



# Jõgeva maakonnas Mustvee vallas

## Koseveski külas Silvana katastriüksuse

(katastritunnus 71302:001:0034)

## detailplaneering

Huvitatud isik:

Riina Tärk

### Planeerija:

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ  
Riia 4, Tartu linn, Tartu maakond, 51004  
Ettevõtte registreerimise nr. 10085374  
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7  
telefon: 5162107;  
e-post: [siim@arhidee.ee](mailto:siim@arhidee.ee)

Tartu 2019

## SISUKORD

### Seletuskiri

1. Sissejuhatus	lk 2
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	lk 2
1.2 Planeeringuala olemasoleva olukorra iseloomustus	lk 2
1.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	lk 2
2. Planeerimise lahendus	lk 3
2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	lk 3
2.2 Krundi ehitusõigus	lk 3
2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	lk 3
2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	lk 3
2.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 4
2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	lk 4
2.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	lk 4
2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	lk 5
2.9 Servituudid	lk 5
2.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 5
2.11 Planeeringu rakendamine	lk 5
3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	lk 6

### Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1	.....Situatsiooniskeem
Joonis 2	.....Olemasolev olukord
Joonis 3	..... Põhijoonis
Joonis 4	.....Illustratiivne joonis

## 1. Sissejuhatus

### 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustvee Vallavolikogu 31.07.2019 otsus nr 48 *Koseveski külas Silvana katastriüksuse detailplaneeringu algatamine*.

Mustvee valla Koseveski küla Silvana katastriüksuse (tunnus 71302:001:0034) detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse määramine üksikelamu ja teenindavate abihoonete püstitamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

- \* Saare valla üldplaneering (kehtestatud Saare Vallavolikogu 27.01.2010 määrusega nr 1);
- \* Geodeetiline alusplaan, M 1:500 (Geodeesia OÜ, töö nr GE-1884, koostatud 22.08.2019, kõrgussüsteem EH2000);

### 1.2 Planeeringuala olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala olemasolev olukord on esitatud joonisel 2.

Planeeritav krunt on pindalaga 14900 m<sup>2</sup>.

Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa.

Krunt on hoonestamata.

Transpordiga juurdepääs krundile on lõunaküljel olevalt avaliku kasutusega kruusakattega teelt Halliku metskond 21 kinnistul.

Krundi põhjaosas Kääpa jõe ääres kasvab segamets. Krundi keskosas on varem kasvanud mets raadatud.

Krundi kirde- ja põhjaosa piir paikneb Kääpa jõel. Ida- ja lõunaküljel paiknevad kraavid.

Krundi reljeef on langusega põhja suunas, maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 40.50 lõunapiiril...34.00 põhjapiiril jõe kaldal.

Krundil on olemas elektrivarustus, liitumiskilp asub krundi lõunaosas elektri õhuliini posti küljes.

### 1.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Mustvee vallas, Koseveski külas, küla keskuse idaservas, Kääpa jõe lõunakaldal, hoonestuseta alal.

Ühistranspordi peatus on küla keskuses ca 1 km kaugusel.

Küla keskust läbib paisutatud Kääpa jõgi (Kose järv), mille ääres on Koseveski puhkekeskus supluskoha, piknikukohtade ning kõlakoja.

Planeeringuala lähiümbruses puudub väljakujunenud hoonestus.

Planeeritavast krundist ida- ning lõunasuunas on RMK metsaalad.

Saare valla üldplaneeringuga on Silvana krundi maakasutuse otstarbeks määratud pereelamu maa-ala, krunt asub detailplaneeringu kohustusega ala piires.

## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid ja kasutamise otstarbed on esitatud joonisel 3.

Krundi suurus on 14900 m<sup>2</sup>. Krundi piire ja suurust ei muudeta.

Krundi kasutamise otstarbeks on kavandatud elamumaa.

### 2.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Detailplaneeringuga on määratud Silvana krundile ehitusõigus üksikelamu ja teenindavate abihoonete rajamiseks.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“) on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 elamu abihoone
- 11103 suvila, aiamaja

Kavandatavad hooned on planeeritud ühekorruelise mahuga.

Põhihoonel on lubatud 2. korrus katusealuse korrusena.

### 2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala ja hoonestusala sidumine on esitatud joonisel 3.

Kohustuslik ehitusjoon puudub.

Hoone põhimahutade asukohad joonisel on illustratiivsed.

Väljapoole hoonestusala ja puurkaevu hooldusalale hooned ehitada ei tohi.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel lähtuda siseministri 03.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kinnistu piires loetakse üheks hooneks hoonete kompleks, kui hooned on samas tuleohutuse klassis ning kogupindala alla 400 m<sup>2</sup>.

Planeeritud ehitiste tuleohutuse klass on TP 3.

Päästetehnika juurdepääs tuleb tagada hoone sissepääsude vahetusse lähedusse.

### 2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Projekteeritavatele ehitistele ei seata piiravaid arhitektuurinõudeid.

Hoonete kompleksi projekteerimisel kavandada sarnase arhitektoonika ning sarnase katusekaldega ehitiste paiknemine ümber õueala.

Arhitektuur	Looduskeskkonda sobiv, tüüpprojekti – kataloogiprojekti kasutamine on lubatud.
Välisviimistlus	Soovitavalt puit.
Katusekate	Vaba.
Avatäited	Soovitavalt puitraamidega.

## 2.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 3.

Krundisisene tee olemasolevast sissesõidu kohast - kas pinnastee või kruusakattega tee. Sõiduautode parkimine lahendada krundi piires, õuealal.

## 2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 3.

Säilitada olemasolev segamets, hooldusraie on lubatud.

Kavandada tarbe- ja iluaiad vastavalt vajadusele.

Vertikaalplaneeringuga tagada sademevee valgumine hoonetest eemale.

Piirete paigaldamise vajadus ja asukoht lahendada projektiga.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse krundi piires. Tagada jäätmeveo korraldaja juurdepääs.

## 2.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 3.

Veevarustus – krundile rajatava puurkaevu baasil, veevajadus kuni 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Puurkaev rajada pinnaspuhastist põhjaveevoolusuunas ülesvoolu, min 50 m kaugusele.

Puurkaevu hooldusala on 10 m raadiusega. Puurkaevu asukoht täpsustada eraldi projektiga.

Puurkaev projekteerida kohta, kus piisava veevaruga veesooned on maapinnale kõige lähemal ning võimalik ligipääs mehhanismidega.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri määrusest „Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid“ nr 37, 08.08.2010.

Tulekustutusvee varustus on küla keskuses asuvatest looduslikest veevõtukohtadest Kääpa jõel, ca 1 km kaugusel.

Reoveekanaliseatsioon – kanaliseeritakse rajatavasse pinnaspuhastisse (imbsüsteem või pinnasfilter). Enne pinnaspuhastit paigaldada septik.

Imbväljak on planeeritud puurkaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada Vabariigi valitsuse määrusest nr 404 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ ja määrus nr 261 „Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded“.

Sademeveekanaliseatsioon – sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil.

Küte – lokaalne küte tahkekütusel või õhksoojuspumbaga.

Sidevarustus – lahendada mobiilsidevõrgu baasil.

Elektrivarustus – olemasolevast liitumispunktist krundi lõunaosas, liitumisleping Elektrilevi OÜga on olemas. Liitumiskilbist hooneteni ehitada elektritoide maakaabliga. Liitumiskilbile tuleb tagada elektrivõrgu valdaja juurdepääs.

## 2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt Mustvee valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda liigiti, vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida asjakohast jäätmeluba omavalt jäätmekäitlejalt.

## 2.9 Servituudid

Kinnistule on seatud järgmised kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd	- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskipingeliin)	- 448.8 m <sup>2</sup>
Elektripaigaldise kaitsevöönd	- Elektriõhuliin alla 1 kV	- 108 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud	- 2697.9 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud	- 5734.3 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda piiranguvöönd	- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud	- 6593 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda piiranguvöönd	- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud	- 10597.8 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda veekaitsevöönd	- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud	- 660.7 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda veekaitsevöönd	- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud	- 1185.6 m <sup>2</sup>
Veekogu avalik kasutus	- Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	- 73.4 m <sup>2</sup>
Veekogu avalik kasutus	- Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	- 698.1 m <sup>2</sup>
Veekogu kallastada	- Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	- 316.1 m <sup>2</sup>
Veekogu kallastada	- Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	- 474.9 m <sup>2</sup>

## 2.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatavad ja valgustatud juurdepääsud
- Hoonete vaheline nähtavus, hoonete lähiümbruse, parkimisala ja teede valgustatus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

## 2.11 Planeeringu rakendamine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Mustvee vallale kohustust detailplaneeringukohaste ehitiste ja rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu koostas arhitekt Jüri Siim.

### 3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

---

Elektrilevi OÜ

lisade kaust, lk 9

**01.10.2019, nr 4874209729**

KOOSKÕLASTATUD tingimustel:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

---

Margo Lemppu

Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik

digitaalne kooskõlastus

Kooskõlastatud K-ML/57

37402192722 – allkirjastatud 26 november 2019

---