



Mäger Poegadega OÜ
Saekoja 36a 50107 Tartu
magerpoegadega@gmail.com
Tel. +372 53493059
Reg. nr 12827561
EEG000360

Töö nr. MP-005/15P

**JÕGEVAMAA MUSTVEE VALD
KASEPÄÄ KÜLA**

**METSAVAHI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Tellija: Mustvee Vallavalitsus

Planeerija: Kristjan Kutsar

Huvitatud isik: Ülla Rajamäe

TARTU 2015



Sisukord

Sisukord.....	2
1. Sissejuhatus	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
3.1. Alusplaan	4
3.2. Olemasolev olukord	4
3.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
3.5. Ehitusõigus.....	5
3.5.1. Kruntide ehitusõigused	6
3.5.2. Likvideeritavad objektid	6
3.6. Ehitistevahelised kujad.....	6
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....	9
3.9. Haljastus	10
3.10. Tehnovõrgud	10
3.10.1. Veevarustus	10
3.10.2. Tuletõrje veevarustus.....	10
3.10.3. Reoveekanaliseerimine	10
3.10.4. Sadeveekanaliseerimine	11
3.10.5. Soojaruum	11
3.10.7. Elekter	11
3.10.8. Telekommunikatsioonivõrk.....	11
3.10.9. Tänavavalgustus	11
3.10.10. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	12
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	12
3.12. Servituudid.....	12
3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine	12
3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	13
3.15. Planeeringu rakendumine	13
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	13
4. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek	13
5. Kooskõlastuste kokkuvõte	14
6. Lisad	16



1.Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Kasepää Vallavolikogu. Detailplaneeringu ala hõlmab Kasepää vallas Kasepää külas Metsavahi katastriüksust (katastritunnusega 65701:002:1732) ja selle lähiala (Peipsi järve äärsed ala).

Planeeringu eesmärgiks on elamu ja ühe abihoone püstitamine.

Planeeringu ülesanneteks on:

- tänavate maa-alade ja tehnovõrkude paigutuse määramine;
- krundi sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine;
- haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine.

2.Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Kasepää Vallavolikogu 28.juuni 2013.a. otsus nr. 22.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Jõgeva maakonnaplaneering 2030+;
- Kasepää valla üldplaneering;
- Kasepää valla ehitusmäärus.



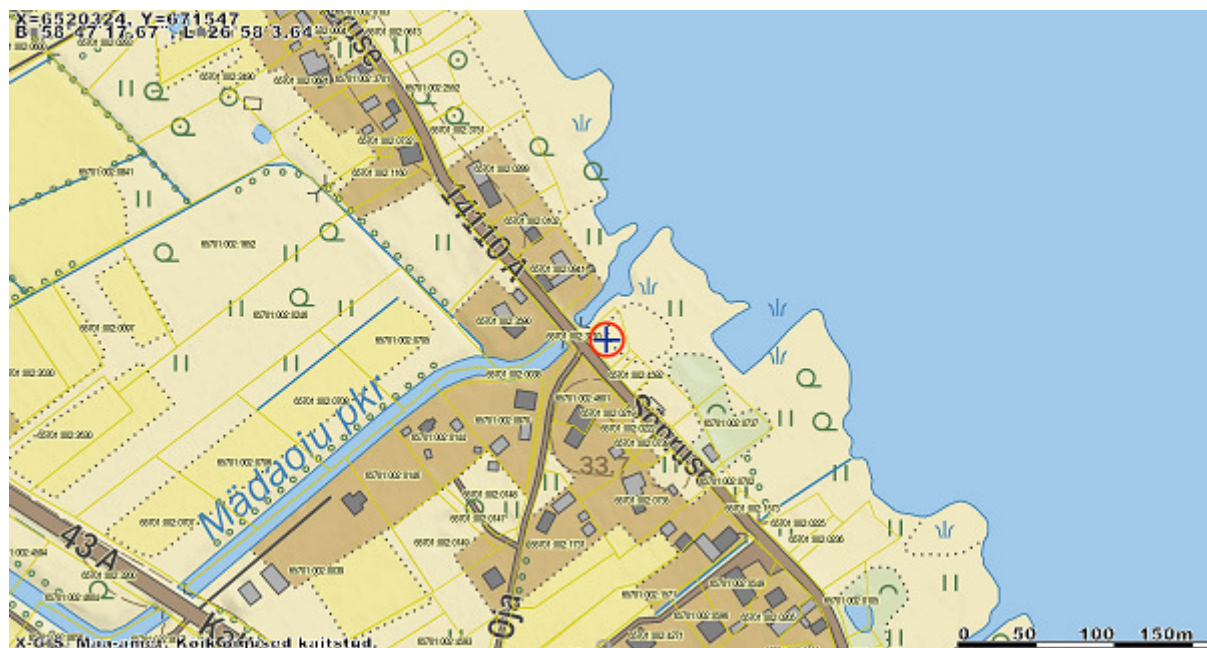
3.Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Mäger Poegadega (MTR registreering EEG000360) poolt 2015.a aprillis koostatud töö nr MP-005/15G, geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

3.2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on Metsavahi katastriüksus (tunnusega 65701:002:1732), mille üldpindala katastriandmete järgi on 618 m² (loodusliku piiri korrigeerimisega on tegelik pindala ca 3500 m²) ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa. Planeering hõlmab kogu kinnistut ning kinnistu ja Peipsi järve vahelist ala. Kõlvikuliselt on maa-ala hooldatud looduslik rohuma. Aktiivset tegevust antud alal ei toimu ning seisab kasutult. Samas soovitakse alustada elamu ehitamist ja ala korrastamist. Sellest tulenevalt on vajadus ehitusõiguse määramiseks. Planeeringuala vahetus läheduses (kaguosas) asub 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Oti-Ülla katastriüksus. Oti-Ülla kinnistu kaudu toimub ainult juurdepääs Metsavahi üksusele. Planeeringuala kirde suunal asub Peipsi järve rannaala. Edelasuunal asub 100% transpordimaa sihtotstarbega 14110 Murru-Mustvee riigitee. Lääne-loode suunal asub Mädaoja peakraav. Planeeringuala on ühtlase languga Peipsi järve suunas (abs. 32.20- 30.35). Planeeritavat ala läbib sidetrass.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht



3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kasepää küla keskmes. Lähim suuremate keskus on Mustvee linn.

Lähiümbruses paiknev hoonestus on suhteliselt tihe. Kasepää küla saab määratleda tänavkülana. Valdavalt on lähiümbruses elamumaad. Planeeringuala asub külakeskusest ca 80m kaugusel.

Planeeringuala side Mustvee linna ja Kasepää küla keskusega on väga hea (mööda 14110 Murru-Mustvee riigiteed).

Naabruses olemasolevate hoonete põhjal saab väita, et enamasti on tegu arhitektuurselt lihtsate 1-2 korruseliste hoonetega, mille katusekalded on vahemikus 30...45° ning katuse harjad on nii risti kui ka paralleelselt teedega.

3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal uusi krunte ei moodustata. Krundi pindala ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 1. Planeeritud on korrigeerida katastriüksuse ülemõõdistamise teel olemasoleva krundi pindala ca 2619 m² Peipsi järve rannaala. Olemasoleva rannaala ulatus muutub seoses kaldajoone muutumisega. Metsavahi katastriüksuse piiriprotokollist ja katastriüksuse plaanist nähtub, et katastriüksuse piir kulgeb osaliselt mööda Peipsi järve kaldajoont. Vastavalt AÕS §133 lõikele 1 ulatub kinnisomand avaliku veekogu kaldajooneni.

3.5. Ehitusõigus

3.5.1. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) lubatud ehitiste arv krundil; 3) ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind; 4) ehitiste suurim lubatud korruste arv/-kõrgus ning 5) maapinna absoluutkõrguste vahemik.



Tabel 1

Kruptide ehitusõigused

Aadress (pos nr)	Pindala (m ²)	Sihtots- tarve	Lubatud hoonete arv	Krundi täisehitus- protsent	Hoonete lubatud suurim ehitus- alunepind	Elamu lubatud korruselisus/ kõrgus (m)	Abihoone lubatud korruselisus/ kõrgus (m)	Kavandatav maapinna absoluut kõrguste vahemik (m)
Pos 1	3472	EP 100%	1 / 1	10%	330 m ²	2 / 9	1.5 / 5	30.5-32.50

Lubatud hoonete arv krundil on elamu ja üks abihoone. Ehitiste projekteerimisel arvestada Mustvee Vallavalitsuse projekteerimise ja ehitamise korda ning projekteerimistingimusi. Hoonestusalal on planeeritud olemasolevat maapinda vajaduse korral tõsta kuni +10 cm planeeringuala naabruses oleva riigimaantee tasapinnast. Hoonestusalast järveni planeeritakse maapind ühtlase languga järve suunas. Täpsem vertikaallahendus koostatakse ehitusprojekti käigus.

3.5.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavaks objektiks on krundi läbiv sidekaabel, mille säilitamine vastavalt AS Eesti Telekom tehnilistele tingimustele 25437689 ei ole vajalik.

3.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned (tähistusega TP3).



3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

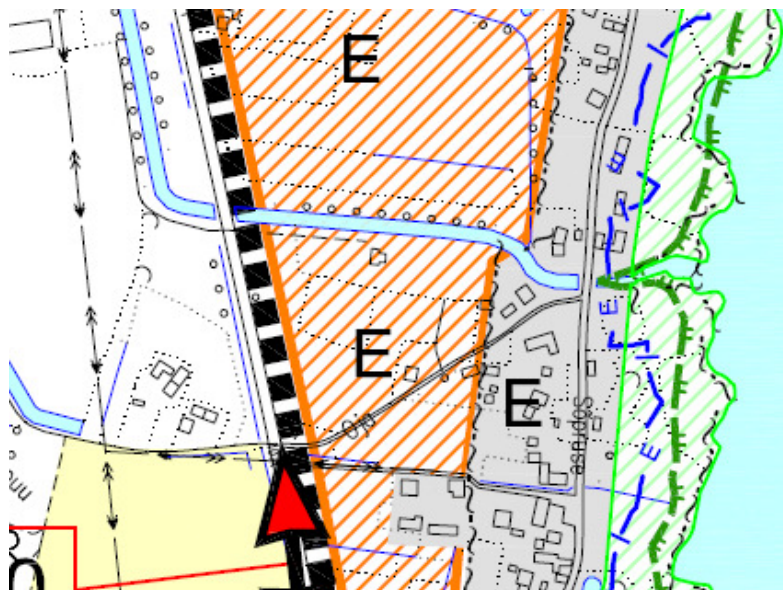
Katusekallete vahemikuks planeeritaval alal olevatele ja ehitatavatele hoonetele on planeeritud 5-45°. Katuste katematerjalina on soovituslik maapiirkonda sobivat materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutavate materjalidega. Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada hoonetel kas kombineerituna puitu (laudvooder/palkmaja/fassaadivineer), klaasi, krohvi või kivimaterjale. Mittesobivaks katematerjaliks on plastikvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon, värvkatteta plekki. Piirete tüüpidest on soovituslik võrkaed ja lattaed, soovitavalt hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5 m; lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdetüübid. Kohustuslikku ehitusjoont tänava suhtes ette nähtud ei ole. Sellega jäetakse võimalus maaomanikel/ehitajal valida hoonete asukohta krundil vastavalt oma soovile.

Määratletud on ehituskeeluala Peipsi järvest 50 m, Sõpruse tänava sõiduraja välimisest servast 10 m (det.pl. punkt 3.8), Oti-Ülla kinnistupiirist 3,5 m, Mädaoja peakraavi servast 10 m ning mujal krundi piirist 4,5 m.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek seoses Metsavahi krundi ruumikuju ja suurusega vähendada Mädaoja peakraavi ehituskeeluvööndit (25 meetrit kraavi servast) põhijoonisel näidatud ulatuses 10 meetrini. Planeeringu koostaja on seisukohal, et hoonestatud ja korrastatud elamumaa kujutab kordades väiksemat ohtu peakraavile kui senine looduslik rohuma. Paratamatult satuvad hetkel vöörad inimesed (nt. kalamehed) kinnistule ja tekitavad reostust olmeprügi näol. Planeeringuga on ette nähtud viia võimalikud reostusohud võimalikult minimaalseks- reovee kogumine toimub mahutisse ja krundile paigutatakse prügikonteiner.

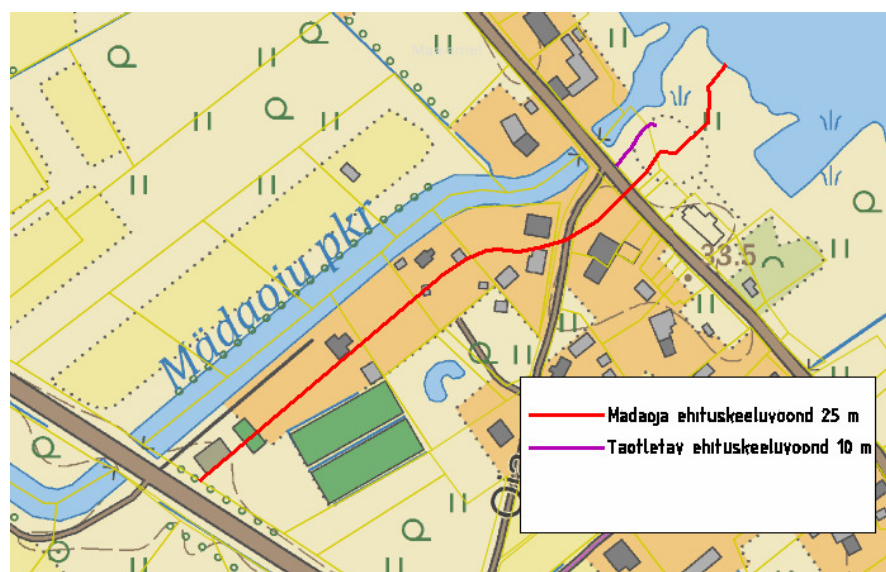
Vastavalt Looduskaitseaduse § 40 lõige 1 ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 40 lõige 4 ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisaduse kohaselt: 2) kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu; 3) vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub.

Kasepää valla üldplaneeringus ei ole Mädaoja peakraavile kaitsevööndeid määratud (Joonis 2).



Joonis 2. Väljavõte üldplaneeringust

Seoses sellega teeb planeeringu koostaja ettepaneku Kasepää Vallavalitsusele esitada taotlus Keskkonnaametile vähendada Mädaoja ehituskeeluvööndit Metsavahi kinnistu alal senise 25 meetri asemel 10 meetrini lähtudes kalda kaitse eesmärkidest ning taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (Joonis 3). Jooniselt on näha, et vahetus läheduses paiknevad hooned asetsevad enamuses ehituskeelu vööndis



Joonis 3. Mädaoja ehituskeeluvööndi paiknemine



3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritava ala kontaktvööndis on 14110 Murru-Mustvee riigitee (Sõpruse tänav), mille teekaitsevöönd on 10 m sõiduraja välimisest servast. Maanteeameti esindaja on oma e-kirjaga 30.11.2016.a. kinnitanud, et kaitsevööndi ulatuse määramisel tuleb lähtuda tänavast. Krundile juurdepääs toimub samalt tänavalt, Oti- Ulla katastriüksuselt. Mahasõit planeerida tolmuvaba kattega .

Ristumiskohas riigimaanteega on tagatud rahuldav nähtavuskaugus kiirusel 50 km/h ning planeeringualaga piirneval riigiteel on tagatud rahuldav külgnähtavus 10 m kiirusel 50 km/h (vt. joonis 5).

Riigitee omanik on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitleval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Võimaliku leevendusmeetmena võib kasutada kõrghaljastust või kõrget hekki maantee ja kruntide vahele. Kõik leevendusmeetmetega seotus kulud kannab arendaja.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendustegevusega seotud uue ristumiskoha rajamisel on selle projekteerimise ning väljaehitamise kohustus huvitatul isikul.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis ja/või riigitee alusel maal, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Projekteerimise etapis tuleb arvestada, et kõik riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis.

Parkimiskohad on planeeritud krundisisesed.



3.9. Haljastus

Kõrghaljastus planeeringualal praktiliselt puudub. Üksikutele suurematele puudele mis asuvad alal, tuleks tagada allesjäämine või asendamine, kui puude seisukord seda nõuab.

Alale on ette nähtud madalhaljastus (puud ja põõsad omanike valikul), mis ei varjaks naaberkruntide valgustatust ja vaadet. Soovituslik on rajada elamukrundi piirile hekk kombineerituna aiaga. Planeeritud hekk ja aed ei tohi takistada liiklemist Peipsi järve kallasrajal.

3.10. Tehnovõrgud

3.10.1. Veevarustus

Planeeritav veevarustus hakkab baseeruma krundile rajatavast järve- ja vihmavee kogumiskaevust. Planeeringu algatajat on teavitatud võimalikust ebakvaliteetsest veest (võimalike ülejutuste korral võib olla kaev täitunud järveveega.) Kaevust tarbitavat vett kasutada tarbeveeks. Joogivesi tuuakse mujalt. Perspektiivis nähtakse ette liitumine rajatava ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Kogumiskaev jääb Peipsi järve ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud pinnavee veehaarde ehitisele. Planeeritav veetarbimine elamukrundil on 0,5 m³/d. Veetrassi asukoht määratletakse täpsemalt ehitusprojekti raames. Oma krundile salv- või puurkaevu ei ole võimalik ehitada piirangute ja krundi väiksuse pärast.

3.10.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala vahetus läheduses on Mädaoja peakraav, milles on aastaringselt vajalik kogus vett olemas ning päästeauto juurdepääs võimaldatud. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole täiendavaid veevõtukohti planeeritud. Ametlike veevõtukohtadena on Kasepää valla üldplaneeringus kinnitatud kuus kohta (Peipsi järv, Tiheda ja Omedu jõgi vt. Kasepää üldplaneering joon 2)

3.10.3. Reoveekanaliseatsioon

Kuna läheduses puudub olemasolev kanalisatsioonitrass, siis planeeritav reoveekanaliseatsioon hakkab baseeruma lokaalsel krundi sisesel kogumismahutil.

Perspektiivis nähtakse ette liitumine rajatava ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.



Planeeritav reoveekanaliseerimise hulk on 0,5 m³/d.

3.10.4. Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimise torustikku detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Sadeveed tuleb hajutada krundil, kus see imub pinnasesse. Sadevete juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

3.10.5. Soojavarustus

Planeeringuala läheduses kaugküttetrasse ei ole. Kruntidel on ette nähtud igale majale oma lokaalküte.

3.10.6. Elekter

Elektrilevi on väljastanud tehnilised tingimused 309022 21.03.2018. Elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Iia 15/0,4 kV F1 baasil maakaabelliinina õhuliini mastist M6. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu piirile liitumiskilp. Krundisiseselt on hoonete elektrivarustuseks ette nähtud maaalused kaabelliinid.

Maa- ja õhukaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust.

3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrku planeeritava alal välja ehitatud ei ole. Maaalal ja selle vahetus läheduses on sideliin, milledest vajadusel projekteerida liitumine. Krunti läbivat sideliini säilitada ei ole vaja.

3.10.8. Tänavavalgustus

Sõpruse tänaval on olemasolev tänavavalgustus.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tänavavalgustus lahendada planeeringualas oleva krundi välisvalgustite baasil. Toite saavad kõik krundisisesed



valgustusliinid omalt krundilt. Krundil on planeeritud valgustusvõrk maa-aluste kaabelliinidena. Ehituskeeluvööndisse valgustusvõrgu rajamist ette nähtud ei ole.

3.10.9. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Alljärgnevas tabelis on esitatud planeeringu algatamise eelne ja planeeringu realiseerimiseks vajalik tehnovõrkude rajamise vajadus (meetrites).

Tabel 5. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Trass	Planeeringu eelne	Kavandatud
Veetorustik	-	20 m
Kanaliseerimisitorustik	-	5 m
Madalpingekaabel	-	30 m*

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev keskkonna seisund on planeeringualas hea, kuna seni puudus keskkonda ohustav tegevus.

Planeeringualasse jääval krundil ei ole ette nähtud keskkonda ohustavat sihtotstarvet, detailplaneeringuga muudetakse senine sihtotstarve üldkasutatav maa elamumaaks. Krundile on ette nähtud prügikonteinerite asukoht. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

3.12. Servituudid

Lähtudes asjaõigusseadusest, seoses uute tehnovõrkude rajamisega, tehakse ettepanek realservituutide seadmiseks teisi kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele.

3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine

Elamute ümbrus on soovitatav valgustada ning krundile rajada piire, mis võimaldaksid naabrivalvet ja tähistaksid eraomandi ulatust.



3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualal kitsendusi põhjustavateks objektideks on Peipsi järv, Mädaoja peakraav ja Sõpruse tänav. Kaitsealuseid objekte kinnistul ei ole.

3.15. Planeeringu rakendumine

Teed ehitavad välja kruntide valdajad. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid.

4. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Metsavahi katastriüksuse detailplaneering on Kasepää valla üldplaneeringut muutev tulenevalt Looduskaitseseaduse § 40 lõike 4 punktist 2, mis ütleb, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb kohalikul omavalitsusel esitada Keskkonnaametile taotlus ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering. Kasepää valla üldplaneeringus ei ole Mädaoja peakraavile kaitsevööndeid määratud (Joonis 2). Seoses sellega antakse detailplaneeringuga võimalus täpsustada kehtivat üldplaneeringut vajadusel lisades üldplaneeringu punkti 2.1 Juhtotstarbelise tsoneerimisse ka Mädaoja kaitsevööndid.



5.Kooskõlastuste kokkuvõte



6.Joonised



7.Lisad