Raid Invest OÜ
Käärdi talu Möllatsi küla
Tartu vald Tartumaa 60519
Tel: +372 510 9000
E-Post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: **164/25**
Asukoht: **Peipsiääre vald, Kodavere küla**

Peipsiääre vallas Kodavere külas Kirbuõja kinnistu DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija Karin Raid
kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik: Martin Sepp
W Vara OÜ

Planeeringu korraldaja: Peipsiääre Vallavalitsus

Tartu 2026

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus 3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta 3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid 3
4 Planeerimise lahendus 4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs 6
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine 7
4.4 Krundi ehitusõigus 7
4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine 8
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele 8
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus 9
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte 10
4.9 Ehitistevahelised kujad 10
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad 11
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks 13
4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine 14
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 15
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus 15
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine 16
4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused 16
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused 19

JOONISED

Situatsiooniskeem 20
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 21
Olemasolev olukord M 1:500 22
Põhijoonis M 1:500 23
Tehnovõrgud M 1:500 24
Planeeringulahendust illustreeriv joonis 25

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik W Vara OÜ.

Peipsiääre Vallavolikogu 28.01.2026.a otsusega nr 15 "Kodavere külas Kirbuõja kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine, kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne ning jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kirbuõja kinnistule üksikelamu ja abihoonete püstitamine, kinnistule juurdepääsu ja hoonestusalade määramine. Lahendatakse planeeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine, parkimine ja haljastus.

Planeeritav ala hõlmab osaliselt Kodavere külas asuvat Kirbuõja (57601:002:2382, maatulundusmaa 100%) kinnistut. Planeeringuala suurus on ca 11050 m².

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Planeerimisseadus;
-Ehitusseadustik;
-Peipsiääre valla üldplaneering - Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022.a. otsus nr 10;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ W Vara poolt 19.08.2025 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GD25170). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

4. Planeerimise lahendus

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt paikneb Kirbuõja kinnistu hajaasustusega alal. Detailplaneeringuga kavandatakse vähendada Peipsi järve ehituskeeluvööndit 50 meetrile. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on ala käsitletud kui hajaasustuse alana.

Üldplaneeringu muutmine.

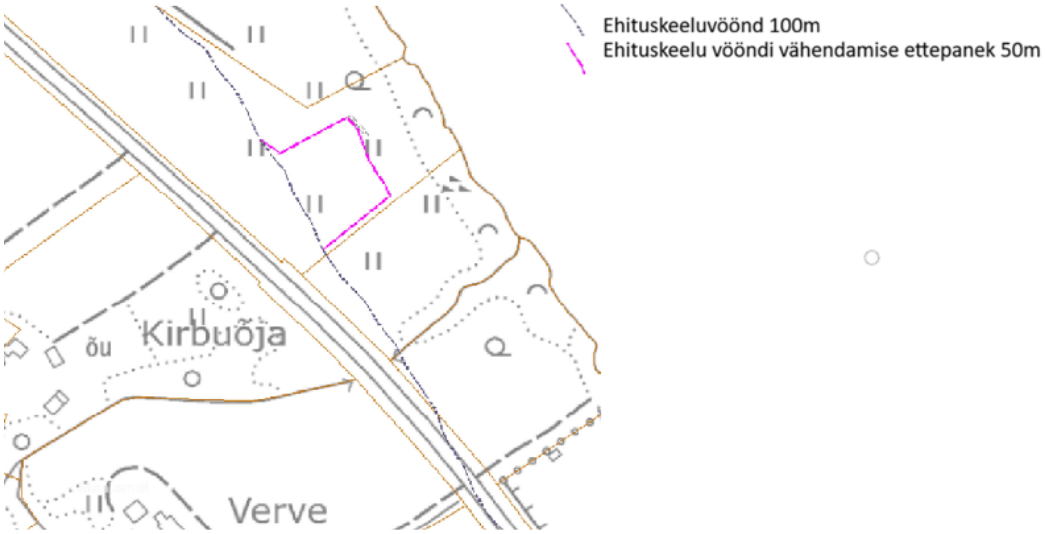
Üldplaneeringu ptk 3.5 „Ehituskeeluvööndi vähendamine“ on käsitletud mitmete katastriüksuste ehituskeelu vööndi vähendamist. Sealhulgas planeeringuala lähenduses asuvatel Peipsi järve äärsetel Kodavere külas Kaeviku (57601:002:0102), Kaldamänni (57601:002:0103), Piiri (57601:002:0104) ja Järvepiiri (57601:002:0105) katastriüksustel, mille ehituskeeluvööndit on vähendatud 50 meetrini veekogust. Ehituskeeluvööndi vähendamine oli sarnaselt käesoleva planeeringu eesmärgiga, katastriüksustele elamu ja abihoonete püstitamise tõttu vajalik.

Samuti on ehituskeeluvööndit vähendatud naabermaaüksusel kehtestatud „Kurepesa kinnistu detailplaneeringuga“. Nimetatud planeeringuga on ehituskeeluvööndi vähendatud detailplaneeringu loodeosas 80le meetrile, planeeringuala Peipsi järve poolses keskosas ehk planeeritud kämpingute juures 55le meetrile ja planeeritud krundi POS 3 osas 60le meetrile. Vaatetorni ulatuses vähendati ehituskeeluvööndi ulatust 39,4 meetrile.

Arvestades lähipiirkonnas määratud ehituskeelu vööndi ulatustest tehakse ka antud planeeringuga ettepanek lisada üldplaneeringu ptk 3.5 täiendav punkt:

„Peipsi järvel Kodavere külas Kirbuõja (57601:002:2382) katastriüksustel 50 meetrini veekogust (skeem). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusele elamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Krundi ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga.

Skeem:



Planeeringuala lähiümbruse kruntidel on valdavalt ühe ja kahekorruselised elamud ning nende abihooned. Hooned on väga erinevate katusekalletega. Domineerivad 30-45 kraadised klassikalised viilkatused, kuid esineb ka madalakaldeliste katustega elamuid ja abihooneid (10-20 kraadi).

Lähim tiheasustatud punkt on 5 km kaugusel asuv Kallaste. Kallastel asuvad ka kauplus, raamatukogu ja teeninduspunktid. Lähim ühistranspordi peatus „Sassukvere“ on ca 1 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringuga kavandatav ehitusõigus on hea infrastruktuuriga ja hajaasustuse piirkonda terviklikuna sobiv ning tasakaalustatud ruumilise arengu loomulik jätk.

Valitud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ning krundi struktuuriga. Detailplaneeringu lahendus loob tasakaalu loodusliku ja elanikele loodava elukeskkonna vahel. Planeeringuga kavandatud elamu ja abihoonete kõrgus ja maht järgib piirkonna hoonete kõrgusi ja mahtusid.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel *2.*

4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringus käsitletava maa-ala naabermaaüksused on:
põhja suunas -Kure kü (58601:001:0697) ja Kurepesa (58601:001:0696);
kagu suunas- Lepasepa kü (57601:002:0061);
lõuna ja lääne suunas- 43 Aovere-Kallaste-Omedu tee (57601:002:1460).

Planeeringualast idas asub Peipsi järv.
Planeeringu alal on hoonestamata ja sellel asub looduslik haljasala. Peipsi järve ääres asub lehtpuu põõsastik.

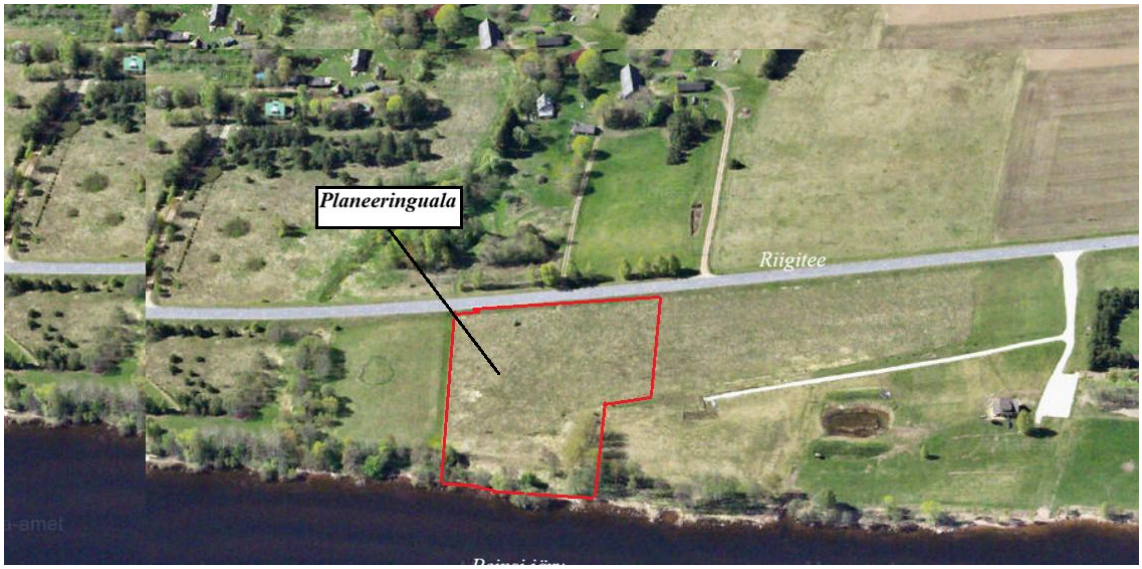
Planeeritava maa-ala reljeef on suhteliselt tasane, järsem langus on kaldaalal Peipsi järve suunas. Planeeringuala riigitee poolses osas on maapinna abs kõrgus kõrgeim ca 36.88m, planeeringuala järve poolsel piiril langeb maapind abs kõrguseni 30.50 m.
Juurdepääs planeeringualale on kunagi toimunud asfaltkattega 43 Aovere-Kallaste-Omedu riigitee ca km 42,56 ristumiskohalt. See on aga tänaseks sisuliselt hävinud sest riigitee muldes pole ristumiskoht ega juurdepääsutee muldkeha tuvastatav.

Planeeringuala külgneb riigiteega 43 Aovere-Kallaste-Omedu, mille tee kaitsevöönd on 30m teekatte servast. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 860 autot ning kiiruspiirang 90 km/h.
Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 1 tagab tee kaitsevöönd tee kaitse, korrashoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.
Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamu hoonestusala jääb riigiteest ca 30 m kaugusele.

Planeeritavale alale jäävad sideehitise kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, piirivöönd ja piiriveekogu ning avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Foto 1

Allikas:Maa-ja Ruumiameti fotoladu (2023)



Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr *3.*

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal säilib olemasolev krundi piir ja pindala. Krundi jaotamist planeeringuga ei kavandata.

4.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

-krundi kasutamise sihtotstarve;

-hoonete suurim lubatud arv krundil;

-hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;

-hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

11101- üksikelamu ;

12744- elamu abihoone.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud soovist paigutada hooned eemale riigiteest ning samuti arvestades Peipsi järve piirangutega.
Hoonestusala on määratud 30m kaugusele riigiteest.

Väljaspoole hoonestusala on planeeringuga kavandatud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalasse võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse rajada krundile kuni 3 hoonet (1 põhihoone ja 2 abihoonet).

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikaid). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus.

Arhitektuurinõuded **Tabel 2**

Aadress	Pos 1- Kirbuõja
Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus
Katusekalde vahemik	15-45 kraadi
Katuse tüüp	Viil, kelp või ühepoolse kaldega katus

Katusekatte materjal	Katusekivi, katuseplekk vms. Lubatud on sealhulgaks kõik looduslikud katusekatted- nt laastu-ja sindel vms katused.
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, betoon, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata
Piirdeaed	Piirdeaia lahendus sobivalt hoonete arhitektuuriga. Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega Piirdeaed ei tohi asuda riigiteele lähemal kui 30m ning Peipsi järve pool ei tohi piirdeaeda rajada kallasraja ulatuses.

4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud asfalteeritud nr 43 Aovere-Kallaste-Omedu teelt. Vastavalt transpordiameti 04.03.2026 seisukohtadele nr 7.2-2/26/2070-2 on riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 860 sõidukit.

Kõik detailplaneeringualale koostatud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada transpordiametiga. Riigiteega ristumiskoha projekteerimiseks tuleb taotleda nõuded projekti koostamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Parkimine tuleb näidata hoonete ehitusprojektis ning parkimine peab toimuma oma kinnistul. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ette ei näha. Parkimiskohad on planeeritud krundile, vastavalt EVS 843 Linnatänavad– 3 parkimiskohta. Jäätmeveoki, lumetõrjetehnika jms masinate ümberpööramiseks tuleb projekteerida vajalik ruum.
Kõvakattega ala katendina on lubatud kasutada- sillutiskivi, tolmuvaba, sõlemete vms katendeid.

Parkimiskohad võivad asuda hoonetes, varjualuste all või avatuna maapealses parklas.

Parkimiskohtade paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringuala krundile on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maapinna olulist muutmist planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoonete ümbruses ja sissesõiduteede juures. Krundile planeeringuga kavandatud haljastatavatele aladele on lubatud rajada krundile juurdepääsuteid, lahendada krundi sees parkimist jms.

Vastavalt valla üldplaneeringule asub planeeringuala osaliselt järveäärses vaatekoridoris. Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline. Vaadete avamiseks rannikumaastikule ja järve veepeeglile tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekoridoride avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealas kasvavad põlispuud.
Vaatekoridori ei ole lubatud kõrgemaks kui 1 m kasvavate puittaimede lausaline istutamine, lubatud on istutada üksikuid puid (eelistatult harilikud männid).

Krunt tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

Lubatud on hooviala piirata piirdeaiaga. Piirdeaia lahendus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5m.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel.

4.9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima selliselt, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ loetakse hajaasustusega alaks piirkond, kus hoonete kompleksid paiknevad teineteisest vähemalt 40 m kaugusel ja sellisel juhul ei ole vaja rajada ka tuletõrje veevõtukohta.
Tulepüsivusklass ja tuleohtusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Detailplaneeringuga on planeeritud krundile vee- ja kanalisatsiooni ning elektrivarustus. Planeeringus on tehnovõrkude lahendus kajastatud põhimõttelisena ja lahendusi täpsustatakse vastavate projektide koostamisel.

Veevarustus

Piirkonnas puuduvad võimalused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Planeeringuala krundile rajatakse puurkaev. Puurkaevu ööpäevane veetarbe hulk on alla 10 m³/d. Tulenevalt veetarbe hulgast taotletakse puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10m-le. Vee tarbimisel üle 10m3/ööpäevas on vajalik taotleda vee erikasutusluba ehk veeluba (alus: veeseadus § 187 p 2).

Reoveekanalisatsioon

Kaasiku kinnistu ei asu reoveekogumisalal. Veeseaduse (edaspidi veeS) § 124 lg 6 kohaselt võib väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid.
Planeeritavate elamu kanalisatsioon kogutakse bioloogilisse puhastisse ja pärast puhastamist on suublaks Peipsi järv

Suublasse juhitav heitvesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) või keskkonnaloaga määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja keskkonnaloaga määratud saasteainete heitkogustele, välja arvatud juhul, kui heitvee juhtimine suublasse on keelatud. Keskkonnaluba on kohustuslik, kui juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett (VeeS § 187 p 4). Heitvee suublasse juhtimisele on kehtestatud VeeS § 188 lg 1 p-ga 6 erand, mille

kohaselt ei ole kuni 1 m3 ööpäevas heitvee veekogusse juhtimiseks keskkonnaluba vaja, kui see tegevus vastab määrusega nr 61 kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Kui suublasse juhitav heitvee kogus on suurem kui 1 m3 ööpäevas, on vaja taotleda keskkonnaluba. Kanalisatsioonirajatiste täpne tehniline lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

Sademevesi

Planeeritud hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse või lastakse imbuda maapinda.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ liitumislepingule nr 501979 näeb planeering ette, et hoonete elektrivarustus lahendatakse krundile paigaldatud elektrikilbist 0,4 kV. Liitumiskilbist hooneteni viiakse maakaabel. Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse projekteerimise faasis.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalselt. Planeeringualal on lubatud kasutada elektri, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõik alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- maa- ja õhk soojus, päikesepatareid jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid kütteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi. Maakütet on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses. Soovitav on rajada puiduküttel ahjusid, kaminaid vms võrguenergiast sõltumatuid küttekoldeid.

Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise võimaluste tekkimisel lahendatakse sideühendus vastavate projektidega. Hetkel on planeeritud mobiilne sideühendus.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel *(joonis 5)*.

Tuletõrje veevarustus

Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad Tedrekülas (hüdrant VID 1805, 1804) ca 4,5km kaugusel ja Kallaste linnas (hüdrant VID 1956) ca 5,7 km kaugusel planeeringualast. Planeeringuala puhul on tegu hajaasustusega alaga ning tuletõrje veevarustuseks kasutatakse lähimat teadaolevat veevõtukohta.

4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine riigiteel.

Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.
Riigitee äärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.
Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Võimalike riigiteeliiklusega kaasnevate negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, vähemal määral ka vibratsioon) vähendamiseks on planeeritud hoonestusala paigutatud riigi teest võimalikult kaugele st min 30m kaugusele riigiteest.

Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Valla üldplaneeringu kohaselt tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed. Säilitada müraallikate ja elamute vahel võimalikult laiad maa-ala ribad kaitsehaljastuse või vajadusel müratõkkebarjääride rajamiseks. Hoonete teepoolsel fassaadil tuleb vajadusel nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.
Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb võtta kasutusele meetmed riigiteelt lähtuva müra vähendamiseks- nt kavandada riigitee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel rajada need võimalikult helikindlatena. Elamu projekteerimisel tuleb järgida standarti EVS 842:2016 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

Peipsiääre Vallavalitsus ja Transpordiamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus, kes peab tagama, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtaset.

Arvestades planeeritud hoonestusala kaugust riigiteest, ei ületa eeldatavasti antud piirkonnas müratasemed ette nähtud norme.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust riigiteest arvestades probleemiks, kuna vahekaugus hoonestatava alaga on piisavalt suur ning vahele jääb maa-ala millele on plaanis kõrghaljastust rajada.

4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.
Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalike tänavate maadel asuvate ja juurde kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusi kantud.

Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava Peipsi järve kallasraja, veekaitse, ehituskeelu ja piiranguvööndis.

4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala krundi igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed ja ei muuda oluliselt kehtiva üldplaneeringu põhilahendust. Järve äärsete kruntide kasutusele võtt elamu ja abihoonete rajamise eesmärgil on piirkonnas levinud.

Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua uue elamu hea juurdepääsuga olemasolevasse hajaasustusse.

Johtuvalt eelnevast lõigust ning detailplaneeringuga kavandatavat arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks tegevusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva hajaasustuse kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad senist osaliselt hoonestamata maa-ala ilmekamaks ja head asukohta arvestades loomulikuks asustuse jätkuks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga.

Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju seisneb selles, et uued elanikud värskendavad kogukonna tunnet.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, ülimalt vähesel määral suureneb müratase ning liiklussagedus. Kuid ehitustegevuse puhul on tegemist ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müratasemе suurenemine.

Arvestades, et detailplaneeringuga määratud hoonestusala arvestab võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastusega ning selle säilitamise eesmärgist, siis ei ole otseselt looduskeskkonnale avalduvaid negatiivseid mõjusid. Planeeringuala kasutamisel planeeringuga kavandatud viisil ei esine looduskeskkonnale märkimisväärseid negatiivseid mõjusid.

Planeeringuga ette nähtud haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu elluviimise tegevused ja nende järjekord on järgmine:

1) koostatakse krunti varustavate tehnovõrkude ja juurdepääsu rajamise projektid, taotletakse vajalikud ehitusload, sõlmitakse tehnovõrkude rajamiseks isikliku kasutusõiguse või servituudilepingud;

2)taotletakse hoonetele ehitusload ja ehitatakse hooned;

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Peipsiääre Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee (sh elamukrundile juurdepääsu) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Enne hoonete ehituslubade väljastamist sõlmitakse tehnovõrkude valdajatega isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud (kui need on vajalikud).

5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	**Kuupäev**	**Kooskõlastaja nimi ja amet**	**Kooskõlastuse asukoht kaustas**	**Märkused**
Politsei- ja Piirivalveamet;			Lisade kaust	
OÜ Elektrilevi			Lisade kaust	"Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne.."
Lõuna-Eesti Päästekeskus			Lisade kaust	-
Transpordiamet;			Lisade kaust	
Keskkonnaamet			Lisade kaust	-