

SISUKORD

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....	3
3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED.....	4
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	4
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	4
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	5
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	5
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	5
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	5
6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	6
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	6
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	6
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....	6
7.1. Elektrivarustus.....	7
7.2. Veevarustus.....	7
7.3. Kanalisatsioon.....	7
7.4. Küte.....	7
7.5. Side.....	7
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	7
9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	8
10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	8
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	9
12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNSOMANDI KITSENDUSED.....	9
13. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	12

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Jõgeva maakonna, Pala valla, Kodavere küla, Mikoranna maaüksuse detailplaneering on valminud maaomanike tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ.

Detailplaneeringu ülesandeks on elamumaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel, kavandada planeeritavate elamukruntide hoonestusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik elukeskkond. Detailplaneering on Mikroranna mü maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 2,8 ha. Planeeritava kinnistu nimetus on „Mikoranna“, katastriüksuse number 57601:002:1343.

Maaüksuse plaan on koostatud 19.11.2013, töö nr. 152-2013; litsents 105MA, koostas Geodeesia SAR OÜ, Jaama tn 15, Paide.

Maa- ala on hoonestamata. Maa-alal puudub tehnovõrkudega varustatus.

Pala vallal on kehtiv üldplaneering, kehtestatud vallavolikogu 18.07.2006 otsusega nr 15. Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala elamuehituse alale, üldplaneeringu kohaselt ON ette nähtud tagada vaatekoridor, mis on kantud planeeringu kaardile.

Maa-alal asub kitsendustena 30m riigitee kaitsevöönd, naaberkinnistul asuva veehaarde sanitaarkaitseala 2622,5 m² ulatuses, Peipsi järve kalda ehituskeeluvöönd 100m, piiranguvöönd 200m, veekaitsevöönd 20m ning kallasrada 4m. Lisaks on krundil osaliselt järveäärses osas Loode-Peipsi hoiuala 298,2m² ulatuses ja sideehitise kaitsevöönd 1m teljest.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Pala Vallavolikogu otsusega 29.05.2013 nr.11 välja antud Mikoranna kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesanne nr.3/2013, Pala valla üldplaneering 2006, kogutud informatsioon ja Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid.

Koostaja

Töö koostasid arhitekt- planeerija Kaie Enno ja planeerija Lea Vaher Lundin.

JÕGEVA MAAKOND, PALA VALD, KODAVERE KÜLA, MIKORANNA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

MAI 2017

Mikoranna maaüksuse üldiseloostus

Asukoht

Mikoranna kinnistu asub Pala vallas, Jõgeva maakonnas. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca 2,76ha.

Planeeritava maa-alaga külgnevad põhja suunas Tammeranna maatulundusmaa mü, idas Peipsi järv ja Järvekivi elamumaa mü, lõunas Teeserva elamumaa mü ja läänes Aovere - Kallaste – Omedu riigitee nr.43. Juurdepääs toimub riigiteelt, mahasõite kinnistule ei ole.

Olemasolev olukord

Planeeritav ala on maatulundusmaa sihtotstarbega. Maa-ala on hoonestamata, maa-alal ei asu tehovõrke. Maa-ala on valdavalt haritav rohumaad, vähesel määral on krundil metsamaad.

Katastriüksusel on järgnevad kitsendused (väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt):

Mitteametlik väljavõte.

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvõind	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Hoiuala	Hoiuala	KLO2000060	Loode-Peipsi hoiuala (Jõgeva)	298,2
Ranna või kalda piiranguvõind	Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv	576		27531,7
Veekogu kallastada	Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv	576		357
Ranna või kalda veekaitsevõind	Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv	576		841,3
Veehaarde sanitaarkaiseala	Puurkaev	PRK0020408		2622,5
Avalikult kasutatava tee kaitsevõind	Riigitee	43		10535
Ranna või kalda ehituskeelavõind	Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv	576		9488,3
Sideehitise kaitsevõind	Sideehitis maismaal	105954988		580

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m ² /m
III kategooria kaitsealused lüügid ja kivistised	KLO9102511	Misgurmus fossiils (vingerjas)	Keskkonnaregistri kaistavate loodusobjektide nimistu	08.august 2013. a.	4	338
III kategooria kaitsealused lüügid ja kivistised	KLO9102513	Cotus gobio (võldas)	Keskkonnaregistri kaistavate loodusobjektide nimistu	08.august 2013. a.	4	338
Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv	576		Eesti Põhikaart	30.januar 2015. a.	4	29
Hoiuala	KLO2000060	Loode-Peipsi hoiuala (Jõgeva)	Keskkonnaregistri kaistavate loodusobjektide nimistu	03.juuli 2012. a.	4	298
Sideehitis maismaal	105954988		Telia Eesti AS	22.märts 2016. a.	8	286
III kategooria kaitsealused lüügid ja kivistised	KLO9102510	Cobitis taenia (hink)	Keskkonnaregistri kaistavate loodusobjektide nimistu	08.august 2013. a.	4	338

Leht 4 / 4
Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeritav maa- ala asub Mikoranna maaüksusel.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise kolmeks elamumaa ja üheks liiklusmaa krundiks. Liiklusmaa krundiga tagatakse juurdepääs kallasrajale ja krundile nr.1.

Kruntideks jaotamisel on lähtunud olemasolevate hoonete asukohtadest, hoonestuse paigutumise võimalustest, olemasolevatest kitsendustest ning määrava tähtsusega olid uue hoonestuse jaoks sobiv asukoht, juurdepääsutee asukohad, olemasolevate ja planeeritavate kommunikatsioonide asukohad ning Pala valla üldplaneeringus ära toodud planeerimise ja maakasutuse üldpõhimõtteid.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud omaniku soovidega ning Pala valla poolt koostatud lähteseisukohtadega. Hoonestusala kuju on antud lähtuvalt looduslikest piiridest ja ehituskeeldu tekitavatest aladest.

Hoonestusala suurused on näidatud põhijoonisel.

Krundid on tähistatud numbritega. Kruntidele antakse aadressid/ nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste mõõdistamiste koostamise käigus.

Planeeritavad krundid on:

Krunt nr. 1- Mikoranna 1, suurusega 8939 m², elamumaa 100%

Krunt nr. 2- Mikoranna 2, suurusega 8940 m², elamumaa 100%

Krunt nr. 3- Mikoranna 3, suurusega 9143 m², elamumaa 100%

Krunt nr. 4- Mikoranna tee, suurusega 772 m², transpordimaa 100%

3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED

Krunt nr. 1, nr. 2 ja nr 3 on planeeritud hoonestada, neile on määratud hoonestusala ning antud ehitusõigus. Soovituslikule hoonestusele lisaks määratakse detailplaneeringu põhilahenduses perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Põhijoonisel. Hoonete ja hoonestusalale jäävate teede, platside ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Mikorannamaaüksuse olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

Krunt nr. 1	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 2	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 3	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 4	007. Transpordimaa	L = 100 %

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi. Põhiootstarbe kõrval võib lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil-

Mikoranna 1-	1 elamu + 2 abihoonet
Mikoranna 2-	1 elamu + 2 abihoonet
Mikoranna 3-	1 elamu + 2 abihoonet

3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pindala

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind:

Mikoranna 1-	400 m ²
Mikoranna 2-	400 m ²
Mikoranna 3-	400 m ²

3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Lahendada iga krundi ja hoone puhul eraldi vastavalt hoone kasutusele ning tulepüsivusklassile. Maksimaalne lubatud kõrgus elamul kuni 8,5 meetrit, abihoonel kuni 6 meetrit. Maksimaalne lubatud korruselisus elamul- kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamiseks on Pala vald küsinud Maanteeametilt seisukohti, mis on väljastatud 09.06.2016 nr. 15-2/16-00032/380.

Väljavõtte seisukohtadest-

Planeeritav ala külgneb riigiteega 43 Aovere-Kallaste-Omedu (edaspidi riigitee) km 41,00-41,29, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. 671 a/ööp. Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EHS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 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.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt, mis viib Teeserva (katastritunnusega 57601:002:0119) ja Teeääre (katastritunnus 57601:002:0120) kinnistule. Alternatiivse lahendusena rajada uus ristumiskoht riigitee km 41,29 (planeeringuala ja Tammeranna (katastritunnusega 57601:002:0175) kinnistute piirile), mille kaudu tagada juurdepääs ka Tammeranna kinnistule. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
6. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
7. Planeeringus käsitleda kavandatavaid jalgratta- ja jalgteid. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahe ribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada

leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendusestegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.

12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

15. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.

16. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Vastavalt EhS § 71 kohane maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

Uute teede projektkiirus on alla 50km/h. Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 lähtetasemel minimaalselt rahuldav. Ristumiskoha nähtavuskolmnurgaks on arvestatud 15x200m ja riigiteele vajalik külgnähtavus 10 meetrit ning vaba ruumi vähim laius 2,5m.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse kivi- või kruuskattega. Parkimine lahendatud planeeritavatel kruntidel: 3 parkimiskohta elamukrundile.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav maa-ala on osaliselt haljastatud. Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures osas säilitada. Haljastuse rajamisel uute hoonete juurde soovitame kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Uut kõrghaljastust võib rajada krundi piiridele. Kõrghaljastust ei ole lubatud rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, põõsaste istutamisel vähemalt 1,5 m.

Kõrghaljastust ei ole lubatud rajada riigitee ehituskeeluvööndisse.

Müra minimeerimiseks õuealadel on soovituslikult ette nähtud kruntidel 2 ja 3 kaherealise heki istutamine hoonestusala maanteepoolsesse serva.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest 02.06.2015 nr 54. „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”.

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel:

- elamukruntidel- TP3

Kruntidele rajatava hoonestuse nõrgimad tulepüsivusklassid on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Vastavalt EVS 812:6:2012 P 5.2.3. hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välis veevõtukohta kustutusveele.

Hoonete projektides antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Krundisisised teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehno võrgu valdaja poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7. 1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus koostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.241116, 25.05.2016. Elekter saadakse Järvekivi 15/0,4 kV alajaamast. Iga krundile on kavandatud peakaitse suuruseks 25A. Elektrivarustus on kavandatud maantee äärde kinnistute siseselt, liitumiskilbi on kavandatud krundipiiridele. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse ette nähtud maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Olemasolevale ja erakruntide sisse planeeritavatele Elektrilevi OÜ elektriliinidele näha ette servituudialad.

7. 2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks. Planeeritaval maa- alal puudub puurkaev. Veega hakatakse kinnistuid varustama naaberkinnistu olemasolevast puurkaevust.

Sadeveed kanaliseeritakse maa- ala iga krundi piires oma haljasaladel. Maapinna kalded on Peipsi järve suunas, sademevete juhtimist riigitee alusele maaüksusele ei ole kavandatud.

7. 3. Kanalisatsioon

Heitveed kanaliseeritakse kogumismahutitega või septikutega. Täpne lahendus ja mahuti asukoht antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

7. 4. Küte

Hooneid köetakse lokaalselt. Kavandatud on kasutada puidukütet, elektrikütet või soojuspumba lahendusi.

Kütteliigi valimisel on soovitatav juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning -kütustest.

7. 5. Side

Maa- alal puudub sidevarustus. Sidelahendustena kasutatakse mobiilside süsteemide lahendusi.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Seoses hoonete rajamise ja maa- ala kasutuselevõttuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- maa- ala korrastamine
- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- juurdepääsutee rajamine
- trasside kaitsekoridoride lähedale haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega ja 1,5 m kaugusele trassi teljest puid- põõsaid mitte istutada
- maaüksusel tekkivate jäätmete sorteerimine, ladustamine ja äravedu vastavat litsentsi omava firma poolt

Joogivett on kavas kasutada kõikide planeeritavate elamukruntide tarbeks. Joogivee saamiseks on kavas rajada trass puurkaevust kinnistu hooneteni.

Antud piirkonna prügimajandus on Pala valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga. Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) on vajalik sorteerida.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Jõgevamaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb ehitusprojektide koostamisel hinnata ning võtta tarvitusele meetmed rahvatervise

seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Müra leevendamiseks on ette nähtud kruntidele 2 ja 3 istutada hoonestusala maanteepoolsele servale kaherealine kuusehekk. Krundil 1 on vastvalt Pala valla üldplaneeringule ette nähtud tagada vaatekoridor, seetõttu ei ole heki istutamine lubatud. Krundil nr.1 tagada müra normtasemed hoonete ehitusprojektides ehituslike võtetega.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Elamuehitus

Pala valda ehitatavate uute elamute rajamine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektile ja vastavalt Ehitusseadustikule.

Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada eskiis täiendavalt Pala valla vastava spetsialistiga. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Hoonestusviis on lahtine ja välisviimistluses kasutada looduslikke, piirkonnale iseloomulikke materjale

Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv krundi hoonestusalal
- Hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast elamul 8,5 m, abihoonel kuni 6 meetrit
- Hoonete katusekalded 30°- 50°
- Arhitektuurses lahenduses arvestada piirkonna olemasolevaid ehitusmahtusid ja välisviimistlusmaterjale
- Aia kõrgus kuni 1,6 meetrit

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkudele määrata servituudi alad kaitsevööndite ulatuses. Vajalik on seada teeservituud krundile nr.3 krundi nr.2 kasuks ja osaliselt krundile nr.2 krundi nr.3 kasuks.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Antud detailplaneeringu koostamisel- hoonestusealade ja haljastuse paigutamisel on arvestatud turvanõuetega. Kuna käsitletav piirkond on püsielanikkonnaga ja kavandatav hoonestus on suhteliselt hea nähtavusega piirkonnas, siis on tagatud, et toimida saab naabrivalve. Antud alale ei sobi rajada kõrgeid (üle 1,6 m) aia- ning väravarajatisi.

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr. 54 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”.
2. Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 ja 158¹ sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.
3. Veeseadusest tulenevad kitsendused.
4. Ehitusseadustikust tulenevad kitsendused.
5. Looduskaitseadusest tulenevad kitsendused.

13. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.

Pala vallal on kehtiv üldplaneering, kehtestatud vallavolikogu 18.07.2006 otsusega nr 15. Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala elamuehituse alale. Katastriüksus asub osaliselt Peipsi järve ehituskeeluvööndis, Pala valla üldplaneeringus sätestatud vaatekoridoris Peipsi järvele ning Aovere-Omedu maantee teekaitsevööndis. Planeeringuala kõrvalkruntidel on ehitusjoon kujunenud ca 50 meetrile Peipsi järvest, mis tuleneb vanast ehituskeelu vööndi laiuusest.

Planeeritaval alal keskkonnaohtlikke objekte ei planeerita. Planeeritavale alale nähakse ette elamuala funktsioonid, mis ei kahjusta naaberkinnistuid ega keskkonda. Juurdepääs kallasrajale on tagatud looduskaitseaduse § 36 lõike 2 kohaselt. Kui detailplaneering viiakse ellu arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega negatiivset keskkonnamõju.

Inimeste heaolu seisukohast on detailplaneeringuga kavandatud tegevused selles kohas sobilikud, kuna asub looduslikult kaunis kohas, järve lähedal. Kinnistu läheduses olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS seaduse § 6 lg 1 ja 2 tähenduses ei asu. Seega negatiivset mõju, näiteks õhu (sh müra) saastatuse näol või põhja- ja pinnaveele, mis võiksid ohustada inimese tervist ja heaolu, ei ole.