

Töö nr: DP- 06/08-2019

Päkste külas asuva Reinujõe katastriüksuse detailplaneering

Asukoht:

Tartu maakond, Kastre vald, Päkste küla

Huvitatud isik:

Erki Vään

Planeerija:

Triin Kask

Kontrollija:

Liisi Ventsel, ruumilise keskkonna planeerija (kutsetunnistus nr 116147)

Tartu 2020

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
6.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	6
7.	Kruntide ehitusõigus	7
8.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	8
9.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
10.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
11.1	Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	11
11.2	Kanaliseerimine ja sademevesi	13
11.3	Välisvalgustus ja elektrivarustus	13
11.4	Soojavarustus	14
11.5	Sidevarustus	15
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	15
13.	Servituutide vajaduse määramine	15
14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
15.	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteedid jms) tagavate nõuete seadmine	16
16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
17.	Planeeringu elluviimine	17
B	KOOSKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	20

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kastre vallavalitsuse 11. oktoobri 2019 korraldus nr 558 „Päkste külas asuva Reinujõe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ ning sama otsuse lisadena väljastatud lähteseisukohad ja detailplaneeringuala piirid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 02.12.2019 möödistanud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja WeW OÜ (majandustegevuse teate nr EG10213694-0001), töö nr GEO-193-19. Koordinaadid: Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused: EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringualaks on Reinujõe katastriüksus (katastritunnus 18502:004:0136, pindala on 3,12 ha ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa, registrikood 11261750). Kehtivas Haaslava valla üldplaneeringus on planeeritav ala määratud elamumaaks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa katastriüksus elamumaakruntideks ning neid teenindavateks transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Määrata ehitusõigus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas alal kehtiva Haaslava valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning võimalike täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ◆ Haaslava valla üldplaneering;
- ◆ Haaslava valla arengukava 2015-2020;
- ◆ Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);

- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Roiu aleviku läheduses. Mõra jõe ja Roiu järve lähiümbrusesse jääv maa-ala, kaasa arvatud Reinujõe kinnistu, on Haaslava üldplaneeringuga määratud perspektiivseks elumumaaks, seega on planeeritav tegevus üldplaneeringuga kooskõlas. Hetkel on kontaktvööndi hoonestus küll veel üsna hajus, koosnedes peamiselt maatulundusmaadest, millel on hoonestatud õuemaa kõlvik. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest kohalike teedega: lõunast Perve tee, läänest Kenganurme tee, ida küljes on maatulundusmaa katastriüksus ning põhja küljes on Roiu järv. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Roiu järv	paisjärv	5,7 ha
Reinu (18502:004:0135)	maatulundusmaa 100%	2,29 ha
Perve tee (29101:001:0436)	transpordimaa 100%	2776 m ²
Kenganurme tee (18501:001:1410)	transpordimaa 100%	2314 m ²

Reinujõe katastriüksus asub Kenganurme tee ääres, mis tagab hea ühenduse Roiu aleviku ja seal paikneva taristuga. Alevikus, mille keskpunkt jääb planeeringualast ca 500 m kaugusele, on olemas lasteaed, raamatukogu, toidukauplus, noortekeskus, tankla ja veel mitmed ettevõtted. Piirkonnas toimib ka ühistranspordi liiklus: lähim bussipeatus 'Roiu' paikneb ca 500 m kaugusel planeeringualast. Lähim kool on Sillaotsa kool, mis paikneb Roiu alevikust väljas, planeeringualast ca 1,5 km kaugusel.

Planeeringuala lähiümbruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid, millega arvestada, seega arvestatakse käesolevas detailplaneeringus sobiva lahenduse väljatöötamiseks kontaktvööndi olemasoleva arhitektuuse pildiga. Aja jooksul on tekkinud talukohad/õuealad olemasolevate teede äärde, kuid puudub kindel ehitusjoon. Hoonete paiknemine tee suhtes ning katusekallete langemine on erinev. Peamiselt on levinud

viilkatusega väikeelamud koos abihoonetega. Välisviimistluses on kasutatud nii puitu, betooni, kivi kui neid kõiki kombineerituna. Katusekatte värvuseks on peamiselt hall või punane. Õuealade teepoolsed küljed on haljastatud puude ja põõsastega mistõttu pole hooned liialt eksponeeritud.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kastre vallas Päkste külas Roiu aleviku läheduses. Planeeritava Reinujõe katastriüksuse (18502:004:0136) suurus on 3,12 ha ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala piirneb põhjast avaliku veekogu Roiu paisjärvega, mida läbib Mõra jõgi. Ida suunda jääb hoonestatud maatulundusmaa, lõuna ja lääne suunas on transpordimaa. Planeeringuala on hoonestamata, puudub konkreetne mahasõit. Katastriüksuse maakasutus on valdavalt looduslik rohumaa, mis on kohati võsastunud.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, sujuva languga järve (põhja) suunas. Natuke järsem langus algab veekogu kaldajoonest ca 10 m kaugusel, kus 10 m lõigul langeb maapind 2 m (kalle ca 11,5°). Kokku langeb maapind katastriüksust läbival 266 m pikkusel lõikel ca 10 m (keskmise kalle ca 2,2°). Planeeringualal on mõned suured kivid, aga muud olulisemad väikevormid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Avalikult kasutatav veekogu „Roiu järv VEE2018520“, mis on kuni 10 ha pindalaga, kuni 25 km² valgalaga veekogu. Sellega kaasneb veepiirist 4 m kallasrada, 10 m veekaitsevöönd, 25 m ehituskeeluvöönd ja 50 m ranna või kalda piiranguvöönd.
- ◆ Elektriõhuliin alla 1 kV madalpingekaabel. Nimetus Lõuna, tunnus M44835415. Kaasneb kaitsevöönd 2 m teljest.
- ◆ Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin). Nimetus VAHERI:KUS, tunnus K1737806. Kaasneb kaitsevöönd 10 m teljest.
- ◆ Geodeetiline märk RO02 18288. Kaasneb kaitsevöönd raadiusega 3 m keskpunktist.
- ◆ Planeeringuala põhjapoolsele tipule ulatub minimaalselt arheoloogiamälestise „Asulakoht“ reg-nr 12795 kaitsevöönd. Arvestades, et asulakoha kese asub Reinujõe kinnistust üle Roiu järve ja Muinsuskaitseametile ei ole teada, et asulakoht reg-nr

12795 või mõni muu arheoloogiaobjekt ulatuks oluliselt Reinujõe kinnistule, ei ole muinsuskaitse eritingimuste kirja panemine detailplaneeringu koostamisel vajalik. Arheoloogiliste uuringute teostamine Reinujõe kinnistul ei ole hetke teadmiste põhjal vajalik. Pinnasetöödel tuleb aga arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool kaitsealuseid mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus 14 krundiks:

- ◆ 9 elumumaa krunti (üksikelamu maa EP),
- ◆ 1 transpordimaa krunt ligipääsude tagamiseks (tee ja tänava maa LT),
- ◆ 3 üldkasutatava maa krunti (puhke- ja spordirajatiste maa PS; haljasala maa HP; looduslik maa HL);
- ◆ 1 tootmismaa krunt (kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa OK)

Detailplaneeringuga on määratud moodustatavate kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud ehitistele võib krundile püstitada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusalas.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundipiiridest, kalda ehituskeeluvööndist ja teistest piirangutest.

Üldkasutatava maa asukohtade määramisel on järgitud põhimõtteid, et kõikidel planeeritud kruntidel oleks võrdsed võimalused üldmaad kasutada ning et üldmaa annaks elamukruntidele väärtust juurde (nt pos 13 üldmaa võimaldab kõikidel planeeritava elamuala elanikel pääseda järve äärde, pos 11 ja 12 lisavad piirkonda mänguväljakud ja haljasalad). Lisaks eelnimetatud funktsioonidele aitavad üldmaa krundid pos 11 ja 12 elamukruntide pos 8 ja 9 äärtesse lisada täiendavat ruumi, et need krundid ei külgneks kolmest küljest transpordimaaga. Kõik üldmaa krundid on (jalgsi) ligipääsetavad ka lähiümbruse inimestele: pos 13 kallasraja kaudu ning pos 11 ja 12 olemasoleva Kenganurme tee kaudu. Planeeritavate kruntide piirid, pindalad, sihtotstarve, hoonestusalade piiritlemine ja nende

sidumine kruntide piiridega ja muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Igale elamukrundile on lubatud püstitada kuni 9 m kõrgune põhihoone ja kuni 2 abihoonet (kõrgus kuni 7 m). Krundile on lubatud ehitada hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 400 m², millest põhihoone ehitisealune pind ei tohi ületada 300 m². Lähtuda põhimõttest, et hoone kõrgus ei tohi ületada hoone laiust.

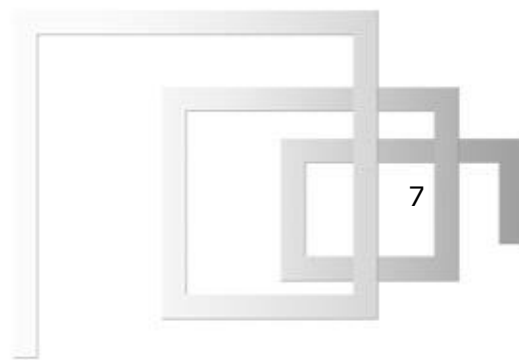
Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud elamukruntide ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 Üksikelamu (põhihoone)
- ◆ 11103 Suvila, aiamaaja
- ◆ 12744 Elamu, kooli vms abihoone

POS 14 krundi ehitise kasutamise otstarve on 22233 Reoveepuhasti.

Lubatud maksimaalsed absoluutkõrgused meetrites vastavalt kruntide positsioonidele elamu/abihoone:

- ◆ POS 1: +58/56
- ◆ POS 2-3: +58,5/56,5
- ◆ POS 4: +59/57
- ◆ POS 5: +59,5/57,5
- ◆ POS 6: +60/58
- ◆ POS 7: +61/59
- ◆ POS 8-9: +59/57



8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast, hoonestusest, üldplaneeringust ja põhimõttest, et uus elamupiirkonna hoonestus oleks terviklik ja elukeskkond kvaliteetne.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitekturseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Vältida tuleb kaootilise asumi teket: hooned võivad varieeruda, aga peavad omavahel stiililiselt kokku sobima, järsud kontrastid on ebasoovitavad. Ühtsuse loomiseks on põhihoonele (elamule) määratud kohustuslik ehitusjoon 20-25 m planeeritava tee teljest. Ehitusjoonest teele lähemal võivad olla autode varikatus, rõdud, terrasid, uste, akende jm varikatused ning ka väiksemad abihooned.

Planeeringuga on lubatud igale elamukrundile püstitada kuni kolm hoonet (1 põhihoone, 2 abihoonet). Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Lubatud katusetüüp on viilkatus, mille kalle tohib olla 15-45°. Väiksematel hooneosadel või rajatistel võib olla ka kaldkatuse või lamekatuse. Katusekatte materjal peab kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sama. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluse materjalina puitu. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides (kivi, tellis, krohv, klaas, Corten teras jm kvaliteetsed materjalid), aga soovitatavalt vähemalt 30% võiks olla puit ning terase osakaal ei tohi ületada 20%. Seinavälisviimistluses pole lubatud imiteerivad materjalid, plastik ja looduskeskkonda ebasobilikud erksad värvused. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Planeeritud tee ääres peavad piirded olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma. Sobilikud on sepisaiad kombineeritud kivipostidega, puitaiad kombineeritud kivipostidega, või hekid kombineeritud võrkaedade või puitaedadega. Täpsed materjalid valida vastavalt hoone välisviimistlusele. Sepisaiade puhul võiks muster harmoneeruda hoone detailidega (rõdupiirded, treppiirded jne). ;
- ◆ Kõikide teede ääres tuleb piirded krundipiirist veidi eemale rajada, et oleks tagatud lumelükkamise võimalus ja piirded ei saaks kahjustada. Planeeritud tänava ääres arvestada standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tingimusega, et mõlemal pool teekatteserva peab olema vähemalt 2,5 m haljasriba;
- ◆ Planeeritava tee ääres peavad piirded lisaks hoone arhitektuurile sobituma ka naaberkrundi piirde kõrguse ja paiknemisega (elamupiirkonnal peab olema terviklik

lahendus);

- ◆ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on massiivsed plankaiad, plekkaiad ja läbipaitmatud aiad va kohtades, kus see võib osutuda oluliseks müratõrje eesmärgil;
- ◆ Piirde rajamine planeeritud elamukruntide vahelisele krundipiirile pole kohustuslik;
- ◆ Teiste kinnistutega, olemasolevate teedega, kallasrajaga ja planeeritud väiksema üldkasutatava maaga piirnevatele krundipiiridele võib rajada lihtsama disainiga piirded (nt võrkaed, paneelaed). Soovitavalt tervele planeeritavale alale sama piire;
- ◆ Olemasolevate teede äärsetes külgedes kombineerida piirded hekkide või haljastusega, et vähendada tolmu ja müra jõudmist elamuteni.
- ◆ Keelatud on kallasraja ultuses piirete rajamine või muul viisil kallasrajal liikumise piiramine.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on läänest piiritletud kohaliku Kenganurme teega (18501:001:1410), mille kaudu on planeeritud sissesõidud planeeringualale kavandatud tänavale. Vastavalt kehtivale Haaslava valla üldplaneeringule on kohalike teede kaitsevöönd 20 m. Planeeritud teele moodustatakse 7 m laiuse koridorina eraldiseisev katastriüksus, mis jääb esialgu erateeks. Planeeritud elamuala kruntide elanikele tagatakse ligipääs servituudilepingu alusel. Kui vahepealsel ajavahemikul osutub kahepoolset otstarbekaks eratee määrata avalikkusele ligipääsetavaks erateeks, siis sõlmitakse vallaga vastav haldusleping.

Tänavala laiuse planeerimise aluseks on võetud standard "Linnatänavad" EVS 843:2016, mille kohaselt kvartalisese tänavala, mis teenindab 1-10 eramut, laius on 3,5 m. Planeeritud on kahe-suunaline tolmuva katteda tee, mõlemale poole teed jääb sõidutee katte kindlustamiseks teepeenar. Teepeenar peab mõlemal pool teed olema vähemalt 2,5 m laiusega, krundi piirdeaedade täpse asukoha valikul tuleb muuhulgas ka seda arvestada. Samuti tuleb teeservituudi ala määrata nii teele kui 2,5 m laiustele haljasribadele tee ääres. Tee ja teeäärsete haljasribade hooldamise tingimused määratakse servituudilepingus.

Arvestades, et tegemist on vähese liiklustihedusega teega, millel kiirus on kuni 20 km/h, ei ole eraldi kõnniteed planeeritud. Ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas. Kahe-suunalise liikluse tagamiseks on vajalik ette näha möödasõidukohad. Möödasõidukohal peab tee kogulaius 6 m ulatusega lõigul olema vähemalt 5,5 m. Möödasõidukohad kavandada hoovisõitude baasil, täpsed asukohad määrata teeprojekti raames.

Ehkki olemasolev Kenganurme tee on kruusatee ja uus tee on planeeritud tolmuvaaba kattega, peab olemasolev tee jääma peateeks. Planeeritud teel ei tohi suurim kiirus olla üle 20 km/h, teed ei tohi kasutada põhjendamatuks läbisõiduks. Liikluskorraldus tuleb tagada asjakohaste liiklusmärkidega, kõik eelnimetatud nõuded tagaks näiteks liiklusmärk „õueala“.

Teealade planeerimisel on lähtutud projekteerimise tasemest hea. Tagamaks päästeameti tehnikale ligipääsu, peab sõidutee laius olema vähemalt 3,5 m ning tee kandevõime olema vähemalt 26000 kg.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslikud juurdepääsude asukohad planeeritud kruntidele ning põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega. Kruntidele juurdepääsuks on 3,5 m laiused mahasõiduteed.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal elamukrundil 3 kohta. Parklate täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse hoone projektiga.

Kruntidel POS 1 ja POS 2 asub kallasrada, kaldaomanik on kohustatud lubama kallasrada igaühel kasutada, st seda ei tohi sulgeda.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolevad üksikud puud on tekkinud võsastumise tagajärjel. Käesolev detailplaneering ei sea kohustuseks kõrghaljastuse säilitamist (va kalda veekaitsevööndis). Põhijoonisel on näidatud soovituslikud kõrghaljastatavad piirkonnad, mis osaliselt ühtivad olemasolevate põõsastike kohtadega. Sellest tulenevalt võiks põõsastikes likvideerida lühiealised ja väheväärtuslikud lehtpuud ja põõsad ning säilitada näiteks kased ja männid.

Olemasolevate teede poolsetesse külgedesse on planeeritud puude ja põõsaste grupid, mis kaitsevad ala sõidutee kasutusel tekkiva müra ja saaste eest.

Elamukruntide teede ja parkimisalade alune maa ei tohi olla suurem kui haljastusealune maa.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kastre vallas kehtivat heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete,

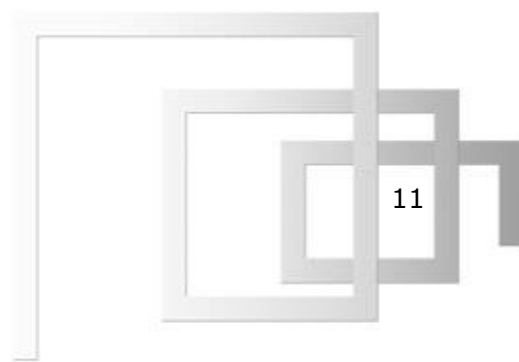
ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Kalda ääres tuleb säilitada kaldaalale iseloomulikud looduslikud pinnavormid. Süvendada ja laiendada võib olemasolevat kraavi kui see on vajalik ala kuivenduse tagamiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Teeprojekti koostamisel arvestada, et vett ei juhitaks teelt elamukruntidele mahus, mis vähendaks elamukrundi kvaliteeti. Sademed tuleb immutada teeäärse haljasriba piires või juhtida olemasolevasse Kenganurme tee äärsesse kraavi. Vajadusel näha ette sademeveetoru, mis kogub sademed teelt ja juhib need olemasoleva kraavi kaudu Roiu järve.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Detailplaneeritav katastriüksus ja lähipiirkond pole hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

11.1 Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse tagamiseks rajatakse veetorustik, mis ühendatakse Roiu PK kaevuga. AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni trassid ja liitumispunktid on näidatud skeemil 1. Igale planeeritud elamukrundile nähakse ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktid on planeeritud moodustatavale tänavale kuni üks meeter väljaspoole krundi piiri.





Skeem 1. Ühisveevärgi trassid, liitumised ja võimalik ühenduskoht.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis. Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ on lubatud tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni kuni 150 m. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Mahuti(te) mahutavus ja täpne asukoht määrata eraldi projektiga, ligikaudne võimalik asukoht on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4).

Alternatiivne lahendus on lisada Roiu-Kolga puurkaevu kinnistule ühisveevärgi võrgupumpade juurde üks tuletõrjeveepump, siis on antud arenduspiirkonnas võimalik saada ka vajalik koguses ja survega tuletõrjevett. Vastavad arvutused pumpade osas tuleb teha hiljemalt arenduspiirkonna torustike ehitusprojekti koosseisus, arvestada standardist EVS 812-6:2012 tulenevaid nõudeid.

11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud ühiskanalisatsiooniga. Ühiskanalisatsiooniga ühenduse tagamiseks tuleb rajada uus torustik alates skeemil 1 näidatud ühenduskohast. Reovee ärajuhtimiseks alalt tuleb rajada pumpla, pumplale on ette nähtud eraldi kinnistu (joonis 4). Igale elamukrundile nähakse ette eraldi liitumispunkt. Liitumispunktid on planeeritud moodustatavale tänavale kuni üks meeter väljaspoole krundi piiri. Kanalisatsioonitrasside täpsed parameetrid ja asukohad selguvad arenduspiirkonna torustike ehitusprojekti koosseisus.

Sademevesi on planeeritud immutada kruntide piires. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sadevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukruntide vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

11.3 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeritavatele linnaehituslikele kvartalitele anda sarnane ilme. Samuti tuleb aga arvestada kontaktvööndi hoonestuse ja väljakujunenud miljöoga. Arvestades, et käesoleval ajahetkel on planeeringualalt nähtaval alal ainult valgustamata hoonetekompleksid või maatulundusmaad, siis kõrged tänavavalgustuspostid piirkonda ei sobitu.

Planeeritud on väikesemahuline elamuala, mille tänavat kasutavad pimedal ajal ainult vastava ala elanikud, seega ei ole detailplaneeringuga eraldi tänavavalgustust tänavavalgustuspostide näol ette nähtud. Turvalisuse tagab planeeritud tänava määramine erateeks ja kiirusepiirangu seadmine kuni 20 km/h. Planeeringualale tervikliku miljöo loomiseks ja hoovide sissesõitude tähistamiseks on soovituslik paigaldada iga hoovi värava külge või lähedusse välisvalgusti. Tänavapoolsed valgustid peavad olema ühtse stiiliga ja kõrgused peavad omavahel sobituma ning ei tohi pimestada tänaval liikujaid. Valgustite stiilis lepivad kokku elanikud. Välisvalgustus lahendatakse igal krundil eraldi ehitusprojekti või aiakujundusprojekti raames.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340572.

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid, mille ümberehitus planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks tuleb lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektripaigaldiste

ümberehituse põhimõte on olemasolevad õhuliinid likvideerida ning asendada maakaabelliinidega, mis kulgevad peamiselt kruntide piiridel. Kuna elektriliinide ümberkavandamise täpne maht ja uus paiknemine ei ole hetke seisuga teada, ei ole uus paiknemine põhijoonisel (joonis 4) esitatud, näidatud on ainult lõigud, millelt õhuliin planeeringu elluviimise ja kvaliteetse elukeskkonna võimaldamiseks kindlast likvideerida tuleb.

Detailplaneeringu ala liitumiseks on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale Perve tee äärde planeeritud elamukrundi POS 6 kagunurka. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeerida 10 kV õhuliinist maakaabelliiniga.

Planeeritud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kahekohalised ja planeeritud teepeenrale elemukruntide piiridele- kokku 5 liitumiskilpi. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Planeeritud tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lubatud on ka taastuvenergia kasutamine päikesepaneelide näol. Päikesepaneele võib paigaldada iga krundi valdaja oma krundi piires nii hoonete katusele kui maapinnale. Maapinnale päikesepaneelide kavandamise plaanist tuleb teavitada kõiki käesoleva elumuala elanikke ja naaberkinnistute omanikke ning vajalik on ka nende kirjalik nõusolek.

11.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada

lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

11.5 Sidevarustus

Sidevarustust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks) ning planeeritud teele (iga elamukrundi omaniku kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

Reinujõe katastriüksuse detailplaneeringu realiseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud servituudi seadmise vajadused järgmiselt:

- ◆ planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- ◆ planeeritud elektrivarustuse alajaamale rajatise keskpunktist kaitsevöönd 3m ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- ◆ planeeritud elektrivarustuse kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks. Joonisel pole näidatud, kuna uus paiknemine pole

kindlaks määratud.

- ◆ planeeritud teele seatakse juurdepääsuservituut kõikide planeeritud elamukruntide ja vajadusel tehnovõrkude valdajate kasuks.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve;
- ◆ valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

15. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteedid jms) tagavate nõuete 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, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid,

mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Veepiiriga piirnevate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs. Üldiselt on veekaitsevööndis puittaimestiku raie keelatud, välja arvatud veejuhtme ja veehoidla remondiga seotud tööde tegemiseks või puittaimestiku hooldamiseks ja uuendamiseks sanitaar- või turberaiena. Kuna planeeritud tänav jääb erateeks, tuleb inimestele tagada ka ligipääs pos 13 üldkasutatavale maale kallasraja kaudu, seega vajadusel ja kokkuleppel Keskkonnaametiga eemaldada kallasrajalt puittaimestik, mis otseselt takistab läbipääsu. Kallasrajale saab planeeringuala põhjatipus Kenganurme teel asuva silla juurest.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatudle tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Kruntidele juurdepääsutee rajamise kohustus on planeeringust huvitatud isikul. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordesel omanikul.

Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kastre vallale kohustust planeeritud tee, sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud, teed, tänavavalgustuse ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- ◆ Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- ◆ Teede ja teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine;
- ◆ Ehituslubade väljastamine Kastre vallavalitsuse poolt teede ja teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- ◆ Uute planeeritud vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ◆ Üldkasutatava maa korrastamine ja puhke- ja mänguväljaku rajamine. (Pärast üldkasutatava maa üleandmist vallale on üldkasutatava maa hooldamise kohustus vallal, kui ei lepita kokku teisiti);
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- ◆ Valmis ehitatud hooned saavad kasutuslood pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni- elektrivarustus jne) kasutuslubade olemasolu;
- ◆ Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

B KOOSKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
29.10.2019	Muinsuskaitseamet	kiri nr 1.1-7/2657-1 'Reinujõe detailplaneeringu algatamisest'	Anu Lillak
05.01.2020	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 340572	Tatjana Borsevitskaja

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:15000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:3000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:1000
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:1000
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem