleda lahus seda ümbritsevast keskkonnast, olgu see siis linn

või maa, kunstlik või looduslik keskkond ning ajaloolist parki tuleb alati säilitada sobivas ümbruses. Igasugune füüsilise keskkonna muutmine, mis kahjustab ökoloogilist tasakaalu, on keelatud. See puudutab kõiki nii pargisisesi kui ka -välise infrastruktuuri aspekte (kuivendustööd, niisutussüsteemid, teed, parklad, tarad, hooldusrajatised, objektid pargikülastajate teenindamiseks jne).

Muinsuskaitseala kese asub planeeritava kinnistu suhtes teisel pool Lossi tänavat, kuhu jäävad teadaolevalt Alatskivi mõisa peahoone ning kõik kõrvalhooned ja enamik teistest antud muinsuskaitsealaga seotud objektidest. Lähim mälestis „Alatskivi mõisa piirdeaed väravaehitise, 19. saj.“ jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele. Otsest planeeringualale jääb Puiestee tänava äärne kaitsealune põlispuude rida ja Lossi tn äärne park, mis kuuluvad ka säilitamisele. Väärtuslike puude kaitseks detailplaneeringuga määratud meetmed on kirjeldatud ptk 10.

Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea muinsuskaitse eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust. Muinsuskaitseamet on seisukohal (otsus nr 5.1-17.5/7-7), et detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ei pea koostama siis kui mälestise alale ei kavandata uushoonestust ja allee vahelt ei planeerita sissesõiduteid, kuna sellisel juhul ei muutu mälestise väljakujunenud ruumiline olukord. Nimetatud tingimused on detailplaneeringus arvesse võetud.

16. 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 haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Naaberkinnistult (Lossi tn 1) puude raiumise peab finantseerima planeeritud kruntide igakordne omanik.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Vastavalt Alatskivi maastikukaitseala kaitse-eeskirjale (§ 5) tuleb Keskkonnaametiga kooskõlastada järgmised tegevused:

- ◆ katastriüksuse kõlvikute piiride ja sihtotstarbe muutmine;
- ◆ maakorralduskava koostamine maakorraldustoimingute teostamine;
- ◆ detailplaneeringu kehtestamine;
- ◆ projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmine.

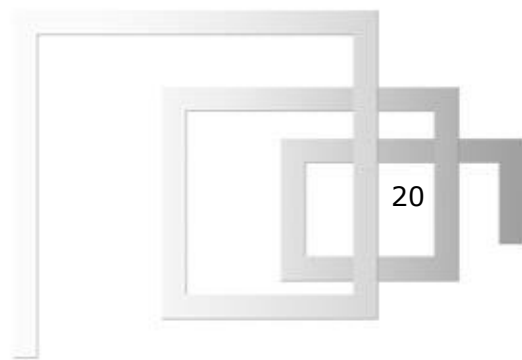
Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Kruntidele juurdepääsutee rajamine on huvitatud isiku kohustus. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordesel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Peipsiääre vallale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- ◆ Planeeringujärgsete kruntide moodustamine;
- ◆ Teede ja teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine ja nende ehituslubade taotlemine;
- ◆ Ehituslubade väljastamine vallavalitsuse poolt teede ja teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- ◆ Uute planeeritud vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

- ◆ Juurdepääsutee valmis ehitamine;
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, vajadusel raielubade taotlemine;
- ◆ Valmis ehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate tehno-rajatiste (vee-, kanalisatsiooni- elektrivarustus, tuletõrjemahuti jne) kasutuslubade olemasolu;
- ◆ Valmis ehitatud tehno- võrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.



B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Planeeringu koostamise jooksul on koha peal paikvaatlusel käidud nii Keskkonnaameti kui Muinsuskaitseameti esindajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	20.05.2021	Muinsuskaitseamet	Otsus nr 5.1-17.5/7-7. Seisukoht Alatskivi mõisa pargiala detailplaneeringuga eskiisis, sh juurdepääsuteede, lahenduste kohta.	Inga Raudvassar
2.	02.07.2021	AS Emajõe Veevärk	Tehnilised tingimused nr TT-21-00043	Rauno Ränkel
3.	18.01.2022	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 398352	Dmitri Babin
4.	17.01.2022	Muinsuskaitseamet	Kooskõlastus nr 5.1-17.5/7-12	Inga Raudvassar
5.	19.01.2022	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 8558273886 *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenurm
6.	19.01.2022	AS Emajõe Veevärk	Ülevaatamise otsus nr: 22-00972 *Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.	Rauno Ränkel
7.	08.02.2022	Keskkonnaamet	Kooskõlastus nr 6 2 /21/3860 11	Märt Holtsmann
8.	23.02.2022	Päästeamet	Kooskõlastus /allkirjastatud digitaalselt/	Margo Lempu

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:16000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem