



Põlva vallas Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003594

Tartu 2020-2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Põlva Vallavalitsus

Tellija

Vahur-Peeter Liin

Susann Liin

Töö koostamisest huvitatud isikud

SISUKORD

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	7
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.3 Krundi hoonestusala.....	11
3.4 Krundi ehitusõigus.....	11
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	12
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.7 Haljastus ja heakord.....	13
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
3.9 Tuleohutus.....	14
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	15
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	15
3.12 Servituudi seadmise vajadus	19
3.13 Planeeringu elluviimine	19
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	21
C - JOONISED	23

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks oli välja selgitada võimalus elamu ehitamiseks Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndis. Lahendus ehituskeeluvööndisse ehitamiseks, sh juurdepääsutee ja parkla rajamiseks võeti vastu Põlva Vallavolikogu 24.09.2020 otsusega nr 1-3/28. Taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Ubina katastriüksusel 50 meetrilt 26-49 meetrini esitas Põlva Vallavalitsus 30.09.2020 kirjaga nr 7-1/20-118-1. Keskkonnaamet ei andnud esitatud taotlusele nõusolekut (25.11.2020, kiri nr 7-13/20/16495-3). Samas märkis Keskkonnaamet, et juhul kui määratud juurdepääsuservituudist lähtudes ei ole võimalik krundisest teed ja parkimiskohti planeerida väljapoole ehituskeeluvööndit, on Keskkonnaamet valmis kaaluma ehituskeeluvööndi vähendamist nende ehitiste tarbeks.

Planeeringualaks on Kiidjärve külas Ubina katastriüksus.

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Põlva Vallavolikogu 12.08.2019 otsus nr-1-4/56 *Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Elker RMT poolt mais 2020 koostatud digitaalselt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr Põlva2001GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

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

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Põlva vallas Kiidjärve külas Kiidjärve kaldal. Ubina katastriüksuse (kt 87202:002:1044) sihtotstarve on elamumaa, pindala on 5 390 m².

Kiidjärv (KKR kood VEE2110700) on avalikult kasutatav veekogu (looduslik järv), mille veepeegli pind on 13,6 ha ¹. Pääs Kiidjärve kallasrajale on tagatud Pargi katastriüksuse kaudu.

Ubina katastriüksusel asuvad alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga aiamaa (ehitatud 2018 juunis) ja kuur (ehitatud 2019 juunis) ning omapuhasti (2 m³ septik koos imväljakuga (ca 13

¹ <http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTP88x75Tv1TkmKAyKyHIXIPR8thITYIM>

m²). Omapuhasti ehitised asuvad Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndis, ehitisregistris olemasolevate ehitiste kohta kanded puuduvad. Kiidjärve äärde Pargi katastriüksusele on rajatud ujuk- ehk pontoonsild (käigusild 1,2 x 6 m, sillaosa 6 x 2,4 m). Ca 20 aastat tagasi on Ubina katastriüksusele loodud vee- ja elektriühendused toonase hoonestuskava kohaselt (Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndis, ehitisregistris andmed puuduvad).

Planeeringualal kasvav kõrghaljastus jääb valdavalt Kiidjärve äärde ja katastriüksuste piiride alale. Terviklik looduslik metsamassiiv (kõlvikulises koosseisus metsamaa) jääb Ubina katastriüksuse edelanurka. Kiidjärve ääres ja Ubina katastriüksuse edelanurgas on enamispuuliikideks vaher, pärn, lepp ja tamm. Katastriüksuste piiridel kasvavad valdavalt männid (Keljomäe kü poolel) ja männi-kuuse puuderivi (Kiidvete kü poolel). Ubina katastriüksuse õuealal kasvavad ka viljapuud. Kiidjärve äärsed puud on välimuselt vanad ja hooldamata ning osaliselt kuivanud ja murdunud.

Maapind planeeringualal langeb ühtlaselt Kiidjärve suunas, kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 66,00-60,60 m/abs, veepiiril on kõrgus ca 58,00 m/abs.

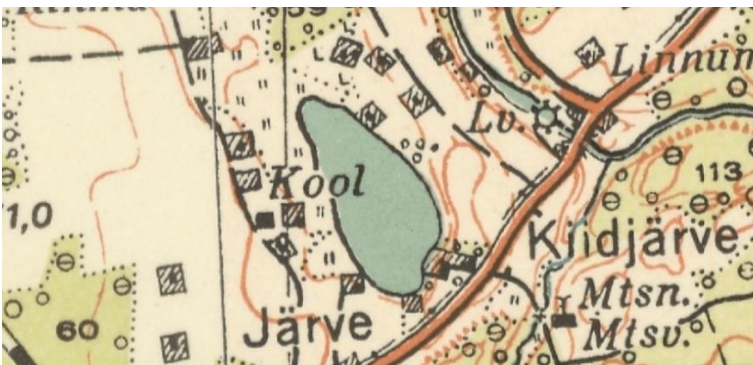
Juurdepäas Ubina katastriüksusele toimub avaliku kasutusega 18138 Akste - Häätaru teelt läbi Pargi ja Keljomäe katastriüksuste. Pargi katastriüksus on avaliku kasutusega, Keljomäe katastriüksusele on juurdepääsuks seatud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut.

Planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjkti kaitsevööndis, samuti ei ole tegevustega hõlmatud alale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku. Planeeringu lähialas olev Pargi katastriüksus jääb *Kiidjärve mõisa pargi* territooriumile (keskkonnaregistri kood KLO1200082). Ca 225 m kaugusele jääb *Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala* (KLO1000452), mis on ühtlasi ka Natura 2000 linnuala; ca 325 m eemal asub III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Ciconia ciconia* (valge-toonekurg) pesapaik. Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähim ehitismälestis asub ca 225 m kaugusel Kiidjärve mõisa ait-kuivati (registrikood 23856).

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Kiidjärve kallasrada 4 m kaldanõlva ülemisest servast ²;
- Kiidjärve kalda veekaitsevöönd 10 m ³;
- Kiidjärve kalda ehituskeeluvöönd 50 m ⁴;
- Kiidjärve kalda piiranguvöönd 100 m ⁵.

Ajalooliselt on Kiidjärve ümbrus ja osaliselt järve äär olnud hoonestatud. Selline asustumuster on nähtav nt 1937. a Eesti topograafiliselt kaardilt 1 : 50 000 (vt skeem 1) ⁶. Ubina katastriüksuse ala ei ole varsemalt hoonestatud olnud.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (ajaloolised kaardid, ajaloolised aluskaardid)

² Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2

³ Veeseadus § 118 lg 2 p 2

⁴ Looduskaitse seadus § 38 lg 1 p 4

⁵ Looduskaitse seadus § 37 lg 1 p 2

⁶ Maa-amet www.maaamet.ee, ajaloolised kaardid

Kiidjärvega piirnevate hoonestatud maaüksuste puhul ei ole kindlat krundistruktuuri ja -suurust välja kujunenud. Maaüksuste hoonestus paikneb omavahel vadavalt hajusalt. Kiidjärve äärsete hoonestatud maaüksuste sihtotstarveteks on nii elamu- kui maatulundusmaa. Iseloomulik on elamut teenindavad mitmed abihooned-rajatised, hoonestusviis on vaba. Piirkonna (nii järve äärsed kui mõjualasse, kuid järvest eemale jäävad) elamud on ühe- ja kahekorruselised ning viilkatusega, ka abihoonetel on valdavalt viilkatused. Hoonete välisviimistlus on erinev, leidub nii puhast tahutud palki ja kivi (vanad abihooned), kuid valdav on puitlaudis. Elamute ehitisealune pind on suurusjärgus ca 100 m² -120 m², vanemate elamukomplekside abihooned on kohati suurema ehitisealuse pinnaga kui elamud.

Ubina katastriüksus on moodustatud ning sinna elamumaa sihtotstarve määratud 2000. aastal eesmärgiga maaüksus hoonestada.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud hoonestuse ja arhitektuuri üldiste põhimõtetega.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Põlva maakonnaplaneering 2030+ (2017)* ja *Vastse-Kuuste valla üldplaneering (2010)*.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna sellist ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumistruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv väheneb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ning -võimalustega, asustuse arengu suunamine ja maa ning loodusressursside tasakaalustatud kasutamise kavandamine. Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks valla ja linna üldplaneeringute koostamisele.

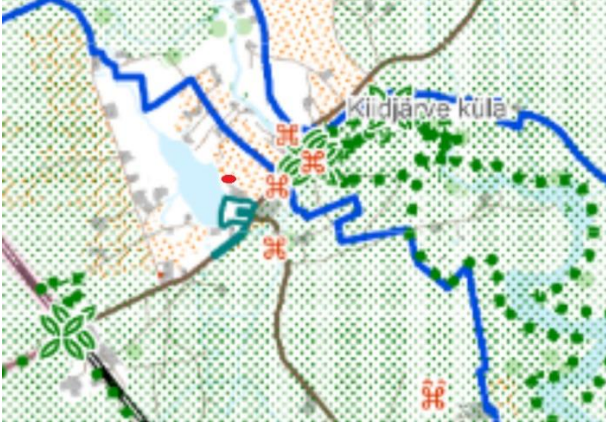
Maakonnaplaneering on Kiidjärve küla määratlenud kui lähikeskus. Lähikeskuse puhul on tegemist madalaima taseme keskusega, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. Lähikeskuses on soovitatav tagada kodulähedased teenused sõltuvalt kogukonna- ja ettevõtlusiniitsiitivist.

Ruumilise arengu ühe põhimõttena on välja toodud, et Põlvamaal puudub vajadus täiendavate arengualade määramiseks väljaspool olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid – tegemist on kahaneva rahvastikuga piirkonnaga, kus on otstarbekas eelkõige olemasolevate struktuuride ärakasutamine ja väärtustamine, seda nii elamuarenduses kui ettevõtluses. Samuti on arengu suundumisel oluline kasutada ära olemasolevaid taristuid ning tihendada olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid. Oluline on siinjuures väärtustada olemasolevaid asustusmustreid ja väärtustada väärtuslikke põllumajandusmaid kui ressursi ning nende eesmärgipärast kasutust.

Maakonnaplaneeringu kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeringuala väärtuslikule põllumajandusmaale (informatiivne andmekiht) ja Kiidjärve-Kärsa väärtuslikule maastikule (I tähtsusklass).

Kuna maakonnaplaneeringu tase on üldine, sh on väärtusliku põllumajandusmaa andmekiht informatiivne, ja eelkõige aluseks üldplaneeringute koostamisel ning kehtiv üldplaneering (2010) näeb planeeringualal ette olemasoleva elamumaa ning detailplaneeringu lahendusega

soovitakse tihendada juba olemasolevat asustatud piirkonda, mis ei jää aktiivses kasutuses olevale põllumaale, ei saa planeeringu eesmärki lugeda maakonnaplaneeringuga vastuolus olevaks. Planeeringulahenduse elluviimisel säilib olemasolev terviklik põllumassiiv väljaspool planeeringuala (kirde- ja idapool). Sellest tulenevalt ei ole planeeringulahenduse koostamisel lähtutud maakonnaplaneeringus välja toodud väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimustest.



Skeem 2. Väljavõte Põlva maakonnaplaneeringust 2030+.

Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ovaaliga. Väärtuslik põllumajandusmaa on tähistatud oranžide täppidega.

Kuna planeeringuala asub Kiidjärve-Kärsa väärtuslikul maastikul, on planeeringu koostamisel lähtutud maakonnaplaneeringus sätestatud järgmistest asjakohastest tingimustest:

- Säilitada tuleb väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöo;
- Uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- Uute hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtsiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiili ja -traditsiooniga. Oluline on traditsiooniliste mahtude ja õuede struktuuri järgimine;
- Oma majapidamise tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal.

Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks soovitab maakonnaplaneering ehitustöödel kasutada loodussõbralikke materjale (puit, looduslik kivi, savi jms) ja ökotehnoloogilisi lahendusi heitvete puhastamisel.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud piirkonna iseloomuliku hoonestust (ehitusstiil ja hoonete paiknemine) arvestades.

Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kohaselt asub Ubina katastriüksus Kiidjärve küla detailplaneeringu koostamise kohustusega alal olemasoleval pere-, kaksik- ja ridaelamu juhtotstarbega maa-alal (kompaktse asustusega alal) (vt skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte *Vastse-Kuuste valla üldplaneeringust*.

Planeeringuala auskoht on tähistatud punase kontuuriga.

Üldplaneering määrab pere-, kaksik- ja ridaelamu maa kasutamiseks ja arendamiseks järgmised põhimõtted (välja on toodud vaid asjakohased):

- Säilivad kõik olemasolevad elamumaad;
- Kõikidele elamumaa juhtotstarbega maadele antakse ärimaa kõrvalotstarve 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas puhkemajandusliku teenuse arengut;
- Elamumaal ärimaa kõrvalotstarbe arendamisel ei tohi ärihoonete maht oluliselt ületada väikeelamu mahtu;
- Ehitusõigust taotletav krunt peab olema vähemalt 0,25 ha suur;
- Uute hoonete ehitamisel ja planeerimisel tuleb tagada nende vastavus keskkonnanõuetele ning tagada võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, liikluskorraldus);
- Lubatud on rajada pereelamuid ja/või kaksikelamuid ja/või ridaelamuid;
- Parkimine tuleb lahendada krundi piires;
- Ärimaa kõrvalotstarbel on soovituslikuks suunaks puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus. Ärimaaga kaasnevad mõjud ei tohi avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju ja ei tohi kahjustada naaberkiinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakasutuse juhtfunktsiooni osas kooskõlas *Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu* põhimõtetega. Eesmärk on alale elamu ehitamine ja juurdepääsutee/parkla rajamine. Ärimaa kõrvalfunktsiooni Ubina katastriüksusele ei kavandata.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndit seda tee ja parkimisala ehitamiseks vähendades. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine on *looduskaitseseaduse* § 40 lg 4 p 2 alusel käsitletav üldplaneeringu muudatuseettepanekuna (vt ptk 3.1).

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid hoonestamisel väärtuslikul maastikul ja elamumaal. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus olemasoleva elamumaa juhtotstarbega alale ja katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Üldplaneeringu kohaselt on lubatud katastriüksus hoonestada pereelamu ja/või kaksikelamu ja/või ridaelamuga. Planeeringu koostamise eesmärk on ehitada üksikelamu ja abihoone.

Planeeringuala asub Kiidjärve ääres, mille ehituskeeluvööndi ulatus on 50 m. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et Ubina katastriüksusele soovitakse elamu ja abihoonega koos rajada neid teenindav tee, mis arvestaks sõlmitud sõiduteeservituuti, ning parkimisala. Juurdepääsutee asukoht Keljomäe katastriüksuselt Ubina katastriüksusele sisenemisel jääb ehituskeeluvööndisse. *Looduskaitseseaduse* kohaselt⁷ on kalda piiranguvööndis keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid, mistõttu on ka parkimiseks vajalik rajada vastav ala. Nimetatud eesmärgi saavutamiseks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndit.

Tee rajamiseks sõlmitud sõiduteeservituuti arvestades, sh ka parkimisala ehitamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks skeemil 4 näidatud ulatuses.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid hoonestamisel väärtuslikul maastikul ja elamumaal. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatus on märgitud joonisele nr 3.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud asjaolud ja mõjud on kajastatud peatükis 3.1.1.



Skeem 4. Väljavõtte *Vastse-Kuuste valla üldplaneeringust* koos muudatuse ettepanekuga. Sinise joonega on tähistatud ehituskeeluvöönd, oranziga on tähistatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Planeeringuala asukoht on näidatud punase kontuuriga.

⁷ Looduskaitseseadus § 37 lg 3 p 6

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Ubina katastriüksuse (kt 87202:002:1044) piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 5 390 m² jääb samaks.

3.3 Krundi hoonestusala

Ubina katastriüksusele hoonestusala ulatuslikku määramist piirab Kiidjärve kalda 50 m ehituskeeluvöönd; põhjaosasse (väljapoole ehituskeeluvööndit) ehitamist piirab⁸ naabermaaüksuse olemasolev hoone Kiidvete katastriüksusel, mis asub Ubina katastriüksuse põhjanurgast ca 14 m kaugusel ning millele soovitakse Ubina katastriüksuse suunas teha juurdeehitus.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned, säilitada olemasolevad väikehooned ning ehitada võimalikud perspektiivsed ehitised) määramisel on lähtutud optimaalsest hoonestamise asukohast, arvestades:

- Hoonestuse jäämisega vähemalt 40 m kaugusele olemasolevatest naaberhoonetest (sh arvestades Kiidvete katastriüksusele jääva hoone juurdeehituse soovi);
- Perspektiivse hoonestuse rajamisega hajaasustuse põhimõttel Kiidvete katastriüksusele (planeeringualast idapoole jääval alal), st vähemalt 20 m ühisest katastripiirist;
- Hoonestusala jäämisega väljapoole Kiidjärve kalda 50 m ehituskeeluvööndit.

Maaüksuse hoonestus on planeeritud piirkonnale iseloomulikult vabakujuliselt. Hoonestusala ulatuse määramisel on lähtutud ka vajadusest tagada hoonete (olemasolevad väikehooned ja planeeritud elamu) paigutus, et tekiks õueala.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ubina katastriüksuse ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt on võimalik ehitada olemasolevatele väikehoonetele (ei kuulu ehitusõiguse alla) lisaks üks elamu ja üks abihoone. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud elamu ja abihoone peale kokku. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 150 m², st abihoone ehitamata jätmisel ei ole elamu ehitisealust pinda lubatud suurendada.

Olemasolevatele väikehoonetele ning planeeritud elamule ja abihoonele lisaks on lubatud rajatiste (nt väliköök ja grillnurk, kasvuhoone jmt) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla).

Ehitusõigusega lubatud hooned tuleb püstitada hoonestusala piirides, võimalikud rajatised võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, kuid ei tohi jääda ehituskeeluvööndisse. Väljapoole hoonestusala kavandatavate rajatiste ehitamiseks tuleb see eelnevalt kooskõlastada piirinaabriga.

Joonisel nr 3 on näidatud võimalik illustratiivne elamu ja abihoone asukoht. Täpne lahendus määratakse projekteerimise käigus.

⁸ Eesti Standardi Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus kohaselt loetakse hajaasustuseks piirkonda, kus naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väikseam kui 40 m. Sellise piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs 18138 Akste - Häätaru teelt läbi Pargi ja Keljomäe katastriüksuste. Pargi katastriüksus on avaliku kasutusega, Keljomäe katastriüksusele on juurdepääsuks seatud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut.

Kavandatava elamuni on planeeritud sõidutee rajamine. Sõidutee on eratee ja jääb ehituskeeluvööndisse (vt ka ptk 3.11). *Looduskaitseaduse* kohaselt⁹ on kalda piiranguvööndis keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid, mistõttu tuleb parkimiseks ette näha vastav ala vähemalt kolmele¹⁰ sõidukile. Juurdepääsutee ja parkimisala on kavandatud terviklikult selliselt, et hoonete vahele jääks parkimisest vaba õueala, samas oleks võimalik teed ja parkimisala kasutada ka omapuhasti teenindamiseks (puhastamiseks).

Joonisel nr 3 on näidatud planeeritud sõidutee eeldatav asukoht ja parkimise illustratiivne lahendus. Tee ja parkimisala täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, kuid need ei tohi väljuda vähendatud ehituskeeluvööndi piirist. Sõidutee laius tuleb projekteerida vähemalt 3,5 m. Arvestada tuleb, et planeeritud tee jääb piiranguvööndisse, mistõttu on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid¹¹.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Elamu olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks;
- Katusetüüp: kaldkatus;
- Katusekalde: 20-45 kraadi;
- Katusekattematerjalid: kivi, plekk, asbestivaba eterniit, puit;
- Välisviimistlusmaterjalid: liimpuithoone, tahutud palk, puitlaudis, looduslik kivi (ka kombineeritult);
- Avatäidete materjal: puit;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades maapinna reljeefi.

Hoonestusviis on vaba. Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja –struktuur. Elamukompleksi kuuluvad hooned (olemasolevad väikehooned ja kavandatav elamu) peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuursetelt võõraid elemente. Keelatud on sünteetiliste viimistlusmaterjalide ja plastakende kasutamine.

Arvestades ptk-s 3.11 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). Oma majapidamise tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine ka elamu õuealal väljaspool ehituskeeluvööndit.

⁹ Looduskaitseadus § 37 lg 3 p 6

¹⁰ EVS *Linnatänavad* alusel

¹¹ Looduskaitseadus § 37 lg 3 p 6

Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liikujaid ja looduskeskkonda.

3.7 Haljastus ja heakord

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuude kaupa. Elamu ja tee rajamiseks puudub vajadus puude raiumiseks.

Kuna Kiidjärve ääres ja Ubina katastriüksuse edelanurgas kasvavad puud on välimuselt vanad, mitmed kuivanud ja murdunud, on vajalik teha hooldusraie. Terved ja elujõulised puud tuleb säilitada. Järve kaldal kuni ehituskeeluvööndini tuleb säilitada looduslik keskkond.

Puude seisukorra hindamiseks (likvideeritavate ja säilitavate puude määramiseks) tuleb tellida hinnang puuhoolduse spetsialistilt (arboristilt). Veekaitsevööndis võib puu- ja põõsarinnet raiuda Keskkonnaameti nõusolekul¹².

Ubina maaüksus on lubatud piirata, kuid tagatud peab olema vaba läbipääs ja liikumine kallasrajal. Piire peab olema läbi nähtav, kõrgusega kuni 1,5 m.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Ubina katastriüksusel on olemas vee- ja elektriühendus, reovee kogumiseks on rajatud omapuhasti (septik ja imbväljak).

Elektriühenduse liitumiskilp asub katastriüksusele jääval elektrikipostil.

Veeühendus on olemasolevalt ajutine Kiidvete ja Ubina katastriüksuse piirile jäävast veekraanist maapinna lähedale paigaldatud veetorust. Elamule veeühenduse saamiseks on vajalik ehitada välja uus veetorustik allapoole maapinna külmumise piiri alates veekraanist kuni elamuni. Reovee kogumiseks tuleb elamust septikuni rajada uus kanalisatsioonitorustik.

Olemasoleva omapuhasti säilitamise eelduseks on, et tagatud on kehtivatele õigusaktidele vastavus:

- Immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset;
- Reovee mehaanilise puhastamise korral (septik ja imbväljak) võib keskmiselt kaitstud põhjaveega alal heitvett juhtida pinnasesse kuni 5 m³ ööpäevas (põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud; prognoositav heitveehulk on kuni 0,5 m³ ööpäevas);
- Tagatud peab olema septiku mugav tühjendamine ja septiku kuja 5 m;
- Imbväljaku kaugus veevõtukohast peab olema vähemalt 60 m (sh naaberveevõtukohast; heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust).

¹² Veeseadus § 121 lg 1

Planeeringu koostamise käigus teada oleva info kohaselt vastab omapuhasti kehtivatele nõuetele. Kui selgub omapuhasti mittevastavus kehtivatele õigusaktidele, tuleb see nõuetekohaseks ümber ehitada.

Kuna suuri kõvakattega pindu alale ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada Ubina katastriüksuse piires. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud.

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelehendid on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.9 Tuleohutus

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

Minimaalseks hoone tuleohutusklassiks on TP3, mis ei keela kõrgema tuleohuklassiga hoone ehitamist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdealale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on olemasolevast naaberhoonestusest kavandatud vähemalt 40 m kaugusele. Planeeritud elamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 200 m².

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) alla. Planeeringuala paikneb olemasolevalt hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähimad olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusele.

Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonna üksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 800 m kaugusel lõunasuunal kõrvalmaantee nr 18138 Akste - Häätaru ääres Savilaane katastriüksusel (kt 87202:002:1032, vt skeem 5).



Skeem 5. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Aastaringsest kasutatava rajatise (looduslik veekogu) paiknemine on tähistatud lilla ringiga ja planeeringuala on tähistatud punase ringiga. Teekonna pikkus ca 800 m on tähistatud musta joonega.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust). Eristada selgelt privaatsed alad, et vältida kõrvaliste isikute (kallasrajal liikujate) sattumise eraterriitoriumile (nt piirdaed vm tähis). Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja katastriüksuse omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Olmejäätmete kogumine alal tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Kuna prügiautol ei ole võimalik juurdepääs Ubina katastriüksusele, tuleb tagada konteinerite viimine lepingu sõlmimisel kokku lepitud asukohta.

Ühe majapidamise lisandumisega ei kaasne tuntavaid mõjusid olemasolevatele elamutele, mis jäävad juurdepääsutee mõjupiirkonda. Juurdepääsutingimused läbi Keljomäe katastriüksuse on kokku lepitud servituudilepinguga.

Õhusaaste ja võimalik vibratsioon ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks. Läbi Keljomäe katastriüksuse ei ole kavandatud teenindavat raskeveokite liiklust. Vibratsioon ja veokite liikumine on võimalik ehitustegevuse ajal. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele ning kooskõlastatult naabermaaüksuste omanikega.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkinud vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldab rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) kohaselt on põhjavesi piirkonnas keskmiselt kaitstud. Reovee kogumiseks on olemas omapuhasti, mille kasutuskõrgus vastab kehtivatele õigusaktidele (vt ptk 3.8).

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule.

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 ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹³. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info¹³ alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima väikeelamute rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima mh ajutiste, kuni kaheaastase kasutuseaga hoonete puhul; elamute, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas ja hoonete, mille suletud netopind on kuni 50 m² korral.

Uute hoonete projekteerimisel on siiski soovitatav energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele tähelepanu pöörata. Projekteerimisel on soovitatav näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

Tegevus Kiidjärve kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse

¹³<https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine¹⁴. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest¹⁵.

Planeeringuala jääb Kiidjärve kalda 10 m veekaitsevööndisse, 50 m ehituskeeluvööndisse ja 100 m piiranguvööndisse; Ubina katastriüksust läbib järve kallasrada 4 m kaldanõlva ülemisest servast.

Ubina katastriüksusel on ehituskeeluvööndisse planeeritud:

- Juurdepääsutee (eratee);
- Parkimisala;
- Tehnovõrgud- ja rajatised (sh olemasolevad).

Olemasolevalt asub Kiidjärve ääres paadisild.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Paadisilda tohib *looduskaitseaduse* § 38 lg 6 kohaselt kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on maaüksuse siseselt kavandatud selleks ette nähtud ala (juurdepääs ja parkimine). Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ca 38-49,7 m Kiidjärve kalda veepiirist arvates, et võimaldada elamu teenindamiseks vajaliku tee ning parkimisala rajamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piir on nähtav joonisel nr 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus.

Üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus elamumaa juhtotstarbega alale ja olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Katastriüksust soovitakse kasutusele võtta katastrisse kantud sihtotstarbe kohaselt ehitades selleks lisaks väikehoonetele elamu ja abihoone, mis on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega (üldplaneeringu kohaselt on lubatud katastriüksus hoonestada kas pereelamu ja/või kaksikelamu ja/või ridaelamuga) ja juurdepääsutee koos parkimisalaga.

Ubina katastriüksusele puudub juurdepääs otse avaliku kasutusega teelt, juurdepääs toimub läbi Keljomäe katastriüksuse sõlmitud servituudilepingu alusel, milles on määratud läbipääsu asukoht. Ubina katastriüksusele soovitakse rajada tee asukohas, mis arvestaks sõlmitud sõiduteeservituuti.

Kuigi üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus alale, kus nähakse ette kompaktse asustuse arendamine, on olemasolevalt ja ka ajalooliselt olnud Kiidjärve ümbrusele

¹⁴ Looduskaitseaduse § 34

¹⁵ Looduskaitseaduse § 40 lg 1

iseloomulik valdavalt hajus hoonestus¹⁶. Kehtiva maakonnaplaneeringu kohaselt, mis on aluseks uue üldplaneeringu koostamisele, jääb planeeringuala Kiidjärve-Kärsa väärtuslikule maastikule, kus tuleb säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljö; uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega; uute hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtsiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiili ja -traditsiooniga (oluline on traditsiooniliste mahtude ja õuede struktuuri järgimine). Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvesse võetud *Põlva maakonnaplaneeringus 2030+* sätestatud põhimõtteid.

Planeeringuala mõjualasse jääb intensiivsest inimtegevusest mõjutatud kohti. Kehtiva *Vastse-Kuuste üldplaneeringu* kohaselt on kõikidele elamumaa juhtotstarbega maadele lubatud ärimaa kõrvalotstarve 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas puhkemajandusliku teenuse arengut. Ärimaaga kaasnevad mõjud ei tohi avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju ja ei tohi kahjustada naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Ubina katastriüksusest ca 50 m kaugusel paikneb populaarne avalik supluskoht. Planeeringuala ümbrust kasutatakse aktiivse suvituskohana, naaberkatastriüksustel asuvad kämpinguid ja neid kasutati veel hiljuti majutusteenuse pakkumiseks. Planeeringualale soovitakse rajada elamu ja abihoone (eratarbeks ja eeldatavalt hooajalise kasutusega). Detailplaneeringuga ei kavandata ärimaa osakaalu majutusteenuse pakkumiseks. Planeeringuala kasutamisel hooajaliselt ühe pere poolt jääb mõju võrreldes senise ümbruskonna inimtegevust arvestades väikeseks, mistõttu ei kaasne sellega olulist negatiivset keskkonnamõju. Kuigi elamu ja abihoone nähakse ette väljaspoole ehituskeeluvööndit, on uushoonestuse ehitamiseks ja hilisemaks teenindamiseks vajalik rajada juurdepääsutee ning parkimisala, st ehitamise eelduseks on juurdepääsutee ja parkimisala rajamine, mis eeldab ehituskeeluvööndi vähendamist.

Kuna Ubina katastriüksus paikneb Kiidjärve ääres ja järvekaldala suhtes diagonaali, kulgeb ehituskeeluvöönd üle maaüksuse ca 50° nurga all jättes ehituskeeluvööndist vabaks katastriüksuse põhja- ja idaosa (ca 42%). Juurdepääsutee asukoht Keljomäe katastriüksuselt Ubina katastriüksusele sisenemisel on määratud varem sõlmitud servituudi alusel ja jääb ehituskeeluvööndisse. Juurdepääsutee asukoht Ubina katastriüksusele sisenemisel jääb olemasolevate väikehoonete (väljaspool ehituskeeluvööndit), olemasoleva elektriposti ja varasemalt rajatud omapuhasti (kanded ehitisregistris puuduvad) vahele. Kuna hoonestusala on kitsendavaid tingimusi arvestades (vt ptk 3.3) võrdlemisi väike (ehituskeeluvöönd kulgeb üle maaüksuse diagonaalselt, naaberhoonete asukohad), tehakse juurdepääsutee rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ulatuses, mis võimaldaks tee rajamise olemasolevaid ehitisi (väikehooned, elektripost, omapuhasti) säilitades ja parkimisala rajamise väljaspoole niigi väikest õueala. Tee ja parkimisala lahendus on antud kompaktsena arvestades sealjuures kehtivaid nõudeid tee laiusel ja parkimisalale (parkimiskoha ja manööverdusala laius/ulatus).

Kokkuvõtlikult näeb planeeringulahendus tee ja parkimisala ehituskeeluvööndisse järgmiste asjaolude tõttu:

- Kehtiv varasemalt sõlmitud juurdepääsuservituut, millega on määratud juurdepääs läbi Keljomäe katastriüksuse Ubina katastriüksusele. Juurdepääsutee asukoht Keljomäe katastriüksuselt Ubina katastriüksusele sisenemisel jääb ehituskeeluvööndisse;
- Säilitada olemasolevad ehitised (väikehooned, elektripost, omapuhasti);
- Võimaldada elamu ja abihoone ehitamisel ning olemasolevate väikehoonete säilimisel tekitada piirkonnale iseloomulik parkimisest vaba õueala.

¹⁶ Ubina katastriüksus on moodustatud ja sinna elamumaa sihtotstarve määratud 2000. aastal, 10 a enne üldplaneeringu kehtestamist

Muud asjaolud Ubina katastriüksusse hoonestamisel.

Piirde rajamisel on välja toodud, et järveäärne ala tuleb jätta avatuks (tagatud peab olema vaba läbipääs kallasrajal).

Ubina katastriüksusel ei ole Keskkonnaregistri kohaselt kaitstavaid loodusobjekte ja tee ning parkimisala rajamine on kavandatud selliselt, et alal säilib järveäärne looduslik kooslus (arvestatud taimestiku, reljeefi ja kõlvikute piire). Kallas on üsna järsk ja maapinna reljeef tõuseb järve kaldast alates kiiresti. Järvekaldal on kõlvikulises koosseisus kajastatud metsamaa (tervik metsamassiiv). Metsamaal ega kallasraja läheduses ehitustegevust ei planeerita.

Murdunud ja võimalike haigete puude likvideerimisega tagatakse ohutu kallasrajal liikumine. Puude hooldus tagab eeldatavalt nende eluea pikenemise. Hoone kavandamisega väljapoole ehituskeeluvööndit ja tee ning parkimisala kavandamisega väljapoole olemasolevat terviklikku metsamassiivi, sh maapinna reljeefi arvestades ning piirde rajamise keeluga kallasrajal on tagatud alal iseloomuliku maastikupildi ja looduskoosluste säilimine ning vaba liikumine kallasrajal. Olemasolev säiliv metsamassiiv ja kalda reljeefi kiire tõus tagab kallasraja eraldatuse planeeritud teest/parkimisalast ja hoonest.

Planeeringu elluviimisel ei ole eeldada looduskeskkonnale olulist negatiivset mõju ja sellega ei kahjustata Kiidjärve kalda kaitse eesmärke, kuna antud piirkonnas kaldaga seotud teadaolevad looduslikud kooslused puuduvad, mida ehituskeeluvööndi vähendamine võiks kahjustada.

Hoonestuse eeldatav paigutus katastriüksusel järgib piirkonnale omast asustus- ja hoonestusmustrit (hajus hoonestus vaba hoonestusviisiga kaldast eemal tasasemal maal). Planeeritud tegevus lahenduses ette nähtud järgides ei põhjusta inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju, kuna elamu ja tee/parkimisala kavandatakse asukohta, mis olemasolevalt on sisuliselt kasutuses õuealana. Õuealal puuduvad looduskooslused, mille säilitamist tuleks kaaluda. Tee/parkimisala asukoht ning hoonestusala paikneb järve pinnast oluliselt kõrgemal, mistõttu puudub seal ka üleujutusohu.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringualale juurdepääsuks läbi Keljomäe katastriüksuse on sõlmitud tasuta tähtjatu sõiduteeservituut.

3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse Ubina maaüksuse omaniku/omanike poolt tema/nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahendusest huvitatud isikul/isikutel on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus vastaval krundil ja sellega seonduvad (tehno)rajatised.

Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Rahandusministeerium, regionaalvaldkonna asekanstler Kaia Sarner. Arvamus kiri 10.09.2020 nr 14-11/5653-2. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja lisade kaustas.
- Rahandusministeerium, regionaalvaldkonna asekanstler Kaia Sarner. Arvamus kiri 03.03.2021 nr 14-11/1041-2. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud (nr K-ML/56) digitaalselt 11.09.2020 seletuskiri, situatsiooniskeem, tugijoonis ja põhijoonis. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digiallkirja kinnitusleht lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud (nr K-ML/13) digitaalselt 11.03.2021 seletuskiri, situatsiooniskeem, tugijoonis ja põhijoonis. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digiallkirja kinnitusleht lisade kaustas
- Keskkonnaamet, looduskaitse juhtivspetsialist Kaili Viilmaa. Arvamus kiri 11.09.2020 nr 6-2/20/3015-6. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja lisade kaustas.
- Keskkonnaamet, looduskasutuse osakonna juhtivspetsialist Märt Holtsmann. Arvamus kiri 05.03.2021 nr 6-2/20/3015-10. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja lisade kaustas.
- Koostöö naaberkinnistute omanikega. Koostöö asub digitaalsete materjalide hulgas ja e-kirjavahetuse väljavõte lisade kaustas.

C - JOONISED

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |