



ANNE STRATI
ARHITEKTUURIBÜROO

Osaühing Anne Strati Arhitektuuribüroo
Kulla 5a, Pärnu linn, Pärnumaa 80041
anne.vaisma@gmail.com, +372 521 5490
Reg kood 11101661, MTR EEP 00266, Muins.tegevusluba E362/2008

MUSTVEE VALLAS AVINURME ALEVIKUS PÕLLU TN 12 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 656-26

Tellijä:

Mustvee Vallavalitsus

Huvitatud isik:

SW Energia OÜ

Vastutav spetsialist:

arhitekt Anne Vaisma
volitatud arhitekt tase 7
177638

juuli 2026

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID.....	2
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID.....	2
3.	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG.....	2
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
4.1	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT.....	3
4.2	PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS.....	3
4.3	MAAKASUTUS, HOONESTUS JA HALJASTUS.....	3
4.4	TEHNOVÕRGUD	3
5.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	4
5.1	PLANEERITAVA KINNISTU ANDMED.....	4
5.2	EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	4
5.3	HALJASTUS JA VÄIKEVORMID	4
5.4	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	4
5.5	VERTIKAALPLANEERIMINE	5
5.6	TEHNOVÕRGUD	5
5.6.1	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	<i>5</i>
5.6.2	<i>Tuletõrje veevarustus</i>	<i>5</i>
5.6.3	<i>Elektrivarustus</i>	<i>5</i>
5.6.4	<i>Välisvalgustus</i>	<i>6</i>
5.6.5	<i>Soojusvarustus.....</i>	<i>6</i>
5.7	TULEOHUTUS	6
5.8	KITSENDUSED JA PIIRANGUD	6
5.9	KURITEGEVUSRIISKIDE VÄHENDAMINE	6
5.10	KESKKONNATINGIMUSED	7
5.11	RADOONIRISK	7
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE.....	7
7.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED	7
8.	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	8

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Mustvee valla üldplaneering, kehtestatud Mustvee Vallavolikogu 28.09.2022 otsusega nr 42, kehtib otsuse kohaselt alates 01.10.2022.
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Geodeesia Partner OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (töö nr 2894-26 06.04.2026)
- ja muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on Avinurme alevikus asuvale Põllu tn 12 kinnistule alla 1 MW nimisoojusvõimsusega katlamaja ja seda teenindavate trasside ehitamine. Planeeringuga antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Mustvee valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa.

3. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taime- ja loomastikule ning kaitstavatele loodusobjektidele. Detailplaneeringu alal kavandatav tegevus ei oma mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatava tegevusega kaasnevad heitmed õhku. Uus kavandatav katlamaja on kavandatud 0,85 MW nimisoojusvõimsusega ehk tegu on väikese võimsusega põletusseadmega. Seadmete tööst ja käivitamisest tekkiv tootmismüra käitise territooriumi piiiril jääb alla 45 dB ning oodata ei ole müra normtasemetega ületamist ning sellest tulenevalt olulist keskkonnamõju. Põletusseadmete käitamise seadmetest ei ole oodata olulist lõhnaainete heidet välisõhku.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt piirnorme ületavat vibratsiooni, valgus-, soojus-, kiirgus- ega lõhna reostust. Tegevustega ei nähta ette keskkonnamõju suhtes avariilukordi.

Heitveed kanaliseeritakse Avinurme aleviku ühiskanaliseerimisse.

Detailplaneeringu elluviimisega ei ole tõenäoliselt ette näha keskkonnamõjude sagenemist, kestvust, pöörduvust, ega ka kumulatiivseid ning piiriüleseid mõjusid. Antud juhul ei planeerita alale tegevust, mis võiks seada ohtu inimese tervise või kaasa tuua olulist ebasoodsat mõju inimese sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Planeeritav tegevus ei ole Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 a määrusega nr 102 kinnitatud „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ alusel olulise keskkonnamõjuga ehitis. Samuti ei ole see keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevus, mistõttu KSH koostamine ei ole nõutav.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala suurus on ca 5497 m² ja see asub Avinurme alevikus. Planeeringuala piirneb põhjast Põllu tänavaga.

4.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Põllu tn 12 krunt on rohumaa, krundi keskel kasvab üks kask. Hoonestus puudub.

Planeeringualast ida poole jäävad peamiselt tootmismaa sihtotstarbega krundid. Teisel pool Põllu tänavat on ühiskondlike ehitiste maa, millel asub Avinurme Gümnaasiumi staadion. Läänes paikneb kõrghaljastusega maatulundusmaa krunt ning seejärel kolmekorruselised korterelamud, mis on ühtlasi piirkonna kõrgeimad hooned.

Kavandatava tegevuse alal ja selle lähiümbruses puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja liigid.

4.3 MAAKASUTUS, HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritava kinnistu andmed:

Aadress	Põllu tn 12
Katastritunnus	48601:001:0320
Olemasolev pindala m ²	5497 m ²
Kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 100%
hoonestus	puudub
haljastus	kask

4.4 TEHNOVÕRGUD

Põllu tn 12 kinnistul puuduvad tehnokommunikatsioonide liitumised.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 PLANEERITAVA KINNISTU ANDMED

Krundi aadress	Põllu tn 12, Avinurme alevik, Mustvee vald, Jõgeva maakond
Krundi pindala	5497 m ²
Üldplaneeringu kohane juhtotstarve	Tootmise maa-ala
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	T 100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-ala

5.2 EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Suurim lubatud hoonete arv	2
Suurim lubatud ehitisealune pind	700 m ²
Suurim lubatud kõrgus hoonel/korstnal	10 m/18 m (m abs +65,50 / +73,50)
Katusekalle	Vastavalt projekte

Hooned koos oma arhitektuursete detailidega peavad mahtuma hoonestusala piiridesse. Välisviimistluses kasutada tootmishoonele omaseid materjale: metall, klaas, erinevad fassaadikatteplaadid. Hoonete välisilme peab olema kaasegne ja esteetiline, sobituma aleviku keskkonda.

Hoonete arhitektuursed projektid kooskõlastada kohaliku omavalitsusega eskiisstaadiumis.

5.3 HALJASTUS JA VÄIKEVORMID

Krundil olev kask kuulub säilitamisele. Täiendavat kõrghaljastust ei planeerita. Turvalisuse huvides on soovitatav krunt (osaliselt) piirata aiaga, et takistada kõrvaliste inimeste juurdepääsu tootmisele. Piirdeks sobib metallist vörk- või keevispaneelaed.

5.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs krundile ja planeeritavale hoonestusele on kavandatud Põllu tänavalt. Mahasõidu laius täpsustatakse hoone ehitusprojektiga ja see sõltub katlamaja tehnoloogilistest eripäradest. Tagada tuleb teenindava transpordi juurdepääs.

Sõidukite parkimine ja kütuse mahalaadimine toimub omal krundil kõvakattega alal, et mitte häirida liiklust Põllu tänaval. Kuigi tegu on automaatse katlamajaga, kus alaliselt inimesi ei viibi, näha ette teenindavale personalile kaks parkimiskohta.

5.5 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritavate hoonete +/- 0,00 määratakse täpsemalt hoone ehitusprojektiga.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Emajõe Veevärk on väljastanud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr TT-26-00208 detailplaneeringu koostamiseks ja ühendamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Planeeritava kinnistu veega varustamiseks on planeeritud AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust Põllu tänaval (Põllu tn 6 krundi vastas) kuni planeeritava hoonestuseni uus veetorustik. Planeeritavale kinnistule nähakse ette eraldi veevarustuse liitumispunkt, milleks on maakraan ca 0,3-1,0 m väljaspool krundi piiri.

Planeeritava kinnistu reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisitorustik alates planeeritavast kinnistust kuni AS Emajõe Veevärk ühiskanaliseerimise isevoolse reoveekanaliseerimisitoruni Põllu tänaval (Põllu tn 6 krundi vastas). Planeeritavale kinnistule nähakse ette reoveekanaliseerimise liitumispunkt, milleks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht.

Sademevesi immutatakse omal krundil. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga, vajadusel näha ette täiendavad meetmed nagu kraavid, viibetiik jne. **Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud!**

Planeeringulahendus määrab ära trassikoridorid. Trasside projekteerimiseks võtta täiendavad tehnilised tingimused. Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks.

5.6.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus lahendatakse lokaalselt, kuna ühisveevärgi torustikust ei ole võimalik tagada vajalik koguses ja survega tuletõrjevett.

Kavandatava katlamaja tuletõrjevee vajadus on 30 l/s 3 tunni jooksul. Vastavalt siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 (5) võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini kui ehitus on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust. Tulenevalt eelnevast on katlamajale vajalik minimaalne tuletõrjevee kogus 108 m³. See tagatakse maa-aluste mahutitega, mis paigaldatakse samale krundile. Mahutitele paigaldada kuivhüdrant, mille kaugus hoonestusalast on ca 30 m.

5.6.3 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 516518, mille kohaselt on detailplaneeringu objekti elektrivarustuse kindlustamine võimalik Avinurme võitööstus:(Roela) 10/0,4 kV alajaama baasil. Planeeritava tarbimiskoha võrguühendusele näha ette kinnistu piirile liitumiskilp. Alajaamast liitumiskilbini on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin. Kavandatav võimsus 160 A. Planeeringualast väljaspool kulgevale trassile näha ette servituudiala.

5.6.4 Välisvalgustus

Välisvalgustus lahendatakse hoone fassaadivalgustuse baasil.

5.6.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse planeerimiseks on SW Energia OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 2026051901. Soojusvarustuse ühenduskohaks on ette nähtud LP - 1 Põllu tn 6 ees olev kaugküttegaev. Käesolev planeering näeb ette kaugküttetorustiku põhimõttelise paiknemise. Torustiku rajamise eelduseks on kaugkütte ühendusvõrgu tööprojekt vastavalt Tarbijate nimekirjale, alates kavandatavas katlamajas (0,85 MW) asuvast soojusenergia mõõtesõlmest kuni tarbijate mõõdusõlmedeni (sealhulgas). Renoveerimisele kuulub ka varem renoveeritud, kuid aladimensioneeritud eelisooleeritud torustik.

5.7 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusala kaugus krundi piirist on 4 m, mis tagab tulevikus minimaalse 8-meetrise kuja võimalikest naaberhoonetest.

Kavandatav hoonestus on VI kasutusviisiga, tuletõrjevee vajadus on 30 l/sek 3 tunni jooksul. Olemasolev ühisveevärk ei taga vajalikku vooluhulka, mistõttu on krundile planeeritud maa-alune tuletõrjevee mahuti(d). Mahuti suurus täpsustatakse katlamaja ehitusprojekti käigus, kui täpsustatakse kustutusvee minimaalne kogus (Näiteks: vastavalt siseministri määrus nr 10 18.02.2021 § 7 (5) võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini kui ehitist on kaitsnud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust. Sellisel juhul on vajalik kustutusvee kogus 108 m³).

Veevõtukoht varustatakse kuivhüdrandiga ja tähistatakse aasta ringi nähtava viidaga, millelt on tuvastatav veevõtukohta asukoht.

Juurdepääs planeeritavale hoonestusele on Põllu tänavalt.

5.8 KITSENDUSED JA PIIRANGUD

Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks. Kinnistuvälistele trassidele on ette nähtud servituudialad.

5.9 KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE

Kuritegevusriskide vähendamiseks on mõistlik piirata planeeritud tootmisala piirdeaiaga. See aitab vältida kõrvaliste isikute sattumist katlamaja territooriumile, kus toimub ikkagi spetsiifiline tootmistegevus.

Kuritegevust aitab vähendada toimiv välisvalgustus ning turvakaamerate ja signalisatsiooni kasutamine.

5.10 KESKKONNATINGIMUSED

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt piirnorme ületavat vibratsiooni, valgus-, soojus-, kiirgus- ega lõhna reostust. Tegevustega ei nähta ette keskkonnamõju suhtes avariiolekordi. Heitveed kanaliseeritakse Avinurme aleviku ühiskanaliseerimisele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei ole tõenäoliselt ette näha keskkonnamõjude sagenemist, kestvust, pöörduvust, ega ka kumulatiivseid ning piiriüleseid mõjusid. Antud juhul ei planeerita alale tegevust, mis võiks seada ohtu inimese tervise või kaasa tuua olulist ebasoodsat mõju inimese sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Planeeritav tegevus ei ole Vabariigi Valitsuse 01.10.2015.a. määrusega nr 102 kinnitatud „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ alusel olulise keskkonnamõjuga ehitise. Samuti ei ole see keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevus, mistõttu KSH koostamine ei ole nõutav.

5.11 RADOONIRISK

Planeeringualal on keskmine või madal radooniriski tase, mis ei vaja täiendavate meetmete rakendamist.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE

Planeeringu elluviimisega kaasneb **positiivne mõju majandus-sotsiaalsele keskkonnale**, kuna tegu on piirkondlikku kaugküttevõrku varustava katlamajaga avaldab see positiivset mõju inimeste vajadustele, sest uue katlamaja puhul tõrked sisuliselt puuduvad ning katlamaja rahuldab piirkonna soojavajadust.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- maaüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbe planeeringust huvitatud isiku poolt;
- katlamaja rajamiseks vajaliku maakasutusõiguse määramine soojatootmisettevõttele.
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ja planeeringujärgsete servituutide osas notariaalsete kokkulepete sõlmimine huvitatud isiku poolt. Katlamajaga seotud hoone, juurdepääsu ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehituslubade ja kasutuslubade taotlemine võib toimuda paralleelselt.

8. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Seletuskirja on koostanud:
volitatud arhitekt Anne Vaisma