



# Mustvee linnas Tartu tn 74 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2883/17

Tartu 2017

## Jaana Veskimeister

Planeerija-Projektijuht  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

---

## Veiko Kärbla

Keskkonnakorralduse spetsialist (müraspetsialist)

---



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740

Maakri 29  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
[hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)

# SISUKORD

<b>A – SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....</b>	<b>5</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.2. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele ja teistele projektidele...	6
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>8</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
3.2. Krundi hoonestusala .....	8
3.3. Krundi ehitusõigus .....	8
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	9
3.4.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....	9
3.4.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	9
3.4.3. Soojavarustus .....	10
3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	10
3.4.5. Tuletõrje veevarustus.....	10
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	10
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	11
3.7. Haljastus ja heakord .....	12
3.8. Ehitistevahelised kujad .....	12
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	13
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	13
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	15
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
3.13. Planeeringu elluviimine .....	16
<b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....</b>	<b>19</b>
<b>C – JOONISED .....</b>	<b>21</b>

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500

# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt algatamise otsusele on Tartu tn 74 kinnistul ehitusõiguse määramine pood-kohviku, tankla ja pesula ehitamiseks.

Planeeringu lähtedokumentiks on Mustvee Linnavolikogu 28.08.2017 otsus nr 50 *Tartu tn 74 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine*.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel. Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Mustvee linna üldplaneering*. Lahenduse koostamisel on arvestatud ka järgmiste projektidega osas, mis on asjakohased:

- Tugimaantee 36 Jõgeva-Mustvee km 33,7 – 38,91 põhiprojekt (Roadplan OÜ, töö nr 2016-50);
- Tugimaantee nr 36 Jõgeva-Mustvee km 37,43-38,79 äärde jalgratta- ja jalgte ehituse ning km 38,43 ja km 38,68 olemasolevate ülekäiguradade ümberehituse tehniline projekt (Keskkonnaprojekt OÜ Töö nr. 0638.01);
- Põhimaantee nr 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga Mustvee ümbersõidu km 67,22-75,31 tehniline projekt (Panevezio keliai OÜ töö nr 966).

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud WeW OÜ poolt märtsis 2017 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-052-17). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualaks on Mustvee linnas Tartu tn 74 kinnistu ja selle lähiala. Planeeringuala suurus on ca 9 900 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Mustvee linna äärealal põhimaantee 3 Jõhvi – Tartu – Valga ja tugimaantee 36 Jõgeva - Mustvee ristmiku vahetus läheduses.

Planeeringuala haarab lisaks Tartu tn 74 kinnistule ka osaliselt kinnistuid Tartu tn 99a (kt 48501:005:0008, sihtotstarve tootmismaa), 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (kt 48501:005:0630, sihtotstarve transpordimaa) ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L3 (kt 48501:001:0081, sihtotstarve transpordimaa); samuti jääb planeeringualasse reformimata riigimaa Tartu tn 99a ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L3 vahelises ulatuses. Nimetatud maa-alad on planeeringualasse haaratud juurdepääsude lahendamiseks.

Tartu tn 74 on katastrisse kantud ärimaa sihtotstarbega (kt 48501:005:0004), mille pindala on 7 590 m<sup>2</sup>.

Juurdepäas Tartu tn 74 kinnistule on selle kaguosast Jõgeva-Mustvee tugimaanteelt nr 36. Läbi planeeringuala kulgeb ka pinnastee põhjasuunas asuva Tartu tänavani. Tegemist on isetekkelise otseühendusega, mis ei ole ainuvõimalik juurdepäas ühelegi kinnistule.

Tartu tn 74 kinnistu on hoonestamata. Alal kasvavad puud ja põõsad (peamiselt põhja-, ida- ja lõunaosas). Maapinna reljeef on tasane, keskmine kõrgus on ca 35 m/abs.

Tehnovõrkude ühenduse puuduvad.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektri õhuliini (kuni 1 kV) kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini;
- Elektri õhuliini (35 kV kuni 110 kV) kaitsevöönd 25 m mõlemale poole liini;
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole sideehitist;
- Mustvee jõe 100 m piiranguvöönd;
- Mustvee jõe 50 m ehituskeeluvöönd;
- Põhimaantee 3 Jõhvi – Tartu – Valga tee 50 m kaitsevöönd;
- Tugimaantee 36 Jõgeva – Mustvee tee 50 m kaitsevöönd <sup>1</sup>.

Planeeringuala lähipiirkonda põhimaantee äärde jäävad valdavalt äri- ja tootmiskaad, mis maantee iseloomu ning mõjusid arvestades on asjakohane maakasutus. Elamumaad jäävad planeeringualast idasuunda Mustvee keskuse poole. Lähim olemasolev tankla (Circle K) jääb ca 200 m kaugusele põhjasuunda (põhimaanteest läänepoolele).

Arvestades üldplaneeringu arengusuundi, mille kohaselt põhimaantee äärde on planeeritud kaubandus ja ärimaa, on Tartu tn 74 kinnistule sobiv erinevate äriefunktsioonide (pood-kohvik, tankla, pesula) kavandamine.

Planeeringuala paiknemist vaata jooniselt nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

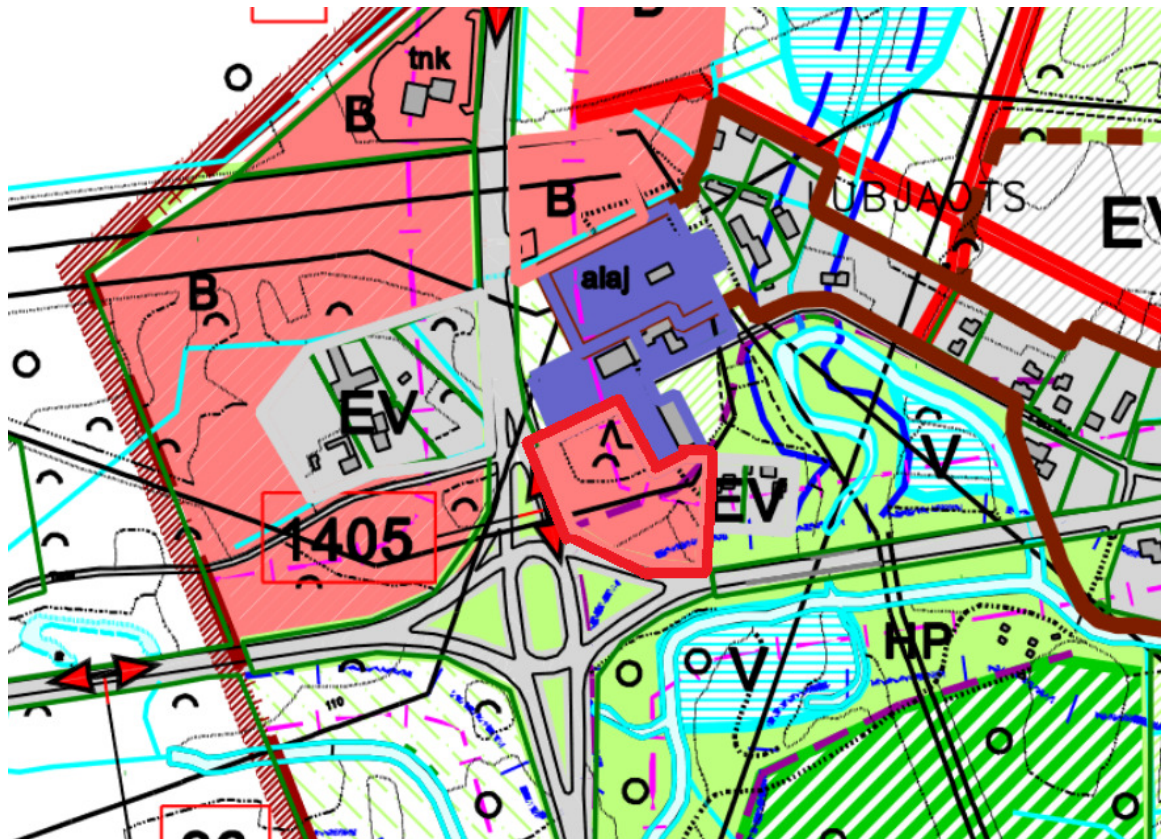
## 2.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE JA TEISTELE PROJEKTIDELE

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks *Mustvee linna üldplaneering*.

Üldplaneeringu kohaselt, vt skeem 1, on Tartu tn 74 kinnistu juhtotstarbeks kaubandus ja ärimaa.

---

<sup>1</sup> Tee kaitsevööndi ulatuse aluseks on Mustvee linna üldplaneering



**Skeem 1.** Väljavõte Mustvee linna üldplaneeringust. Tartu tn 74 kinnistu on tähistatud punase kontuuriga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas. Tanka kavandamine toetavate teenustega (pesula, pood-kohvik) võimaldab meelitada ligi suuremat tarbijaskonna hulka.

Üldplaneering ei näe ette kergliiklustee rajamist Jõgeva-Mustvee maantee äärde. 2016. a on Roadplan OÜ Maanteeameti tellimusel koostanud tugimaantee 36 Jõgeva-Mustvee km 33,7 – 38,91 põhiprojekti, mille raames on projekteeritud ka kergliiklustee. Arvestades perspektiivse kergliiklustee ja võimalike planeeritava kohvik-poe külastajatega Mustvee linnast, on mõistlik näha ette kergliiklustee pikendamist ja sidumist kavandatava tankla alaga (vt ptk 3.5).

Mustvee linna arengukava aastateks 2013-2020 näeb ette Mustvee Peipsi pealinnana, atraktiivse puhkuse ja külastuse sihtkohana. Kaasaegne infrastruktuur on vajalik, et toetada võimalusi aktiivseks vaba aja veetmiseks nii suvel kui talvel. Planeeringulahendus on kooskõlas ka Mustvee linna arengukavaga.

Arvestades peatükis 2 toodut, on planeeritud lahendus antud peatükis 3.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualale jäävate kinnistute piire ei muudeta. Reformimata riigimaast, mis jääb kinnistute Tartu tn 74, Tartu tn 99a ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L3 vahele moodustatakse krunt nr 1. Krunt nr 1 moodustatakse ajutise krundina eesmärgiga liita see kinnistuga Tartu tn 74.

### 3.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala on määratud kinnistule Tartu tn 74. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestus) määramisel on lähtutud tankla, pesula ja varjualusega koos tekkivatest terviklahenduste võimalustest, mis tagaksid mugava tankimise ja sujuva liikluse. Hoonestusala on antud maksimaalselt suur, et projekteerimisel oleks tagatud sobiva lahenduse kavandamine. Joonisel nr 3 on näidatud ka illustreerivalt võimalik hoonestuse ja parkimise lahendus.

Hoonestusalad on seotud kinnistu piiridega. Samuti on näidatud hoonestusala ja võimaliku illustreeriva lahenduse kaugused riigitee katte servast.

Hoonestusala jääb riigimaanteede kaitsevöönditesse. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 alusel Maanteeameti nõusolekut tankla, pood-kohviku ja pesula rajamiseks. Planeeritud hoonestus on oma iseloomult otseselt seotud mh ka maanteeliikluse teenindamiseks ja tegevuse toimivuse tagab vahetult maantee ääres paiknemine.

Lisaks hoonestusalale on joonisel nr 3 näidatud eraldi planeeritud puhkeala. Nimetatud ala sees on võimalik kavandada teisaldatavaid istumiskohti väliruumis koos võimaliku laste mängualaga.

### 3.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Planeeringulahendusega on Tartu tn 74 kinnistule määratud ehitusõigus tankla, pood-kohviku ja pesula rajamiseks. Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on tankla- ja teenindushoone maa (ÄH)<sup>2</sup>. Krunt nr 1 ei ole iseseisvalt hoonestatav ja krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud liitmisega kinnistuga Tartu tn 74. Lubatud on rajada ka erinevaid (tehno)rajatisi, mis toetavad või sobivad planeeritud tegevusega (elektriautode toide, tolmuimeja ja vee kasutus vmt) ning võimalik jäätmemaja, mis ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus (teenindushoone ja varjualune) tuleb rajada hoonestusala piirides. Erinevad (tehno)rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala, sh ka hinnateabe tulp.

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel tabelis.

<sup>2</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

## 3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonistel nr 1 ja 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 3.4.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks Mustvee Linnavara OÜ poolt 14.11.2017 väljastatud tehnilised tingimused.

Vee- ja kanalisatsiooniga liitumine (vt joonis 1) on ette nähtud Kastani tänaval Kastani tn 22 kinnistu läheduses.

Kanaliseerimisvõrk (Ø 110) ühendada olemasoleva ühiskanalisatsioonikaevuga läbi voolurahustikaevu nivooklapiga. Veetorustik (Ø 110) ühendada olemasoleva ühisveekaevuga sulgurarmatuuri otsaäärikutega.

Trasside kulgemine tuleb projekteerida võimalikult kinnistupiiride ääres. Eeldatav torustiku kulgemine toimub mööda Kastani tänavat kuni Kastani tn ja Pärna tn ristmikuni, sealt edasi Soometsa katastriüksuse (kt 48501:001:0113, sihtotstarbeta maa) lõunapiiri ja Kivisoo katastriüksuse (kt 48501:001:0125, üldkasutatav maa) idapiiri äärest. Edasi piki Tartu tänavat kuni reformimata riigimaani, kus asub olemasolev tee. Ühendus Tartu tn 74 kinnistuni teha võimalusel olemasoleva tee alal.

Sademevee ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise ei ole lubatud. Teedelt ja platsidelt, sh autopesulast sademeveekanaliseerimise ära juhitav sademevesi tuleb puhastada I klassi liiva-õlipüüdjas. Drenaaži- ja katustelt tulevad sademeveed tuleb juhtida kinnistu sademeveekanaliseerimise. Kokku kogutud sademevesi suunatakse edasi sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu Mustvee jõkke või olemasolevasse kraavidesse. Heit- ja sademevee juhtimisel tuleb tagada vee kvaliteedi vastavus kehtivale õigusaktile<sup>3</sup>.

Lahenduse elluviimine vt ptk 3.13.

### 3.4.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 302974 (väljastatud 27.09.2017).

Elektriühendus on planeeritud 6550 10/0,4 kV alajaama uue fiidri baasil. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Kaabli ja liitumiskilbi asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Projektlahenduse koostamisel arvestada, et jõukaablite kavandamine sõiduteede alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse; liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

<sup>3</sup> Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga tarbija oma vajadustele vastava liini.

### 3.4.3. SOOJAVARUSTUS

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab soojavarustuse lahendamata lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad, elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid anda projekteerimise käigus.

### 3.4.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 28234571 (koostatud 17.04.2017, kehtivad kuni 16.08.2018).

Tartu tn 74 kinnistut läbib sidetrass VMOHBU 10x2x05. Läbiv sidetrass tuleb kraavi ja tankla teenindusmaa alal paigaldada projekteerimise käigus välja selgitatud nõutud sügavusele ja paigaldada kaitsetorusse.

Tankla sideteenuse tarbimise võimaldamiseks tuleb projekteerida ja rajada ühendust Telia sidevõrgu lõpp-punktist (MTV107) objekti sisevõrgu ühendus- ja/või jaotuskohani. Teha väljavõte kinnistut läbivast vaskaablist. Keerata kolm paari vaskaablit planeeritud hoonesse ja otsastada. Hoone sisevõrk ehitada CAT5e kaabliga.

### 3.4.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt IV ja VI kasutusviisi alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk on 10l/s 3 tunni jooksul (IV kasutusviisi, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>).

Välikututuseks vajalik vesi saadakse planeeritud hüdrantist ja täiendavalt planeeritud mahutitest.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkeseptsioonide ja põlemiskoormustega.

## 3.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud riigitee nr 36 km 37,00. Perspektiivne võimalik juurdepääs on näidatud ka riigitee nr 3 vasakult teepoolel km 72,68, kust on lubatud ainult parempöörded. Riigitee nr 36 km 37,00 on kavandatud lihtristmik (lubatud nii vasak- kui parempöörded). Lisaks on võimalik juurdepääs ka kohalikult Tartu teelt (ühendus planeeringuala siseselt on põhimõttelisena näidatud joonisel nr 3).

Perspektiivne võimalik juurdepääs riigitee nr 3 ristumiskohas on kavandatud asukohas, mis tagab juurdepääsu nii Tartu tn 74 kui ka Tartu tn 99a kinnistule.

Nii planeeritud kui perspektiivne juurdepääs on riigitee nr 3 ja riigitee nr 36 suhtes kõrvalteed ning kõrvalteelt peateele väljasõit tuleb tähistada „anna teed (221)“ märgiga.

Eeldades, et planeeritud pood-kohvikut külastatakse ka Mustvee linna poolt, on tugimaantee nr 36 Jõgeva-Mustvee äärde varemprojekteeritud kergliiklustee ühendatud planeeringualaga.

Liiklus- ja parkimiskorralduse võimalik lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada/muuta, kuid kinni peab pidama detailplaneeringus määratud põhimõtetest. Hoone(te)sse sissepääsud siduda parkimise ja jalakäijate aladega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine avalikult tänavaruumilt kinnistule ja kinnistu siseselt.

Parkimine on lahendatud kinnistuseselt. Soovitav on projekteerimisel ette näha ka jalgrataste parkimine. Sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel on aluseks EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Parkimisvajaduse arvutus on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Parkimisvajaduse kontrollarvutus**

Aadress	Parkimisnorm (keskuse klass II-IV). Teenindusjaam, tankla 1/20	Planeeritud kohtade arv illustraatiivse lahenduse alusel
Tartu tn 74	Ühekorruseline hoone ehitisealuse pinnagaa 275 m <sup>2</sup> (275/20=13,75)	23

## 3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitusõiguse kohaselt rajatakse Tartu tn 74 kinnistule tankla ja seda teenindavad funktsioonid (pood-kohvik, pesula). Teenindusfunktsioonid asuvad hoones, tankurid on kaetud varjualusega.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Teenindushoone koos varjualuse ja tankimisautomaatidega peavad stiililt sobima omavahel ja ümbritsevasse keskkonda;
- Hoone ja varjualuse paigutus ja arhitektuurne ning konstruktiivne lahendus peavad vajadusel võimaldama katusepindade optimaalseimat ärakasutamist päikeseenergia tootmiseks;
- Lubatud korruselisus: kuni kaks korrust;
- Tehnilised seadmed (nt päikesepaneelid ja nende konstruktsioon) võivad ulatuda üle suurima lubatud kõrguse;
- Katusetüüp: vaba;
- Katusekalded: vaba;
- Katusekattematerjalid: vaba (katusetüübile sobiv);
- Välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud materjalid (puit, kivi, krohv, tellis, metall (ka kombineeritult));
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus. Orienteeruv +/- 0.00=36.30 m/abs.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

### 3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kasvab nii puid kui põõsaid. Planeeritud lahenduse elluviimiseks tuleb likvideerida ehitiste alla jääv haljastus (näidatud joonisel nr 3). Ülejäänud puude-põõsaste osas ei seata säilitamiskohustust ja need võib soovi või vajaduse korral likvideerida.

Planeeritud puhkealale on võimalik kavandada teisaldatavaid istumiskohti ja mänguväljakut lastele, mille kohta koostada kujunduslahendus.

Haljastus ja kujunduslahendus antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Planeeringuga ei seata võrkpiirde säilitamiskohustust, st et soovi korral on lubatud uue piirde rajamine. Uue piirde kavandamisel tuleb piirde tüübi ja kõrguse valikul teha koostööd Tartu tn 99a kinnistu omanikuga, et leida sobiv ühtne lahendus. Tartu tn 74 ja 99a vaheline piire tuleb eemaldada perspektiivse juurdepääsu rajamise korral.

Projekteerimisel tuleb ette näha prügikonteinerite ja prügikastide asukohad. Konteinerid peavad hoonest asuma vähemalt 2 m kaugusel. Konteinereid on lubatud paigutada ka jäätmemajja. Jäätmemaja rajamisel peab see jääma hoonest vähemalt 8 m kaugusele.

### 3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Eelnimetatud määruse lisa 1 alusel jäävad tankla ja autopesula VI kasutusviisi ning poodkohvik IV kasutusviisi alla. Minimaalseks tulepüsivusklassiks (IV kasutusviis, kuni kaks korrust) on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Tankla tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-5:2014 *Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*.

Projekteerimise ajaks peab olema läbi viidud riskianalüüs, mille tulemustega tuleb projekteerimisel arvestada. Riskianalüüsi väljundiks peab muu hulgas olema kavandatava kaitise maksimaalne võimalik ohuala ning iga allüksuse ohuala eraldi.

### 3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kinnistule, hoonesse) valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Kuritegevuse riske vähendab kaupluse/teenindushoone ööpäevaringne kasutus. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

### 3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Mustvee Linnavalitsuse poolt on koostatud keskkonnamõju eelhindang.

Eelhindangu kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäämetekke või müra taseme suurenemist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasolevatele kinnistutele pood-kohvik, tankla ja pesula sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid, sh kõiki vajalikke nõudeid kütusemahutite ohutuks käitlemiseks.

Planeeringuga kavandatavate rajatiste rajamine ümbritsevat maastiku ning väljakujunenud asustusstruktuuri märkimisväärselt ei muuda. Planeeringu elluviimisel paraneb planeeritava maa-ala ja selle ümbruse välisilme.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist planeeringuala piirkonna liikluskooormuse ega müra ja õhusaaste suurenemist. Tankla tegevus reguleeritakse välisõhu saasteloga. Planeeritava tankla opereerimisel tuleb rakendada meetmeid võimalike hädaolukordade (nt kütuseveeki avarii, tulekahju, mahutite leke, reostus jms)

tekkimise vältimiseks ning vastavad keskkonnakaitse- ja ohutusmeetmed sätestada ehitusprojektiis.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale ja kus on madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendava radooniuuringu vajaduse läbiviimine ei ole vajalik.

Põhjavesi on piirkonnas keskmiselt kaitstud (keskmine reostusohhtlikkus). Reovesi on kavandatud tsentraalselt. Teedelt ja platsidelt, sh autopesulast sademeveekanalisisatsiooni ära juhitud sademevesi on ette nähtud puhastada I klassi liiva-õlipüüdjas.

Planeeringualale ulatuvad Mustvee jõe piirangu- ja ehituskeeluvööndid.

Ehituskeeluvööndisse on planeeritud juurdepääsu- ning jalg- ja jalgrattatee, samuti tehnovõrkude trassid väljaspool planeeringuala. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele; punkt 8 alusel tehnovõrgule ja –rajatisele.

*Looduskaitseaduse* § 37 lg 3 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud reoveesete laotamine ja mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Reovesi on kavandatud tsentraalselt. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on kavandatud kõvakattega teed ja väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

Sademeveed planeeringualal tuleb kokku koguda restkaevudega ja juhtida läbi liiva-õlipüüdja sademeveekanalisisatsiooni. Sademevesi peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

Planeeringuala piirneb riigiteedega, seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), kuid samas ei ole kavandatud tegevus (tankla, kohvik-pood, autopesula) suure müratundlikkusega. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute võimalikkusest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2016. a. seisuga on riigiteel nr 3 1948 a/ööp ja riigiteel nr 36 1326 a/ööp. Toodud liikluskoormustega (sh liikluskoormuste suurenemisega) kaasnev müra ning õhusaaste ei kujune ala sihtotstarvet silmas pidades probleemseks ning leevendusmeetmed ei ole vajalikud.

Tankla rajamisel tuleb projekteerimisel arvestada asjakohaste õigusaktide ja normidega.

### 3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses. Planeeringualasse jäävate nii olemasolevate kui planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m ja 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 m.

#### Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

#### Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Planeeringulahendusest tulenevalt on servituutide seadmise vajadus toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Servituudi seadmise vajadus**

Servituudi määramise vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Olemasoleva juurdepääsu tagamine (riigiteelt nr 3)	Krunt nr 1	Tartu tn 99a
Perspektiivse juurdepääsu tagamine (riigiteelt nr 3)	Krunt nr 1, Tartu tn 99a	Tartu tn 74, Tartu tn 99a
Juurdepääsu tagamine (Tartu tänavalt)	Tartu tn 99a	Tartu tn 74
Elektriühenduse tagamine	Krunt nr 1, Tartu tn 101, 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L3	Tartu tn 74
Veeühenduse tagamine, reovee juhtimine	Tartu tn 99a, reformimata riigimaa, Kivisoo, Soometsa	Tartu tn 74
Sademevee juhtimine	Reformimata riigimaa	Tartu tn 74

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu igakordse omaniku või hoonestaja poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Krundi nr 1 osas tuleb läbi viia menetlus vastavalt Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 määrusele nr 50 "*Maareformi seaduse*" § 22 lõikes 1<sup>2</sup> sätestatud maa erastamise kord.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike ning jalg- ja rattatee rajamise kohustus (sh projekteerimine) planeeringuala piires lasub huvitatud isikul (kinnistu igakordsel omanikul või arendajal või hoonestajal). Jalg- ja rattatee projekteerimine ning väljaehitamine planeeringuala piirist kuni varemprojekteeritud jalg- ja jalgrattateeni on kohalikul omavalitsusel.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Tehnovõrkude lahenduse täpsustamisel projekteerimise staadiumis tuleb riigitee alusel maal arvestada Maanteeameti juhendis *Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale paigaldamise kavandamisel* (MA 2016-010) toodud nõuetega.

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt *planeerimisseaduse* § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohaliku omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et kinnistu asub osaliselt tugimaantee teekaitsevööndis. Projekti koostamisel ja realiseerimisel tuleb tagada hoone(te) puhul *atmosfääriõhu kaitse seaduse* § 56 lõike 4 ja § 61 lõike 1 alusel 16.12.2016 kehtestatud keskkonnaministri määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* esitatud norm-müratasemed.

Terviseamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projekti käsitletaval alal. Müra- ja õhusaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi ja sinna kavandatava hoonete igakordsel omanikul.

Peatükis 3.11 toodud juurdepääsuservituutide seadmiseks tuleb sõlmida vastavad notariaalsed lepingud hiljemalt ehitusloa taotlemise ajaks.

Vastavalt keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 *Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav*

*õhusaasteluba* § 3 lõikele 4 on õhusaasteluba nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive on aastas 10 000 m<sup>3</sup> või suurem. Määruse § 3 lg 6 järgi lõikes 4 nimetatud tegevuste korral ei kohaldata määruse lisas esitatud saasteainete künniskoguseid, olenemata tegevuse künnisvõimsusest.

Juhul, kui rajatav käitis on *atmosfääriõhu kaitse seaduse* mõistes õhusaasteloa kohuslane, peab vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seaduse* § 79 lg 6 paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

Kõvakattega aladelt kokku kogutavat sademevett tuleb käsitleda kui potentsiaalselt reostunud vett. Seetõttu peab sademevee juhtimine Mustvee jõkke toimuma vee erikasutusloa alusel. Tulenevalt *veeseaduse* § 8 lg 2 p 4-st peab ettevõttel olema vee erikasutusloa kui heitvett või saasteaineid juhitakse suublasse, sealhulgas põhjavette.

.

## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- **Telia Eesti AS**, Margus Kukk. Tehnovõrkude lahenduse joonis ja seletuskiri koos projekti kooskõlastuslehega nr 29355916 kooskõlastatud digitaalselt, 15.11.2017. Kooskõlastusleht koos digitaalallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- **Mustvee Linnavara OÜ**, kooskõlastuskiri 15.11.2017. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja. Kooskõlastatud digitaalselt 23.11.2017, kooskõlatus nr 4811840866. Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastusleht koos digitaalallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- **Maa-amet**, peadirektori asetäitja Anne Toom. Kooskõlastuskiri 26.11.2017 nr 7-1/17/17931-5. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas. Maa-ameti ettepaneku alusel planeeringulahendust täiendatud krundi nr 1 moodustamise osas 27.11.2017.
- **Maanteeamet**, planeeringute menetlemise talituse juhataja Marten Leiten. Kooskõlastuskiri 30.11.17 nr 15-2/17-00012/728. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas
- **Terviseameti** lõuna talitus, direktor Andrei Smirnov. Kooskõlastuskiri 30.11.2017 nr 1.3-7/7577. Kirjas tähelepanu juhitud asjaolud on lisatud seletuskirja 04.12.2017. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas
- **Päästeameti** Lõuna päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud digitaalselt 07.12.2016 nr K-ML/53 (seletuskiri, olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis tehnovõrkude lahendusega, lisade kaust). Digitaalallkirja kinnitusleht asub lisade

## C – JOONISED

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                  | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord                 | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis tehnoorkude lahendusega | M 1 : 500   |