# 1. Sissejuhatus

## 1.1 Planeeringu koostamise alus

Vahtra kinnistu detailplaneering on algatatud Alutaguse Vallavalitsuse 16.10.2019 korraldusega nr 506 „Katase küla Vahtra kinnistu detailplaneeringu algatamine" vastavalt kinnistu omaniku Feature Forest OÜ (registrikood 10817204) poolt 16.09.2019 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele.

## 1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22 kehtestatud Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1214/09);
- Koostamisel olev Alutaguse valla üldplaneering (algatatud Alutaguse Vallavolikogu 30.11.2017 otsusega nr 17);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;
- Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja uuringud;

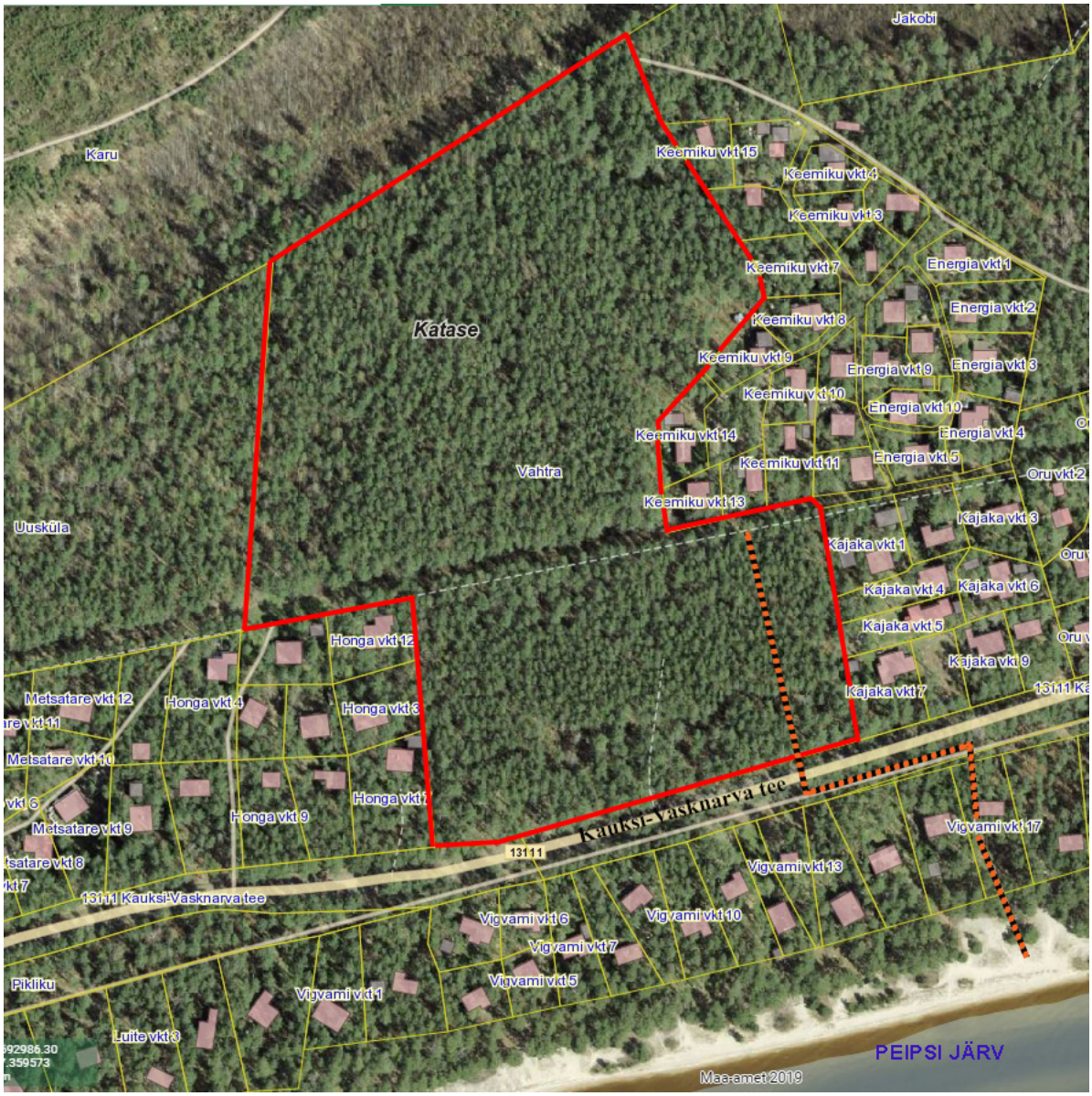
Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.
Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Ida-Viru GEO (litsents nr 565MA) poolt 20.11.2018 mõõdistatud töö nr 1356-11-18 mõõtkavas M 1:500. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

# 2. Olemasolev olukord

## 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringuala asub Katase külas riigimaantee 13111 Kauksi-Vasknarva ääres, jäädes endiste suvilaühistute vahele ja hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Vahtra maaüksust (katastritunnus 12201:001:0495, pindalaga 5,98 ha). Endiste suvilate maaüksuste pindalad, mis piirnevad vahetult planeeringualaga jäävad vahemikku 650 m²–1700 m².
Lähipiirkonda jääb ka metsamaa kõlvikuid sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega suuri kinnistuid (Karu, Uusküla).
Planeeringuala piirneb lõunast Vigvami vkt-ga (Vigvami vkt 4 (12201:011:0010), Vigvami vkt 6 (12201:011:0120), Vigvami vkt 7 (12201:011:0020), Vigvami vkt 8 (12201:011:0160), Vigvami vkt 9 (12201:011:0140), Vigvami vkt 10 (12201:011:0150), Vigvami vkt 11 (12201:011:0030), Vigvami vkt 12 (12201:011:0040), Vigvami vkt 13 (12201:011:0130), Vigvami vkt 14 (12201:011:0050), Vigvami vkt 15 (12201:011:0060)), läänest Honga vkt (Honga vkt 11 (12201:013:0050), Honga vkt 12 (12201:013:0030), Honga vkt 3 (12201:013:0005), Honga vkt 7 (12201:013:0020)) ning Uusküla kinnistuga, põhjast Karu kinnistuga ning idast Keemiku vkt (Keemiku vkt 15 (12201:003:0015), Keemiku vkt 6 (12201:003:0006), Keemiku vkt 7 (12201:003:0007), Keemiku vkt 8 (12201:003:0008), Keemiku vkt 9 (12201:003:0009), Keemiku vkt 14 (12201:003:0014), Keemiku vkt 13 (12201:003:0013), Keemiku vkt 12 (12201:003:0012), Keemiku vkt 11 (12201:003:0011)), Kajaka vkt (Kajaka vkt 1 (12201:001:1500), Kajaka vkt 4 (12201:001:1650), Kajaka vkt 5 (12201:001:0593), Kajaka vkt 7 (12201:001:1510)) ning reformimata riigimaaga. Väikekohtade näol on tegemist endiste suvilaühistutega ning need krundid on hoonestatud.
Maa-ala looduslik reljeef on tasane. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35.50–36.40 m (kõrgused EH2000 süsteemis).

Tegemist on 5,92 ha suuruse metsamaa kõlvikuga (Maa-ameti andmetel), millest 3,38 ha suurusel alal on teostatud lageraie. Metsamaa on joonistel nr 1 ja 2 näidatud geodeetilise alusplaanil.
Metsamaal, metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses, ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini, st metsaga kaetud alal loetakse ehituskeeluvöönd piiranguvööndini, millises ulatuses tuleb arvestada ehituskeeluvööndile seatud kitsendustega. Detailplaneeringuala jääb osaliselt Peipsi järve ehituskeeluvööndisse (200 meetrit veekogu piirist).
Keskkonnaregistri Keskkonnaagentuuri andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, ei esine registreeritud kaitsealuste taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku territooriumile ega nende lähedusse.
Keskkonnaregistri andmetel asuvad alal kaks puurkaevu nr PRK0017027 ja PRK0017027, mis ei ole kasutuses ning pole looduses leitavad.
Planeeritavale alale jäävad järgmised geodeetilised märgid: 3601, 7719.




**Skeem 1**. *Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.* Vahtra maaüksus on markeeritud punase joonega; oranž katkendjoon – olemasolev jalgtee koridor Peipsi järve ranna kallasrajale;

### 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja nende sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab Vahtra (12201:001:0495, maatulundusmaa 100%, pindala 5,98 ha) kinnistut ning osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee kinnistuid (12201:001:0371 ja 12201:001:0372, transpordimaa 100%). Planeeritava maa-ala suurus on ca 6,4 ha.

### 2.3 Ehituslik situatsioon

Hooneid ega muid rajatisi planeeringualal ei ole.

### 2.4 Teed ja liikluskorraldus

Vahtra kinnistu piirneb lõuna poolt riigimaateega T13111 Kauksi–Vasknarva ning planeeringuala jääb osaliselt riigimaantee 30 meetrisesse kaitsevööndi. Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteega. Käesoleval hetkel juurdepääs teelt kinnistule puudub.

### 2.5 Tehnovõrgud

Vahtra kinnistul puuduvad liitumised kommunikatsioonidega.
Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on nähtav joonistel nr 1 ja 2. Maa-ala läbivad 15 kV keskpingeõhuliin ning madalpinge õhu- ja kaabelliinid. Paralleelselt Kauksi–Vasknarva maanteega kulgeb sidetrass, mille kaitsevöönd (1 meeter sideehitisest) Vahtra kinnistule ei ulatu.

## 3. Planeerimise lahendus

### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada planeeritavale alale elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu põhjapoolne osa elamumaa sihtotstarbega kruntideks, antakse ehitusõigus elamute või suvilate ja tehnilise taristu rajamiseks, määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed ning liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted.

### 3.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+* (2016) ja *Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering*.
Vastavalt kehtivale Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringule on Vahtra kinnistu maakasutuse juhtotstarve põhjapoolses osas elamumaa ning lõunapoolses osas metsa- ja põllumajandusmaa. Kavandatav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule. Planeeringuala jääb osaliselt maakondliku tähtsusega Kauksi–Remniku väärtuslike maastike. Väärtuslik maastik hõlmab peaaegu kogu valla Peipsi põhjarannikule jääva osa. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga – Peipsi kõige kaunimad plaažid, unikaalsed "laulvad liivad", väga head supluskohad, maastikku ilmestavad rannaastangud, kuni 20 m kõrgused liivaluited ja neid kattev männik. Vastavalt teemaplaneeringule tuleb väärtuslike maastike toimealas säilitada nende omapära. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Kuna Vahtra detailplaneeringuga kavandatav reaalne arendustegevus toimub enam kui 200 m kaugusel Peipsi järve tavalisest veepiirist, siis ei muudeta ka 200 m vööndis maakasutust ehk seal säilib praegune olukord. Kavandatava tegevusega ei muudeta oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastikku ega selle olulisi elemente.

### 3.3 Planeeritav krundijaotus ja sihtotstarbed

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeringualal kokku 17 krunti. Detailplaneeringuga kavandatakse Vahtra kinnistu jagamine 12 elamumaa (EP üksikelamu maa, ES hooajalise kasutusega elamu maa), 2 maatulundusmaa (MM metsamaa) ja 3 transpordimaa (LT tee ja tänava maa) sihtotstarbega maaüksuseks. Olemasoleva ja planeeritavate kruntide pindalad ning maakasutuse andmed on toodud tabelis 1. Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

**Maakasutuse bilansi koondtabel** **Tabel 1**

| *Planeeringueelne* | | | *Planeeritud* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Krundi aadress | Planeeringu-eelne pindala | Planeeringu-eelne maakasutus | Krundi aadress | Planeeringu-järgne pindala | Planeeringu-järgne maakasutus* |
| Vahtra 12201:001:0495 | 5,98 ha | Maatulundus maa 100% | Pos 1 | 2 427 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 2 | 2 385 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 3 | 2 489 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 4 | 2 513 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 5 | 2 461 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 6 | 2 440 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 7 | 2 564 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 8 | 2 567 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 9 | 2 603 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 10 | 2 625 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 11 | 2 661 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 12 | 2 790 m² | Elamumaa (EP, ES 100%); |
| | | | Pos 13 | 5 596 m² | Transpordimaa (LT 100%) |
| | | | Pos 14 | 2 986 m² | Transpordimaa (LT 100%) |
| | | | Pos 15 | 1 378 m² | Transpordimaa (LT 100%) |
| | | | Pos 16 | 11 206 m² | Maatulundusmaa (MM 100%); |
| | | | Pos 17 | 8 103 m² | Maatulundusmaa (MM 100%); |

*Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed:
EP – üksikelamu maa; ES – hooajalise kasutusega elamu maa; MM – metsamaa; LT – tee ja tänava maa; (vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2012. a välja antud planeeringute leppemärkidele).

### 3.4 Kruntide ehitusõigus

**Krundid Pos 1–Pos 12**
Kruntide maakasutamise sihtotstarbeks on üksikelamu maa EP, hooajalise kasutusega elamu maa ES (katastri järgi elamumaa 100%). Kruntide suurused jäävad vahemikku 2385 $m^2$ kuni 2790 $m^2$.
Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala moodustavad põhihoone (elamu või suvila) ja kaks abihoonet kokku. Põhihoone on lubatud ehitada maksimaalselt kahe korruselisena ning katuseharja kõrgusega kuni 6,5 m maapinnast. Abihoone on lubatud ehitada 1-korruselisena ja kõrgusega kuni 4,0 m. Abihoone ei tohi domineerida põhihoone suhtes, st nende maht peab olema väiksem põhihoone mahust.
**Krundid Pos 13, Pos 14, Pos 15**
Kruntide maakasutamise sihtotstarbeks on tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa 100%). Kruntide suurused jaotatakse vastavalt 5596 $m^2$, 2986 $m^2$ ning 1378 $m^2$. Krundile pole lubatud ehitada ühtegi hoonet.
**Krunt Pos 16** suuruseks on 11206 m² ja sihtotstarbeks metsamaa MM (katastri järgi maatulundusmaa 100%).
Krundile võib rajada 10 m sanitaarkaitsealaga puurkaevu (mis varustaks veega kogu planeeringuala). Puurkaevu hooldamiseks antakse krundile ehitusõigus 30 $m^2$ ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Hoone võib olla 1 korruseline ja kuni 4,0 m kõrge.
**Krunt Pos 17** suuruseks on 8103 m² ja sihtotstarbeks metsamaa MM (katastri järgi maatulundusmaa 100%). Krundile võib ehitada ühe ühekorruselise tootmishoone, milleks on reoveepuhasti. Hoone ehitusaluseks pindalaks võib olla 80 m², hoone maksimaalseks kõrguseks võib olla 5,0 m.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisele nr 2 kantud tabelis. Hoonestuse ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud, et see ei ületaks 15% krundi pinnast. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19) nimetatud hoone osasid. Detailplaneeringu joonisel nr 2 on tähistatud hoone(te) võimalik asukoht krundil hoonestusalana (planeeritud hoonet (-id) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse). Hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Enne hoonete ehitust tuleb rajada planeeringuga ettenähtud tehnovõrgud ja juurdepääsuteed.

### 3.5 Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8 meetrit, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Vallakeskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus külamiljöösse. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale.
Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

| | |
|---|---|
| - Katusekalle | katusetüüp: viilkatus; |
| - Välisviimistlusmaterjalid | puit, krohv, looduslik kivi, betoon, klaas; pole lubatud imiteerivad materjalid, metall ja plastik; |
| - Soovitatavad katusekatte materjalid | käsitsi valtsitud plekk, profiilplekk (profiil Klassik), laineline eterniit, katusekivi; |
| - Sokli kõrgus | minimaalselt 0,3-0,5 m planeeritud maapinnast; |
| - Piirded | piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 m ja peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga; aedade materjalina kasutada metallvõrku või puitmaterjali, samuti on soovitatav kasutada piireteks hekki; |

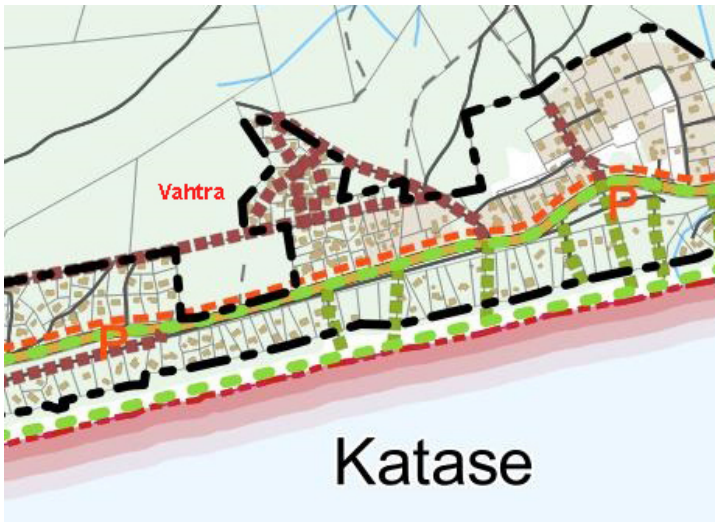
## 4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Alus: Ehitusseadustik[1];
Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad";

Planeeritav ala külgneb riigiteega 13111 Kauksi–Vasknarva km 7,44–7,64 kus aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2018. a 369 autot.
Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit kui tegemist pole Euroopa teedevõrgu maanteega (Ehitusseadustik §71 lg 2).
Maanteeamet on ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse alusel esitanud Katase külas Vahtra kinnistu detailplaneeringu koostamiseks oma seisukohad 22.11.2019. a kirjaga nr 15-2/19/51015-2.
Juurdepääs planeeringualale riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva on kavandatud rajatava ristmiku ning avalikult kasutatava tee kaudu, millega tagatakse juurdepääsud ka planeeringualast lääne ja põhja pool asuvatele Uusküla ja Karu naaberkinnistutele.
Vastavalt looduskaitseseaduse § 38 lg 5 punktile 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale.
Mahasõidu ehituseks tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded EhS § 99 lg 3 alusel. Tee ehitusprojekte 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.
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.
Planeeringu põhijoonisel on välja toodud nähtavuskolmnurga ala projektkiirusel 50 km/h ning lähtetasemel rahuldav, lähtudes Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid" lisast „Maanteede projekteerimisnormid". Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad (7 x 120 m) juurdepääsutee teljeni

alates 7 m kauguselt riigimaantee katte servast ning kuni 120 m piki riigimaanteed mõlemale poole äärmise sõidurea telge. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (mets, võsa, hekk, aed vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.
Hoonele 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 ja 4,5 m kõrge. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Detailplaneeringus on arvestatud koostamisel oleva Alutaguse valla üldplaneeringuga ja Pos 15 krundi baasil on ette nähtud perspektiivse kohaliku tee trassi koridori asukoht, eesmärgiga luua ühenduse ida pool asuva Kajaka vkt teekoridoriga (vt väljavõtte Alutaguse valla üldplaneeringu joonisest nr 3 *Taristu ja tehnovõrgud*).Transpordimaa Pos 15 krunt antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele.




**Skeem 2**. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringust (joonis nr 3 *Taristu ja tehnovõrgud*). Pruun katkendjoon – perspektiivne kohalik tee, oranž katkendjoon – perspektiivne kergliiklustee, roheline katkendjoon – avalik juurdepääs kallasrajale (seisuga 20.02.2020);

Planeeritud teed (kruntidel Pos 13, Pos 14, Pos 16) rajab Vahtra kinnistu omanik/arendaja. Transpordimaa sihtotstarbega krundid Pos 13 ja Pos 14 antakse peale katastriüksuse moodustamist ning tolmuvaba kattega teede rajamist tasuta üle vallale. Teede edasine hooldus on kohaliku omavalitsuse ülesandeks. Arendusetegevusega seotud perspektiivsete kohalike teede (sealhulgas jalgratta- ja jalgtee) kavandamise korral on selle projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

**Avalikud juurdepääsud Peipsi ranna kallasrajale**
Planeeritud avalikud juurdepääsud Peipsi ranna kallasrajale on kantud koostamisel oleva Alutaguse valla üldplaneeringu *Maakasutuse* kaardile vastava leppemärgiga. Vahtra kinnistust ca 50 m kagu pool Vigvami vkt 17 maaüksuse maal on näidatud lähim olev jalgtee koridor. Üldplaneeringu materjalidega saab tutvuda Alutaguse valla veebilehel. Olemasolev jalgtee koridor Peipsi järve ranna kallasrajale on määratud **Skeemil 1** (lk 5).

**Parkimine**
Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 10.2, mille järgi elanike ja külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv on 3. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

# 5. Keskkonnakaitseabinõud

Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, mille tulemusel halveneks olemasolev keskkonnaseisund. Keskkonnamõju on lokaalse iseloomuga. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub. Planeeritav tegevus hõlmab ca 65% ülaltoodud kinnistu pindalast ehk 3,8 ha. Ülejäänud kinnistul säilib senine maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa.
Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

## 5.1 Keskkonnatingimused

• Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1. jaanuarist 2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana.
• Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses õhtusel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde korral oleks soovitatav elanike mürarikkast tööperioodist informeerida postkasti pandavate teadete vahendusel.
• Müra vähendamiseks peavad tööriistad ja ehitusmasinad vastama tehnilistele nõuetele;
• Liiklusest tulenevat vibratsiooni saab vähendada ka liikluskorralduslike võtetega, vähendades liikluskiirust ning reguleerides piirkonnas raskeliikluse läbimist;
• Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
• Tänava- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms;
• Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olme- ja pakendijäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

## 5.2 Vibratsioon

Vibratsioonitaset sätestab sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ja see peab vastama § 3 toodud nõuetele. Lubatud vibratsiooni piirväärtus ($L_{av}$) on päeval 79 dB ja öisel ajal 76 dB.

## 5.3 Müra

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 alusel tuleb uute planeeringute koostamisel arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt ei tohi planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liiklusmüra ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra sihtväärtusi.

*Müra sihtväärtus* – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel, mille tagab planeeringust huvitatud isik.
Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest. Vastavalt detailplaneeringule on planeeritaval alal tegemist II kategooria alaga, s.o. elamuala. Olulisi tööstusmüra tekitavaid allikad piirkonnas pole. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kohaselt kehtib planeeritavatel elamualadel liiklusmüra sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.
Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.
Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal.
Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

### 5.4 Elektromagnetväli

Elukeskkonnas ei tohi elektromagnetvälja tugevus ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi. Eestis on mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused kehtestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine". Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes.
Kehtestatud piirväärtuste kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi:

- elektrivälja tugevus (E) - 5000 V/m (5 kV/m)
- magnetvootihedus (B) - 100 μT (0,1 mT)

Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, siis negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne. Õhuliini poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides.
Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suuremõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama.

### 5.5 Radoon

Alus: EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes";
EVS 906:2010 „Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele. Eesti rahvuslik lisa standardile EVS-EN 13779:2007";
EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast".

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja

tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m3.Standardite järgi on ehitustegevus piiratud kui radooni sisaldus pinnases ületab 50 000 Bq/m3.
Hoone ehitusprojekti lahendus peab tagama, et hoonetes ei ületataks normikohast radooni fooni. Radooni uuringud koostada ehitusprojekti koostamise eel ja peale uuringuid selgitada lõplikud radooni leviku piiramise meetmed. Radooni kontsentratsiooni mõõtmist saab tellida Radoonitõrjekeskusest.
Eesti Geoloogiakeskuse esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala territooriumile, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Täpsemat teavet pinnasemõõtmiste kohta võib küsida ka Eesti Geoloogiateenistusest (http://www.egt.ee).

## 6. Jäätmekäitluse korraldamine ja haljastus

Alus: Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52);
Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused";
Keskkonnaministri 14.02.2015 määrus nr 70 „Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu[1]";

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, Alutaguse Vallavolikogu 25. oktoobri 2018 määrusest nr 77 "Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri". Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid.
Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Alutaguse vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse.
Krundile tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, millised võiks piirata kas haljastuse või hoonestusega. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Prügikonteinerid ja prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.
Alutaguse valla elanikel on võimalus kodumajapidamises tekkinud jäätmeid tasuta viia Uikala ja alates 29. aprillist 2019 ka Torma prügilasse.
Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Alutaguse vallas on ohtlike jäätmete kogumispunktid Mäetaguse alevikus (Kooli tn 7) ja Iisaku alevikus (Tartu mnt 62a).

**Haljastus**

Hoonete ehitamine, tänavate ja tehnovõrkude rajamine eeldab osalist metsa raadamist. Raadamise läbiviimisel arvestada, et krundipiiride ümbruses (väljaspool hoonestusala) tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt. Hoonestusalas sees hoonete vahel on samuti soovitav säilitada üksikud puud ohutul kaugusel hoonetest. Tänavate alal on lubatud täielik raadamine.
Planeeritavatele kruntidele on võimalik rajada nii madal- kui kõrghaljastust. Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasalale saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu.
Põõsaid ega puid ei tohi istutada tehnovõrkude kohale, sest juured hakkavad neid kahjustama, samuti on keelatud teeomaniku loata istutada puid ja põõsaid tee kaitsevööndisse. Teele maha- ja pealesõitude ning parklast väljasõidu nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 40 cm. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb lahendada ka krundi haljastus.

# 7. Kehtivad maakasutuskitsendused

## 7.1 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Kinnistu jääb osaliselt Peipsi järve piiranguvööndisse, mille ulatus on 200 meetrit veekogu piirist. Tulenevalt Looduskaitseseaduse §38 lõikest 2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Seega jääb kinnistu osaliselt ehituskeeluvööndisse.
Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel ehitatavale:
1) tehnovõrgule ja -rajatisele;
2) kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud ehitisele;
3) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
4) olemasoleva ehitise juurdeehitusele;
5) uuele hoonele olemasoleva talu õuel, mis ei ole talu majandustegevuseks vajalik hoone;
6) rajatisele ranna ja kalda kindlustamiseks;
7) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
8) uuele hoonele tiheasustusala olemasoleval hoonestusalal.

## 7.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik[1] § 71, § 72;
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.
Riigimaantee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71).
Tee kaitsevööndis on keelatud:
1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus;
3) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
4) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
5) kaevandada maavara ja maa-ainest;
6) teha metsa lageraiet;
7) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

## 7.3 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik[1] § 77, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73);
Planeeringuala jääb osaliselt kinnistut läbiva 15 kV keskpingeõhuliini kaitsevööndisse, mille ulatus on 10 m mõlemal pool liini telge.
Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:
1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;

### 7.4 Sideehitise kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik[1] § 70, § 78, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 14 (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73);

Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
Sideehitise kaitsevöönd on 1 meeter sideehitisest.
Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:
1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;
2) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis;
3) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

### 7.5 Geodeetiline märk

Alus: Keskkonnaministeeriumi 28. juuni 2013 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord";

Vahtra kinnistu lääne- ja lõunapoolses osas asuvad geodeetilise märgid nr 3601 ja 7119.
Geodeetiliste võrkude märgid on riikliku kaitse all. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev maa-ala, millel geodeetilise märgi kaitseks kitsendatakse tegevust. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit märgi keskmest.

## 8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### Üldosa

Detailplaneeringus planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.
Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel. Kui piirkonnas ehitatakse välja ühisveevärk ja/või ühiskanalisatsioon siis tuleb vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendada liitudes piirkondliku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

### 8.1 Veevarustus

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem.
Planeeritud elamukruntide veega varustamiseks on ette nähtud rajada krundile Pos 16 puurkaev, millest rajatakse veetorustik kõikide planeeritavate hooneteni. Veevajaduseks

inimese kohta on arvestatud *ca* 100 liitrit. Arvestades 2,04 (leibkonna suurus, Statistikaamet 2019) inimest elamukrundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 0,2 m³ (0,1 m³ x 2,04 in). Planeeritavate elamukruntide veetarve kokku on *ca* 2,4 kuupmeetrit ööpäevas (0,2 x 12) ja elanike arv *ca* 25 (2,04 x 12)).
Veeseaduse (edaspidi ka VeeS) § 148 lg 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 $m^3$ ööpäevas. Sellisel juhul kehtib puurkaevu ümber 10 m hooldusala (VeeS §154 lg 1 p 4 ja 3). Hooldusalal on keelatud: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht, reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ning jäätmete käitlemine.
Terviseameti andmetel on planeeringuala piirkonna põhjavees kõrgenenud loodusliku päritoluga indikaatorainete (raud, mangaan, oksüdeeritavus) sisaldus. Veevõtukoha (planeeritav puurkaev) vett tuleb vajadusel töödelda (nt puhastada vastavate filtritega).
Keskkonnaministri 06. aprilli 2006. a käskkirja nr 409 „Ida-Viru maakonna põhjaveevarude kinnitamine" kohaselt ei ole endises Alajõe vallas põhjaveevarusid kinnitatud.

## 8.2 Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni varustuseks pakutakse välja 2 varianti.

**I variant**

Kanalisatsioonivarustus alal on planeeritud tsentraalne, Pos 17 krundile rajatava bioloogilise omapuhasti baasil. Planeeritav reoveekogus arenduspiirkonnas on 2,4 $m^3$/d.
Vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus[1]" on omapuhasti kuja ulatus 10 m (reostuskoormus on kuni 49 inimekvivalenti).
Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta.
Planeeringulahendus näeb planeeritud omapuhasti ja planeeritud puurkaevu hooldusala välispiirist vaheliseks kauguseks 60 m. Maapinnalt esimese aluspõhjalise põhjaveekihi voolusuund on Peipsi järve poole.
Vastavalt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 2 lõike 1 kohaselt on ühisveevärk ja -kanalisatsioon ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku.
Eesti Statistikaameti 2019 aasta rahvaloenduse andmete kohaselt on Ida-Virumaa leibkonna keskmine suurus 2,04. Planeeringualale on kavandatud 12 elamukrunti pindalaga rohkem kui 2 000 $m^2$, mille osas võib eeldada hooajalist kasutust. Arvestades kruntide arvu ning keskmist leibkonna suurust jääb teenindavate elanike arv alla 50 (arvutatud 25) .
Tulenevalt eeldatavast elanike arvust kogu arendusalal, eeldatavast hooajalisest kasutusest, ÜVKA-st, ei ole majanduslikust mõistlik eraldi reovee käitlemise süsteemi rajada.

**II variant**

Kanalisatsioonivarustus tagatakse lokaalselt (kogumiskaevu või omapuhasti baasil). Septikute paigaldamine pole lubatud. Hoone projekteerimise käigus tuleb lahendada/valida vastav lahendus. Mahuti/omapuhasti paigaldamisel tuleb juhinduda Keskkonnaministri 31.07.2019.a määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus[1]".
Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et:
tagatud peab olema mahuti mugav hooldus aastaringselt ja mahuti kuja on 5 m.
Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud reovee kogumismahuti. Nõuetekohane mahuti on veetihe ning hermeetiliselt suletud. Kogu heitvesi, mis majapidamises tekib ja mahutisse juhitakse peab sinna jääma kuni purgimiseni.

Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme (lähim Iisaku alevikus). Lokaalse kanalisatsioonivarustuse tagamisel tuleb järgida Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5).
Kogumismahuti/biopuhasti asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs ning hilisem võimalus ühendamiseks ühiskanalisatsioonivõrku.

### 8.3 Sadeveekanalisatsioon

Planeeringu koostamise hetkel sadevee kanalisatsioon Alutaguse valla selles piirkonnas puudub. Planeeringuala kruntidele kavandatavate hoonete sadevesi kogutakse krundisiseselt kokku ning suunatakse haljasaladele, kus need imbuvad pinnasesse.
Krundisiseste teede äärde võib rajada madalad kraavid. Arvestades liivapinnase filtratsioonitegurit, imbuvad sadeveed enamjaolt pinnasesse, seega on kraavide vajalikkuses lähtutud eeskätt kevadisest lumesulamisest tekkivast liigveest ajal, mil maapind on veel külmunud. Keelatud on sadevee omavoliline juhtimine naabermaaüksustele.

### 8.4 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad.

### 8.5 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 17.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340265.
Vahtra detailplaneeringu ala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevast alajaamast Tare:(Jõhvi) maakaabelliiniga (vt *Elektriühenduse skeem*). Alajaam asub Uusküla (12201:001:0345) kinnistul. Elektriühenduse loomiseks on vajalik Uusküla kinnistu omanikuga sõlmida isikliku kasutusõiguse leping.
Madalpinge elektrikaablid paigaldatakse mööda teemaad liitumispunkideni, milleks on liitumiskilbid. Soovitavalt mitmekohalised liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiridele. Liitumiskilbist hooneteni ehitab tarbija oma maakaabelliini elektripaigaldise peakilpi. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Ehitusseadustik[1] § 70, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 lg 3 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73)).

### 8.6 Telia Eesti AS-le kuuluv sidetrass. Sidevarustus

Paralleelselt Kauksi–Vasknarva maanteega kulgeb Telia Eesti AS-le kuuluv sidetrass, mille kaitsevöönd (1 meeter sideehitisest) Vahtra kinnistule ei ulatu.
Juurdepääsutee ehituse käigus tuleb hoiduda tehnovõrkude vigastamisest. Arvestada tuleb tehnovõrkude kaitse-eeskirjade ja servituudialadega.
Enne tööde alustamist tehnovõrkude kaitsetsoonis kutsuda kohale vastava tehnovõrgu valdaja esindaja ja kooskõlastada tööd kaitsetsoonis. Juhul kui mahasõidu alla jääva Telia Eesti AS-le kuuluva maakaabli paigaldussügavus ei anna välja 0,9 m, tuleb kaabli kaevikut süvendada ja kaitsta kaabel lõhestatud toruga selliselt, et toru otsad ulatuksid rajatavast teest kummalegi poole vähemalt 0,7 m pikkuselt. Kui kaabel asub sügavamal kui on ettenähtud

pinnase koorimine, ei ole vaja kaablit eraldi välja kaevata, vaid lisada kaabli peale reservtoru, mille otsad on korkidega suletud. Toru otsad tähistada markerpallidega.
Telia teenustega liitumiseks ja sideühenduse võimaldamiseks taotleda tehnilised tingimused Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale- arendajale/tehnilised tingimused/. Kui tööde teostamise käigus selgub et rajatavat ehitist ei ole võimalik ehitada ilma Telia Eesti AS sideehitisi teisaldamata, siis võtta täiendavad tehnilised tingimused asendusehitiste projekteerimiseks. Juhul kui olemasolevad, kuid teadmata asukohaga ja sügavusega sideehitised paiknevad teistel asukohtadel ja sügavustel, siis korrigeeritakse vajadusel projektlahendust ehitustööde käigus peale tegeliku sügavuse ja asukoha selgumist projekti omaniku kulul.
Lahtikaevatud kaablid ja torud kaitsta täiendavalt mehaaniliste vigastuste vältimisteks (näit. paigaldatakse kaablid ajutiselt laudkasti, kasutada kaablikanali karprauast toestust, riputamiseks koormarihmasid vms). Enne kaetud tööde akti vormistamist ja sideehitiste katmist kutsuda kohale Telia Eesti AS sideehitiste järelevalve esindaja teostatud tööde ülevaatuseks.
Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal.
Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

## 9. Servituudi seadmise vajadus

Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise majandamiseks. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile (Asjaõigusseaduse §225). Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (tehnorajatisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi (Asjaõigusseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.
Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

**Servituutide vajadus** **Tabel 2**

| **Teeniv kinnisasi** | **Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud** | **Isiklik kasutusõigus** |
|---|---|---|
| Pos 13, Pos 14, Pos 15 | Tehnovõrgu valdaja | Tehnovõrgu talumise servituut (olemasolevad keskpingeõhuliin 15 kV, madalpingeõhuliin ja madalpinge elektrikaabel)<br>*Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu kasutajale õiguse kasutada tehnorajatise kaitsevööndit võrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seotud õiguste ja kohustustega.* |
| Pos 13, Pos 14, Pos 16 | Tehnovõrgu valdaja | Tehnovõrgu talumise servituut (planeeritav veetorustik, planeeritav madalpinge elektrikaabel) |
| Uusküla 12201:001:0345 | Tehnovõrgu valdaja | Tehnovõrgu talumise servituut (planeeritav madalpinge elektrikaabel) |

## 10. Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutuse seadus (RT I 2010, 24, 116);
Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus";
Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile[1]";

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.
Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga. Juhul, kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein).
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.
Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisi hoonete (üksikelamu, suvila ja abihooned) puhul 10 l/s 3 tunni jooksul.
Puurkaev-pumpla hoone (korruste arv 1, kõrgus 4,0 m, ehitisealune pind kuni 30 $m^2$) kuulub ehitise kasutusviisi poolest VI kasutusviisi gruppi - tootmishoone.
Tootmistegevuselt kuulub tootmishoone 1. tuleohuklassi, kus tuleoht praktiliselt puudub ja tule leviku võimalus on vähese tõenäosusega. Põlemiskoormus tootmishoones on alla 300 MJ/m². VI kasutusviisi puhul on vajalik tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul.
Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu seletuskirja p 4.2 kohaselt asub planeeritav ala hajaasustusega alal, valdavalt hooajalise kasutusega elamupiirkonnas.
Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" p-le 5.2.3 ei nähta ette hajaasustusega piirkonnas üksik- ja kaksikelamute ning nende abihoonete ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta.
Planeeringuala tuletõrjevee vooluhulga tagamiseks on planeeritud rajada tuletõrjevee mahuti või mahutid aktiivse mahuga 108 $m^3$ planeeringuala Pos 16 krundile.
Juhtudel, kus tuletõrjeveehoidlana kasutatakse mahuteid (kinniseid anumaid) ning neid on paigaldatud ühte punkti rohkem kui üks, tuleb need omavahel ühendada (EVS 812-6:2012 p 7.2.9).
Tuletõrjeveekoha juurde on tuletõrjeautode jaoks ette nähtud min 3,5 laiune juurdesõidutee ja ümberpööramise plats mõõtmetega 12x12m.
Hoonele 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. Juurdepääsutee veevõtukohani ja hooneni ning manööverdamisplatsid peavad olema kõvendatud kattega ja kandevõimel arvestada tuletõrjeauto täismassiks 25 tonni.
Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.
Territooriumil ei tohi:
- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskujasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjata mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamis- ja hoiukohta või -ruumi;

## 11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.
Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirded;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanik on kohustatud hoone ja rajatiste projekteerimise protsessis ning hilisemal kavandatu ekspluateerimisel arvestama kõikide planeeringu seletuskirjas toodud piirangute ja kohustustega.

## 12. Planeeringu rakendamise võimalused

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne.
Kehtestatud detailplaneering on aluseks katastritööde teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigust realiseeritakse kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt.
Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduses toodud nõuetele vastava isiku poolt.
Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisega. Vajalikud juurdepääsud ning tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kulul.
Olemasolev jalgtee koridor Peipsi järve ranna kallasrajale on määratud Skeemil 1 (lk 5). Arendaja kohustuseks jääb avalikku Peipsi järve randa pääsu tähistamine viidaga.
Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ei ehitamise ega hilisema kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb nende tekitajal hüvitada koheselt.
Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
Hoone ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed, tehnorajatised ja tehnovõrgud kuni krundini, millele ehitusluba väljastatakse.