



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-5-20

JÕGEVA MAAKOND, MUSTVEE VALD, KÜKITA KÜLA

TARTU MNT 62C KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Pavel Ventšikov

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
5.4. Kruntide ehitusõigus	5
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
5.9. Ehitistevahelised kujad	9
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	10
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
5.10.4. Soojavarustus	11
5.10.5. Sidevarustus	11
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	11
5.12. Servituutide vajaduse määramine	12
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	13
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	14
JOONISED	15
1. Situatsiooniskeem	15
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	16
3. Olemasolev olukord	17
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	18
5. Illustratiivne vaade	19

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Pavel Ventšikov.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustvee Vallavolikogu 29.01.2020.a. otsus nr 14 Kükita külas asuva Tartu mnt 62c katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on muuta Mustvee vallas Kükita külas Tartu mnt 62c katastriüksuse maakasutuse sihtotstarvet elamu- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus uute hoonete ehitamiseks ja vajadusel olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 5692 m².

Vastavalt Kasepää Vallavolikogu 30.08.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kasepää valla üldplaneeringule asub Tartu mnt 62c katastriüksus kavandatava pereelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Vallavolikogu hinnangul on detailplaneeringu algatamine kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Tartu mnt 62c** (katastriüksus nr 65701:001:0006);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 5692 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kasepää Vallavolikogu 30.08.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kasepää valla üldplaneering;
- Kasepää Vallavolikogu 26.11.2004 otsusega nr 60 kehtestatud Paveli kinnistu detailplaneering;
- Mustvee valla arengukava aastateks 2018-2030.

- Mustvee-Kasepää jalg- ja jalgrattatee ehitusprojekt (EXTech Design OÜ, töö nr 1920-3).

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 24.10.2019.a., töö nr 693-19GEO. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Side-ja elektrikaabel ning veetrass peale kantud maaomaniku seletuste järgi.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Mustvee vallas Kükita külas ca 2,2 km kaugusel Mustvee linna piirist.

Planeeringuala asub Kükita küla keskel väljaarenenud elamurajoonis, millel on hea ühendus Mustvee linna ja kõrvalasuvate Raja ja Tiheda küladega. Lähim bussipeatus (Raja II) asub planeeringualast lõunasuunas ca 130 meetri kaugusel. Lähimad kauplused asuvad Mustvee linnas, planeeringualast ca 4,6 kilomeetri kaugusel. Lähim kool ja lasteaed asuvad samuti Mustvee linnas, planeeringualast 4,8 kilomeetri kaugusel. Lähim tankla jääb planeeringualast 4,9 km kaugusele.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad osaliselt hoonestatud maatulundusmaad ning kagu- ja lõunasuunas asuvad hoonestamata maatulundusmaad. Planeeringualast kaugemal põhjasuunas ning ida- ja läänesuunas asuvad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kaugemal lõunasuunas asub ühiskondlike ehitiste maa.

Kontaktvööndis asuvad peamiselt 2-korruselised elamud ja 1 kuni 2-korruselised abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud silikaattellist, heledates toonides krohvi ja puitlaudist. Olemasolevatel hoonetel on valdavalt viilkatused ja katusematerjaliks on eterniit või plekk.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on tugevalt varieeruvad. Planeeringualast põhja, kagu ja lõuna suunda jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused on vahemikus 159 m² – 2,89 ha. Kaugemal põhja, ida ja lääne suunas asuvate elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 328-10121 m². Kaugemale lõuna suunda jääv ühiskondlike ehitiste maa pindala on 19400 m².

Tartu mnt 62c maaüksusel kehtib Kasepää Vallavolikogu 26.11.2004 otsusega nr 60 kehtestatud Paveli kinnistu detailplaneering, millega nähti ette 3 hoonet (kaupluse hoone koos abihoonetega). Antud kinnistul paikneb hetkel kauplus ja ladu. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on ehitusalalt vaba ala käsitletav ehituskeelualana, mistõttu ei ole vabal alal hetkel ehitustegevus võimalik. Tartu mnt 62c omaniku eesmärgid on maa kasutamise suhtes muutunud ning sellest tulenevalt soovitakse kehtivat detailplaneeringut muuta – maaüksuse maakasutuse sihtotstarve soovitakse muuta elamu- ja ärimaaks ning kinnistule soovitakse ehitada lisaks olemasolevatele hoonetele üksikelamu. Kavandatav tegevus on sobilik piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga ning sobilik antud piirkonda.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Tartu mnt 62c kinnistul asub olemasolev kauplus (ehr kood: 120693458) ja ladu (ehr kood: 120675878). Kõrghaljastus planeeringualal puudub, alal kasvab muru.

Juurdepääs Tartu mnt 62c kinnistule on 14245 Raja-Kolmnurga riigi kõrvalmaanteelt, mis on kaheasuunalise liiklusega. Asfaltkattega sõidutee on 7,3 kuni 7,5 m laiune. Ühel pool sõiduteed paikneb freespurukattega kõnnitee koos haljasribaga ja teisel pool sõiduteed on haljasriba.

Reljeef on planeeringualal tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad 33.33-32.78 m vahemikku. Kinnistu põhja-, kirde ja kagupiiril asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad, kraavide põhi 32.54 ja 32.29 m. Kinnistu lääneosas asuvad killustiku- ja kivisillutiskattega platsid on ümbritsevast maapinnast kõrgemad, 33.66 m. Samuti on ümbritsevast maapinnast kõrgem kinnistu loodenurgas asuv kungas (33.75 m), kus asub maa-alune mahuti koos tuletõrje veevõtukohaga.

Tartu mnt 62c kinnistul on olemasolev vee-, side- ja elektriühendus.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigi kõrvalmaantee nr 14245 Raja-Kolmnurga kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.
- Elektrikaabli kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ja madala radooniriskiga alal.

Planeeringuala piirneb põhjast Apollo, kirdest Põllu, lõunast Haaviku ja läänest 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse piiride muutmist ei kavandata.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Hoonetele ei ole lubatud rajada maa-alust korrust.

Tartu mnt 62c krundile on lubatud ehitada kuni 4 hoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Tartu mnt 62c kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone;
- 12311 kaubandushoone;
- 12529 muu laohoone.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, piirkonda sobiv ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- ja kelpkatus, lisamahtudel ka kaldkatus.

Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid vm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun või punane.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult).
Kohustuslik ehitusjoon	Puudub.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud planeeritava elamu soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega planeeritud hoonetele on krundile lubatud ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt 17.01.2020 väljastatud seisukohtadega nr 15-2/19/58786-2 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigi kõrvalmaanteega 14245 Raja-Kolmnurga km 1,91-1,97, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. a. andmetel 386 a/ööp ning liikluspiirang 70 km/h (paremal) ja 50 km/h (vasakul).

Planeeritav ala asub riigitee 14245 Raja-Kolmnurga kaitsevööndis, kus on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Alal puuduvad nähtavust piiravad objektid ja rajatised. Tee kaitsevööndisse hooneid ja tehovõrke kavandatud ei ole. Tee kaitsevööndis asub olemasolev parkimisala. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringualale säilib juurdepääs 14245 Raja-Kolmnurga riigitee km 1,921 asuvast ristumiskohast. Täiendavate ristumiskohtade rajamine riigiteelt on keelatud. Jalg- ja jalgrattateel liiklejate ohutuse tagamiseks on planeeritud kinnistule juurdepääsu ala vähendada ja takistada parkimisalalt sõitu jalg- ja jalgrattateele betoonist tõkistega või piirdega (vt joonis nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehovõrkudega*).

Planeeringu joonistel on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurga, riigitee vajaliku külgnähtavusega ja vaba ruumi nõudega. Lähtutud on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14 ning punktist 2.5.2 vaba ruum projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.17 ning punktist 5.2.7 nähtavuskaugused projektkiirusel 70 km/h rahuldaval tasemel, tabel 5.1 ja tabel 5.2.

Planeeringuala ja riigitee vahele jääb olemasolev kõnnitee, mille kaudu on tagatud ühendus tõmbepunktidega ning liikumisvõimaluse jätkuvus väljapoole planeeringuala. EXTech Design OÜ poolt koostatud tööga „Mustvee-Kasepää jalg- ja jalgrattatee ehitusprojekt (töö nr 1920-3) on ette nähtud freespurukattega kergliiklustee katta kõvakattega.

Planeeringuala kinnistu minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismididele. Parkimine on lahendatud krundisiseselt, riigitee ääres on parkimine keelatud. Olemasolev parkimisala säilib.

Tabel 3. Parkimismidid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimismidi</i>
<i>Ladu</i>	<i>1/90</i>
<i>Kauplus</i>	<i>1/30</i>

Kaupluse minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt kaupluse parkimismididele, mille järgi tuleb tagada väike-elamute alal 1 parkimiskoht iga 30 m² suletud brutopinna kohta. Laopinnal tuleb tagada vastavalt 1 parkimiskoht iga 90 m² suletud brutopinna kohta. Arvutuste alusel peab olema planeeringualal olemasolevate äripindade tarbeks tagatud minimaalselt 19 parkimiskohta. Olemasoleval parkimisalal on tagatud 21 parkimiskohta.

Vastavalt parkimismididele peab üksikelamule ette nägema vähemalt 3 parkimiskohta. Üksikelamu parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad, juurdepääs krundile, äripindade parkimiskohad, tagatud külgnähtavus, vaba ruumi nõue ja nähtavuskolmnurgad on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.*

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 50% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada hoonetega sobivaid müürifragmente. Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsvusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Uue hoone ehitamisel esitatakse kinnistustisest tehnovõrkude täpsed asukohad edasise projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeringualal säilib olemasolev veevarustuse ühendus Pioneeri tänaval asuvast ühisveevärgi torustikust. Planeeritav arvutuslik veetarbimine on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. IV kasutusviisiga ehitiste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/ m²) puhul arvestatakse kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste kohaselt. Olemasolev tuletõrje veevõtukoht maa-aluse mahutina (mahutavusega 60 m³) asub planeeringuala lääneosas. Lisaks paikneb planeeringualast 100 m kaugusel Uus tn 1 kinnistul olemasolev tuletõrjeveehüdrant, kus on tagatud 10 l/s.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Olemasolevate hoonete reovesi juhitakse kogumismahutisse. Planeeringuga on kavandatud muuta reoveelahendust ja reovesi on planeeritud juhtida üle Põllu maaüksuse Pioneeri tänaval paiknevasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi maksimaalselt 0,5 m³/d.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavast hoonest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplakkide, killustikupadja vms abil). Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise ja sademevee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone ja kõvakattega platside lahendusele. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringualal säilib olemasolev elektriühendus põhjapool Kullaaugu maaüksusel asuvast olemasolevast elektriposti otsas paiknevast liitumiskilbist maakaabliga. Krundi peakaitse on

võimsusega 3x40 A, peakaitsme võimsust suurendada vaja ei ole. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

5.10.4. Soojavarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maaküte tüüpi soojuspump), tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

5.10.5. Sidevarustus

Planeeringualal säilib olemasolev sidevarustuse ühendus 14245 Raja-Kolmnurga tee ääres asuvast sidekaablist.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

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. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Mustvee valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 14245 Raja-Kolmnurga, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrada, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ega Mustvee Vallavalitsus ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ega Mustvee Vallavalitsus ei võta kohustusi

normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete maanteepoolsesse ossa.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituudi seadmiseks võrguettevõtja kasuks. Tehnovõrgu talumise servituudi seadmise vajadusega ala on esitatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituudid:

- Tartu mnt 62c krundi põhja- ja keskosas kulgevale veetorule.
- üle Apollo ja Põllu maaüksuste kulgevale elektrikaablile.
- üle Kullaaugu kinnistu ulgevale elektrikaablile ja elektriliitumiskilbile.
- üle Põllu maaüksuse planeeritud isevoolsele kanalisatsioonitorustikule ja olemasolevale veetorustikule.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujades ja kaitsevööndites, servituudialal ja riigitee kaitsevööndis.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheaselt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud krundisisesene parkla ja tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2).
- Maanteeamet ja Mustvee Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov 30.05.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Maanteeamet**, taristu teenistuse osakonna juhtivspetsialist Marek Lind 18.06.2020 kooskõlastus: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).