

Konsu küla Laagri maaüksuse detailplaneering

Stadium eskiislahendus

Töö DP-EX-2-20

Tellijaja: OÜ Kurtna NON

Reg nr 12647190

Sinivoore tn 3 Kohtla-Järve Ida-Virumaa 30327

Email: nbelokon@mail.ru

Koostaja: Narva Ehitusprojekt OÜ

Reg.kood 11002901

Aadress: Uusküla 23, 20204 Narva

Tel. 3562900

GSM. 5529729

Email: info@nep.ee

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS	4
1.1 Lähtematerjalid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldisloomustus	4
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	5
2.3 Naaberkindistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	5
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed, ehitusõigused	6
3.3 Arhitektuurinõuded	8
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	8
4.2 Parkimine ja kõnniteed	9
4.3 Kattega alad	9
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	9
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	9
5.2 Piirded	9
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	9
6.1 Keskkonnatingimused	9
6.2 Jäätmekäitlus	10
7. TULEOHUTUS	11
7.1 Lähtedokumendid	11
7.2 Ehitistevahelised kujad	11
7.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted	11
7.4 Tulekustutusvesi	11
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	11
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	12
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud, kaitsevööndid	12
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	12
10.1 Elektrivarustus	12
10.2 Sidevarustus	12
10.3 Veevarustus	12
10.4 Kanalisatsioon	13
10.5 Sadevete kanalisatsioon	13
10.6 Soojavarustus	13
10.7 Tänavavalgustus	14
10.8 Servituudid	14
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	14

JOONISED

Situatsiooniskeem

1:10 000

Põhijoonis eskiislahendus

1:500

KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

1.1 Lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Illuka Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 22 detailplaneeringu algatamise kohta ja Alutaguse Vallavalitsuse 03.10.2018 väljastatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ühisomandis oleva Laagri kinnistu jagamine eraldi kruntideks, maakasutuse muutmine ärimaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine ning seada keskkonnatingimused.

Detailplaneering sisaldab kehtiva endise Illuka valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut seoses sihtotstarvete muutmisega ärimaast elamumaaks.

Lähtedokumendid

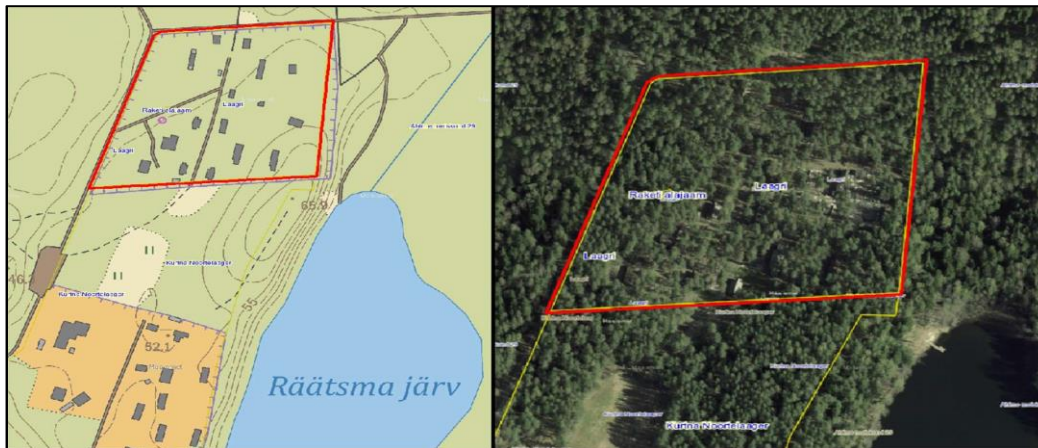
- Illuka Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 22 „Konsu külas Laagri maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“;
- Alutaguse Vallavalitsuse 03.10.2018 väljastatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Illuka valla üldplaneering (kehtestatud Illuka Vallavolikogu 29.11.2010 määrusega nr 26);
- Kurtina maastikukaitseala kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 19.05.2005 määrus nr 103);
- Kurtina maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024 (Keskkonnaamet 2015);
- Planeerimisseadus;
- Koostatav Alutaguse valla üldplaneering, AS Kobras TÖÖ NR 2018-048 (algatatud Alutaguse Vallavolikogu 30. novembri 2017 otsusega nr 17);
- Geodeetiline alusplaan OÜ Gem-Geo töö nr 11832 märts 2019.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Konsu külas ning hõlmab Laagri kinnistut (22901:003:0108, ärimaa 100%, pindala 4.58 ha) ja Raketi alajaam kinnistut (22901:003:0034, tootmismaa 100%, pindala 46 m²). Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,6 ha. Tegemist endise pioneerilaagri „Rakett“ territooriumiga. Laagri kinnistu on ühisomandis ning endised pioneerilaagri hooned on kasutusel elamutena. Raketi alajaam kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Rakett:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektrikaablid ning Laagri kinnistule on rajatud vee- ja kanalisatsioonivõrk. Juurdepääs planeeringualale on Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringuala läbivad olemasolevad asfaltkattega teed

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Konsu külas ning hõlmab Laagri kinnistut (22901:003:0108, ärimaa 100%, pindala 4.58 ha) ja Raketi alajaam kinnistut (22901:003:0034, tootmismaa 100%, pindala 46 m²). Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,6 ha Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest Ahtme metskond 29 (22901:003:0118, maatulundusmaa 100%, pindala 1313.9 ha) ning lõunast Kurtna Noortelaager (22901:003:0131, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 12.90 ha). Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis olevas Kurtna Noortelaagris käesoleval hetkel tegevusi ei toimu.

2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Juurdepäas planeeringualale on Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringualal asuvad olemasolevad asfaltkattega teed. Ehisregistri andmetel asuvad planeeringualal 22 erinevat hoonet ja rajatist. Kanded ei vasta osaliselt olemasolevale olukorrale. Endised pioneerilaagri hooned on ümberehitatud elamuteks või on kasutuseta. Elamud on peamiselt ühekordsed ja ka osaliselt väljaehitaud katusekorrusega. Maaüksusel kasvab hõre männimets. Arvestades olemasolevat hoonestust ja teede võrku pole vaja teha ulatuslikke pinnaseteid ning muuta kinnistu üldist reljeefi

2.4 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

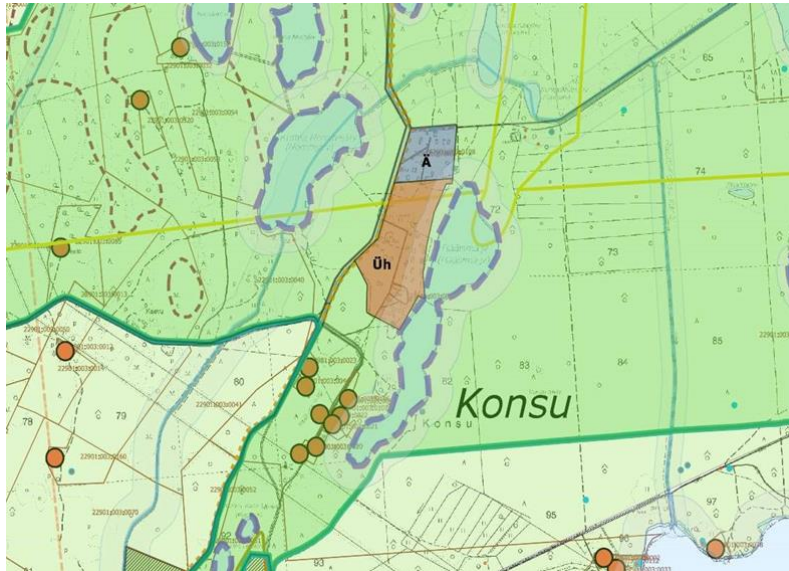
Detailplaneeringuala asub Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis. Kurtna piiranguvööndi moodustab kaitseala maa- ja veela, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse. Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis asuv Laagri kinnistul ja lõunapool asuval Kurtna noortelaagri kinnistul asub olemasolev hoonestus. Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ning seal kasvab hõre männimets ja liigendatud reljeefiga. Maapinna reljeef on laugete küngastega ja suurim kõrguste vahe planeeringuala kagunurgast ümbritseva teetasapinnaga on kuni ca 4,5 m. Olemasolevad hooned on hajali paigutusega ja ei domineeri maastikupildis.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

2.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneering sisaldab kehtiva endise Illuka valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut seoses sihtotstarvete muutmisega ärimaast elamumaaks.

Joonis 2 Väljavõte Illuka valla üldplaneeringust.



Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb kinnistuomaniku soovist mitte tegeleda kinnistul ettevõtlusega. Laagri kinnistu on praegusel hetkel ühisomandis ning seetõttu on raskendatud ala kompleksne arendamine ja ka keskkonnanõuete jälgimine. Enamus endiseid laagri majutushooneid on juba praeguseks renoveeritud elamuteks. Lähtudes eeltoodud on põhjendatud kehtivas Illuka valla üldplaneeringus Laagri kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmise ärimaas elamumaaks ning kinnistu ühisomandi muutmise.

Detailplaneeringu eesmärgid

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kinnistu jagamine, maakasutuse muutmise ärimaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.
- Lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine ning seada keskkonnatingimused.
- Detailplaneering sisaldab kehtiva Illuka valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut seoses sihtotstarvete muutmisega ärimaast elamumaaks.
- Lahendada planeerimisseaduse § 126 määratletud ülesanded.

2.6 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed, ehitusõigused

Detailplaneeringus moodustatakse ühisomandis oleval Laagri kinnistu jagamise teel ~~pindala~~ 4,58 ha-17 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt puurkaevu jaoks, 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeringualasisesse tee jaoks ning 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Raketi alajaama kinnistu piire ei muudeta.

Planeeringuga määratakse kruntide planeeringujärgne pindala, krundi maakasutuse sihtotstarve, hoonete lubatud max kõrgus maapinnast, hoonete lubatud arv ja ehitusalune pind.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

Krundi number	Krundi pindala m ²	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastri sihtotsatav e	Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast Elamu /abihoone	Hoonete lubatud arv Elamu/abihoone	Max ehitusalune pind m ²	Korruselisus Elamu/abihoone
POS 1	1935	looduslik maa (HL) 100%	Üldkasutatav maa 100%	-	-	-	-
POS 2	165	vee tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OV)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-
POS 3	2970	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 4	1500	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 5	2400	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 6	2595	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 7	2000	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 8	2400	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 9	1900	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 10	1200	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 11	4980	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 12	3100	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 13	3340	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 14	1581	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 15	1490	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 16	2320	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 17	1520	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 18	2930	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1

POS 19	1890	üksikelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 20	3113	tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 21	47	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OE)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-

Kõik ehitised peavad jääma planeeringuga määratud hoonestusalale. Ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi võib püstitada ainult hoonestusalade piires ja hoonete arv on seotud abihoonete arvuga krundil.

2.7 Arhitektuurinõuded

Uue hoonestuse kavandamisel ja olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas.

Arhitektuurinõuded olemasoleva ja kavandatavale hoonestusele

- Katuste kattematerjalina on soovitatav kasutada katusekive ja plekki.
- Välisviimistlusmaterjalina kasutada hoonetel põhiliselt kas puitu, krohvi või kivimaterjale. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud) metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve.
- Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala, väljaspool hoonestusala on ehitamine keelatud.
- Planeeritavale hoonestusalale ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont.
- Lubatud katusetüüp on viilkatus kahepoolse viiluga.

3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale toimub olemasoleva juurdepääsu kaudu Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringuala siseste teede jaoks on kavandatud 8m laiused transpordimaa sihtotstarbega krundid. Olemasolevad asfaltkatendiga teede laius ca 3,5 m. Arvestades vähest liikluskoormust ei kavandata asfaltkatendiga teede olulist laiendamist. Planeeringuala metsateega piirnevatele kinnistutele on juurdepääsud kavandatud ümbritsevalt metsateelt, et vähendada teede osakaalu planeeringualal.

Hinnates Kurtnajärve tee väheseid liikluskoormusega kaasnevaid mõjusid ei kaasne ohtu inimeste tervisele ja heaolule Tee omanik on planeeringu koostajat teavitanud tee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest (näiteks metsaveotehnika jms liiklemine) ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Kurtnajärve tee valdaja ei võta

endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega hoolduseks. Parkimine ja kõnniteed

Parkimine on lahendatud kinnistuseselt ning igale planeeritud krundile tuleb tagada 3 parkimiskohta. Planeeringualale ei kavandata kõnniteid arvestades väikest liikluskoormust ja vajadust säilitada ala looduslähedast ilmet. Teema koridoride laiused on piisavad jalakäijate ja kergliiklejate liiklemiseks.

3.2 Kattega alad

Planeeringualal on asfaltkattega tee. Detailplaneeringuga ei kavandata täiendavate asfaltkattega teede rajamist või olemasolevate teede asfaltkatteosa olulist laiendamist. Juurdepääsuteede ja ühendusteede täpsemad tehnilised näitajad määratakse ära järgnevates projekteerimisetappides.

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Haljastus ja heakorrastus

Olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimise ja ümberehitamisel ning uue hoonestuse kavandamisel on kohustuslik ehitusprojekti raames näidata haljastuslahendus, kus näidatud säiliv ja rajatav kõrghaljastus. Ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus.

4.2 Piirded

Piiretest on lubatud on kogu planeeringuala ümbritseva piirdeaia rajamine - maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Keelatud on planeeringualasiseste piirdeaedade rajamine.

5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

5.1 Keskkonnatingimused

Planeeringuga täiendava ehitusõiguse seadmisel on arvestatud Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala (KLO1000194) Kurtna piiranguvööndi ning Räätsma järve (VEE2027600) ranna ja kalda kitsendustega – piiranguvööndi (100m) ja ehituskeeluvööndiga (50m). Planeeringuga kavandatav lahendus lähtub väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja hoonestuslaadist (hoonetevaheline kaugus, hoonete mahud ja arhitektuursed põhilahendused ning traditsiooniline materjalikasutus Kavandatav hoonestus peab lähtuma olemasolevast hoonestusest ning sobituma ümbritsevasse miljöösse. Hoonestuse rekonstrueerimine/lisandumine piirkonda muudab hoonestatud kinnistute maastikupilti kuid antud mõju on siiski vähene.–Planeeritud kruntide suurused on piisavad loomaks avara mulje. Ehitustegevuse käigus ei ole lubatud muuta olemasolevat reljeefset maastikupilti ja ehitusdokumentatsiooni osana tuleb näidata vertikaalplaneeringu ning haljastuse säilitamise lahendus.

Räätsma järv (ka Rääsma järv) KKR kood VEE2027600

Planeeringualale ulatuvad Räätsma järve ranna ja kalda kitsendused – piiranguvöönd (100m) ja ehituskeeluvöönd (50m). Detailplaneeringus ei kavandata hoonestust ehituskeeluvööndisse. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Detailplaneeringus on kavandatud tegevused piiranguvöödi osasse.—Kavandatavate tegevuste elluviimisega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid ranna ja kalda kaitse eesmärkidele, liikide ja elupaikade soodsale seisundile ja on tagatud maastike mitmekesisus ning elupaikade mitmekesisus. Tegevused on kavandatud olemasoleva hoonestuse mahus, ehitustegevus ei ole lubatud Räätsma järve ehituskeeluvööndis

Puurkaev PRK0003203

Ahtme metskond 29 kinnistul Laagri kinnistu idapoolsel küljel asub Keskkonnaregistri andmetel puurkaev PRK0003203. Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusala ulatus on kümme meetrit. Käesoleval hetkel puudub puurkaevul PRK0003203 kasutus.

Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala

Detailplaneeringuala asub Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis. Kurtna piiranguvööndi moodustab kaitseala maa- ja veeala, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse. Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis asub Laagri kinnistul ja lõunapool asuval Kurtna noortelaagri kinnistul asub olemasolev hoonestus. Arvestades planeeringuala asukohta ei ole võimalik ehitusõigusi määrata väljaspoole Kurtna Maastikukaitseala Kurtna piiranguvööndit. Olemasoleva hoonestuse renoveerimine või uushoonestuse rajamine olemas olnud hoonestuse mahus ei avalda olulisi negatiivseid mõjusid piiranguvööndi kaitse-eesmärkidele. Ehitustegevuse käigus ei ole lubatud muuta olemasolevat reljeefset maastikupilti ja ehitusdokumentatsiooni osana tuleb näidata vertikaalplaneeringu lahendus.

5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale, teistele normatiividele ja kehtivale seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse.—Planeeritavate kruntide jaoks paigaldatakse ühised prügikonteinerid planeeringuala sissesõidutee äärde.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

6. TULEOHUTUS

6.1 Lähtedokumendid

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus

6.2 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Tuleohutuskujade puhul alla 8m. tuleb tuleohutus tagada ehitustehniliste lahendustega.

6.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tulepüsisusklassiks on TP3.

Hoonete tuletõrjetehnikaga juurdepääsuks peab juurdesõidutee olema vähemalt 3,5 m laiune. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai (kui juurdepääs on metsateelt ning välispiirde ehitamine on lubatud). Juurdepääsutee veevõtukohti ja hooneni ning manööverdamisplatsid peavad olema kõvendatud kattega ja kandevõimel arvestada tuletõrjeauto täismassiks 25 tonni. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

6.4 Tulekustutusvesi

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud Räätsma järve loodusliku tuletõrje veevõtukohta baasil LVK id 202 (kaugus ca 300 m.) baasil. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20t, pöörderaadiused 12m ja laiuses 3,5m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile

7. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- hea ülevaade ühiskasutatavale alale.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (nt videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kinnistustiseste teede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- ühiskasutatavate alade korrashoid.

8. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

8.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud, kaitsevööndid

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja teede kaitsevööndites.

Planeeringualale ulatuvad Räätsma järve ranna ja kalda kitsendused – piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, kus tegutsedes tuleb lähtuda looduskaitseadusest tulenevatest kitsendustest.

9. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

9.1 Elektrivarustus

Raketi alajaama kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Rakett:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektrikaablid. Olemasoleval hoonestusel on elektriliitumine lahendatud maa-aluste maakaablitega. Maa-alustele kaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt elektriohutusaduse §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2-le

9.2 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist

9.3 Veevarustus

Planeeringuala on veevarustus lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud /ca/ 100 liitrit. Arvestades keskmiselt 2,1 inimest elamukrundi kohta[1], teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 0,21 m³ (0,1 m³ x 2,1 in). Planeeringualale on kavandatud 17 elamumaa sihtotstarbega kinnistut:

$$17 * 0,21 = 3,57 \text{ m}^3/\text{ööp}$$

Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusala ulatus on kümme meetrit.

Puurkaevu lähiraadiuses 60m ei asu reostusohlikke objekte. Puurkaevu haldamine lepitakse kokku kinnistuomanike poolt.

[1]Statistikaameti andmete (leibkondade ja elanike arv) kohaselt on Ida-Virumaa leibkonna keskmine suurus 2,1.

9.4 Kanalisatsioon

Alutaguse valla haldusterritooriumil reguleerib reovee kohtkäitlust, äravedu kogumismahutitest ja transportimist ühiskanalisatsiooni puhastamiseks Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5). Planeeringualal asub amortiseerunud reoveektorustik. Reovee käitlemine toimus varasemalt lokaalses puhastis Kurtna Noortelaagri kinnistul ning praegusel hetkel see enam ei toimi. Planeeringulahenduse kohaselt on reovee käitlemine lahendatud reovee kogumismahutite baasil. Kogumismahuti asukoht on soovitatav kavandada elamu juurde sissesõidutee äärde. Planeeritud elamutele on ette nähtud kogumismahutid ($V=15 \text{ m}^3$ klaasplast). Kogumismahutite asukohad määratakse projekteerimise staadiumis. Planeeritud elamu ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool (mahutisse) on $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Piirkonnas ühiskanalisatsiooni rajamisel on maaüksuste omanik kohustatud liituma ühiskanalisatsiooniga.

9.5 Sadevete kanalisatsioon

Sadevesi juhitakse sõiduteelt põikikalletega kõrvalaladele, kus vesi imbub pinnasesse. Tee ja krundi piiri vahele on immutamisel otstarbekas pinnase planeerimisel kujundada madal nõva vee kogumiseks enne pinnasesse immutamist. Nõva sügavus kujundatakse 0.2 kuni 0.4 m. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

9.6 Soojavarustus

Olemasolevate elamute soojavarustus on lahendatud lokaalselt tahkekütte ja soojuspumpade baasil. Soovitatav on rajatavatel ja rekonstrueeritavatel hoonetel kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi. Arvestades kõrghaljastust, taimestikku ja pinnase omadusi ei ole soovitatav lahendus maasoojuspumpade baasil. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma naabermajade elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugemale, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkkeid või -summuteid.

9.7 Tänavavalgustus

Planeeringualal olemasolev tänavavalgustus puudub. Planeeringus ei kavandata tänavavalgustust. Valgustuslahendused lahendatakse kinnistupõhiselt.

9.8 Servituudid

Tehnovõrkude servituudid seatakse vastavalt olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele.

10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

11.1 Planeeringu rakendumine

Kruntidele jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

11.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.