

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Taavi kinnistu ja selle lähiala detailplaneering on algatatud Alajõe Vallavolikogu 05.10.2017 otsusega nr 31 „Uusküla külas Taavi kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine” vastavalt KLM Kinnisvara OÜ poolt 12. septembril 2017 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele. Planeering on koostatud vastavalt Alajõe Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele.

Detailplaneeringu koostamist finantseerib Alajõe Vallavalitsusega sõlmitud kokkuleppe kohaselt planeeringu rakendaja KLM Kinnisvara OÜ (registrikood 12704597), keda esindab registrikaardile kantud juhatuse liige Marju Laurits.

Alajõe Vallavolikogu 05.10.2017 otsusega nr 31 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22 kehtestatud Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1214/09);
- Alajõe Vallavolikogu 14.10.2014 määrusega nr 18 kinnitatud Alajõe valla arengukava 2015–2022;
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;
- Maanteeameti 16.02.2018 kiri nr 15-2/18/3974-2 „Uusküla Valduri kinnistu rendimaja püstitamise projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine märkustega“;
- Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS) – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur. Info seisuga 11.09.2017 nr 2-10/17/265-2;

Käesoleva planeeringu maa-alal ja lähiümbruses on kehtestatud:

- Uusküla külas Valduri kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 23.04.16 otsusega nr 9, koostanud Inari Works OÜ);
- Uusküla külas Monacho kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.14 otsusega nr 50, koostanud FIE Peep Moorast);

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ VIRU GEOMET (litsents nr EQF087268) poolt 23.10.2017 mõõdistatud töö nr TM 50/2017 mõõtkavas M 1:500. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud Balti 1977. a süsteemis. Geoalus on kooskõlastatud tehnovõrkude valdajatega.

Vastavalt keskkonnaministri 19.07.2017 määrusele nr 22 §111 „Keskkonnaministri 26. oktoobri 2011. a määruse nr 64 „Geodeetiline süsteem” muutmise“ esitatakse enne 2018. aasta 1. jaanuari alustatud tööde tulemused üleminekuperioodil Balti 1977 kõrguste süsteemi (BK77) või EH2000 kõrgustena. Ehitusvaldkonnas enne 2018. aasta 1. jaanuari alustatud ehitusprojektiga seotud tegevused võib läbi viia kasutades Balti 1977 kõrguste süsteemi (BK77), ehitusprojektiga seotud teostusmõõdistuse tulemused esitatakse EH2000 kõrgustena.

2. Olemasolev olukord

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringu maa-ala asub Uusküla külas hajaasustusega piirkonnas riigimaantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva ja Peipsi järve vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb põhjast 13111 Kauksi–Vasknarva tee (12201:001:0373, transpordimaa), läänest Valduri (12201:001:0289, ärimaa) ja idast Järvekaldal (12201:001:0313, maatulundusmaa) katastriüksusega.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt Peipsi järve 100 meetri ehituskeeluvööndisse, mis vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ranna metsamaal piiranguvööndi piirini (Peipsi järvel 200 meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist).

Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.50–36.20 m. Maa-ala reljeef on krundi põhjapoolses osas ehk planeeritava hoone ümbruses tasane, lõunapoolses otsas langeb maapind Peipsi järve suunas. Planeeringuga ei kavandata alal loodusliku reljeefi muutusi. Kinnistul asub hõrendikega männimets. Planeeringuala põhjapoolne osa jääb riigimaantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva 30 meetrisesse kaitsevööndi.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud).

Planeeritavale alale jääb *Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+* maakondliku tähtsusega Kauksi–Remniku väärtuslike maastike ala ning roheline võrgustiku ala.

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 maakonnaplaneeringule tuleb väärtuslike maastike toimealas säilitada nende omapära. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Kavandatava tegevusega ei muudeta oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastikku ega selle olulisi elemente.

Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu alusel ei jää planeeringuala roheline võrgustiku alale, kuid *Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+* täpsustatud rohevõrgustiku piiride alusel (lähtuti nii maakonna arengu kui rohevõrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest), jääb Taavi kinnistu rohevõrgustiku alale.

Rohevõrgustiku eesmärgiks on Ida-Virumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimise tagamine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmise tagamine ning säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel. Rohevõrgustiku moodustamisel on lähtutud loodusliku ja bioloogilise mitmekesisuse säilimise vajadustest ning võrgustiku funktsioneerimise eeldustest.

Lõuna poole Kauksi–Vasknarva maanteed on planeeritavale alale kavandatud perspektiivse kõvakattega kergliiklustee tarbeks 4 m laiune koridor (maade broneerimine), mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtajatu servituut või avalikku kasutamise leping Alutaguse valla kasuks. Nimetatud kergliiklustee on kooskõlas üldplaneeringu ja *Ida-Virumaa tehnilise infrastruktuuri teemaplaneeringuga*, soodustades kergliiklejatele ohutut liikumisvõimalust, propageerides tervislikke eluviise ja luues naaberomavalitsuste vahelise ühenduse nii kohalikele kui ka turistidele.

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 0,35 ha ning see hõlmab Taavi maaüksust (katastritunnus 12201:001:0291, maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa, kogupindala 0,30 ha, millest 0,26 ha on metsamaa kõlvik ja 0,04 ha muu maa) ja osaliselt riigimaantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva maa-ala.

Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Tabel 1

<i>Aadress</i>	Alajõe vald, Uusküla küla, Taavi maaüksus
<i>Registriosana number</i>	8693850
<i>Katastriüksuse tunnus</i>	12201:001:0291
<i>Krundi pindala</i>	0,30 ha
<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	Maatulundusmaa 100% (011; M)



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Taavi maaüksus on markeeritud punase joonega.

2.3 Ehituslik situatsioon

Hooneid ja rajatisi planeeringualal ei ole, lähimad hooned asuvad planeeringualast ca 60 m loode pool Valduri (12201:001:0288) maaüksuse territooriumil.

2.4 Teed ja liikluskorraldus

Taavi kinnistu piirneb põhja poolt Kauksi–Vasknarva riigimaateega (13111 Kauksi–Vasknarva tee, katastritunnus 12201:001:0373). Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteega.

Valduri (12201:001:0289) ja Taavi kinnistute arendamiseks kavandatakse nende kinnistute piirile riigimaanteelt nr 13111 Kauksi–Vasknarva km 4,11 üks ühine maha- ja pealesõidukoht.

2.5 Tehnovõrgud

Paralleelselt Kauksi–Vasknarva maanteega kulgeb sidetrass, mille kaitsevöönd (1 meeter sideehitisest) Taavi kinnistule ei ulatu.

3. Planeerimise lahendus

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse määramine majutushoone (külalistemaja) rajamiseks, samuti planeeritava maa-ala haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, heakorrastuse ja tehnovõrkude paiknemise lahendamine. Vajalik olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalselt võimalik säilitamine. Planeeringuga ei muudeta olemasoleva krundi piire.

3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Lähtudes põhimõttest, et ettevõtluse ja teenindussfääri areng parandab elukvaliteeti, tekitab juurde töökohti ning elavdab üldist majandustegevust, kavandatakse üldplaneeringuga äri- ja teenindusettevõtlust Uusküla, Katase, Alajõe, Smolnitsa ja Vasknarva külas.

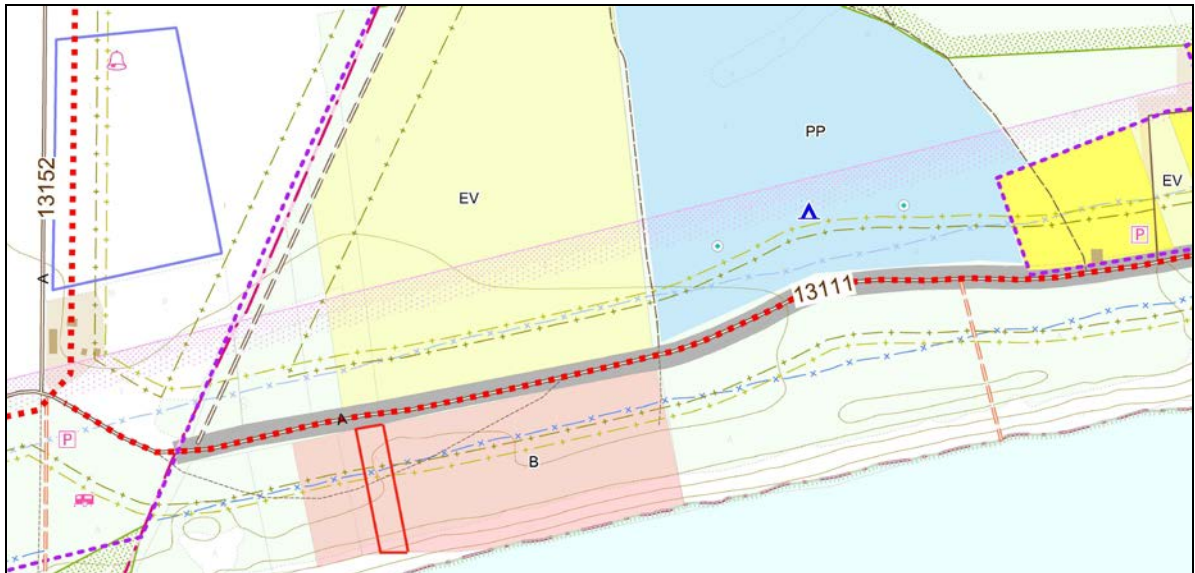
Detailplaneering ei sisalda kehtiva Alajõe valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe osas. Planeeritav ala asub üldplaneeringuga kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maaks (B) määratud alal. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal lubatud hoonestuse kõrguseks kuni 8 m.

Kinnistu paikneb riigimaantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva ja Peipsi järve vahelisel alal, kus vastavalt Looduskaitse seaduse §38 lg 1 p 2 kehtib Peipsi järve 100 m ehituskeeluvöönd, mis vastavalt Looduskaitse seaduse §38 lg 2 kohaselt ulatub ranna metsamaal piiranguvööndi piirini (Peipsi järvel 200 meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist). Ehitusõiguse realiseerimiseks ärimaa sihtotstarbega Taavi kinnistul, tehakse detailplaneeringuga ettepanek mainitud maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini. Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamisega muudetakse ka kehtivat üldplaneeringut. Looduskaitse seaduse §40 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu.

Keskkonnaregistri Keskkonnaagentuuri 2017.a 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.

Eelnevast lähtuvalt ei ole detailplaneeringu elluviimise järgselt olulist negatiivset mõju kaitsealadele, kaitstavatele liikidele ega Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide täitmisele. Taavi maaüksuse põhjapoolsesse otsa Kauksi–Vasknarva maantee äärde on kavandatud perspektiivne kõvakattega kergliiklustee. Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale.



Skeem 2. Väljavõte Alajõe valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Maakasutus: **B** Kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoone maa; **EV** Elamumaa; **PP** Puhke- ja virgustusmaa.

3.3 Planeeritava ala krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta praeguse Taavi maaüksuse funktsioon katastri järgi maatulundusmaa M 100% majutushoone maaks BM (katastri järgi ärimaa Ä 100%). Maakasutuse andmed on toodud tabelis 2.

Katastriüksuste sihtotstarvete tähistused vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a. määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“:
M – Maatulundusmaa 011; Ä – Ärimaa 002;

Maakasutuse bilansi koondtabel

Tabel 2

Planeeringueelne			Planeeritud		
Krundi aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringueelne maakasutus	Krundi aadress	Planeeringujärgne pindala	Planeeringujärgne maakasutus
Taavi 12201:001:0291	0,30 ha	Maatulundusmaa (M 100%)	Taavi 12201:001:0291	0,30 ha	Ärimaa (Ä 100%)

3.4 Krundi ehitusõigus

Krunt aadressiga Taavi

Olemasolev katastriüksus, mille suuruseks jääb 0,30 ha, maakasutuse sihtotstarve 100 % määratakse ärimaaks. Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid krundipiire.

Krundile määratakse ehitusõigus majutushoone (külalistemaja) rajamiseks. Majutushoone on lubatud ehitada maksimaalselt kahekorruselisena või üks korrus + mansardkorrus ja kõrgusega kuni 7,5 m maapinnast katuseharjani. Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala on 230 m². Prügikonteinerite tarbeks tuleb hoonestuse mahtu projekteerida ka nende hoiustusala.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil hoonestusalana ning planeeritud hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoone

konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrgud tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 843:2016.

Krundi ehitusõigus hoonestusele on toodud tabelis 3 samuti ka tabelina põhijoonisel:

Krundi hoonestuse ehitusõigus

Tabel 3

Krundi aadress	Pindala (ha)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoone korruste arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Ehitise ehitisealune pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % krundil (katastriüksuse liikide kaupa)
Taavi	0,30	1	kuni 2	7,5	230	Ä 100%

3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Vallakeskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus külamiljõesse. 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 30–45 kraadi; katusetüüp: kelp- või viilkatus; katustelt langevat sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid puitlaudis, ümarpalk, krohv, kivi;
- Keelatud välisviimistlusmaterjalid plast- ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid ;
- Soovitavad katusekatte materjalid kivi, laineline eterniit (imiteeritud materjale mitte kasutada), sindel, laast, kimm või tavaline laudis;
- ± 0.00 sidumine kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m;
- Sokli kõrgus minimaalselt 0,3–0,5 m planeeritud maapinnast;
- Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt II kasutusviis;
- Hoonete tulepüsivusklass minimaalne tulepüsivusklass TP3 (kuni 10 kohta);
- Piirded piirdeaedade maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,2 meetrit; lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine;

Piirdeaia rajamine on lubatud ainult ümber õueala, luideteni ei tohi piirdeid teha.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele peab piirdeaed jääma vähemalt 1 m kaugusele krundi välispiirist. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m. Kohustuslikke ehitusjooni antud planeeringuga ei määrata. Hoonete arhitektuurse projekti koostamisel tuleb tagada ühtse miljöö ja tervikliku elukeskkonna säilimine.

3.6 Ehitistevahelised kujad

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

4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Alus: Ehitusseadustik¹;
Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;

Planeeritav ala külgneb km 4,11–4,14 riigimaanteega nr 13111, Kauksi–Vasknarva, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. aasta andmetel 376 autot/ööpäevas. Teelõigul on kehtestatud kiiruspiirang 50 km/h.

Maanteeamet on ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse alusel esitanud Uusküla külas Taavi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks oma seisukohad 03.01.18. a kirjaga nr 15-2/17-00012/787.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrusele nr 72 „Riigiteede liigid ja riigimaanteed nimekiri” kuulub maantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva riigimaanteed nimekirja kõrvalmaanteena. 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 kuni 30 meetrit kui tegemist pole Euroopa teedevõrgu maanteega (Ehitusseadustik § 71 lg 2).

Juurdepäas Valduri ja Taavi kinnistutele

Alutaguse vallas Uusküla külas asuvate Valduri (katastritunnus 12201:001:0289, ärimaa 100%) ja Taavi (katastritunnus 12201:001:0291, maatulundusmaa 100%) kinnistute omanik on KLM Kinnisvara OÜ (äriregistri nr: 12704597). Taavi kinnistu läks KLM Kinnisvara OÜ omandisse 18.07.2017 sõlmitud müügilepingu alusel.

Valduri kinnistu osas on kehtestatud Alajõe vallas Uusküla külas Valduri kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 23.04.2016 otsusega nr 9).

Tulenevalt kinnistute omaniku soovist kooskõlastas Maanteeamet 16.02.2018. a kirjaga nr 15-2/18/3974-2 „Uusküla Valduri kinnistu rendimaja püstitamise projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine märkustega“ Valduri maaüksuse liikluskorralduse muutmise.

Maanteeamet nõustus ettepanekuga rajada riigiteelt nr 13111 Kauksi–Vasknarva ca km 4,11 ühine mahasõit (edaspidi ristumiskoht) Valduri ja Taavi kinnistute piirile.

Planeeringus kajastatud ristumiskoht riigitee nr 13111 km 4,11 tagab juurdepääsu nii Taavi kui Valduri kinnistutele, sh perspektiivse juurdepääsu läbi Valduri kinnistu ka Meelise kinnistule (katastritunnus 12201:001:0352) ning täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei kavandata.

Mahasõidu ehituseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Maanteeametilt vastavad nõuded.

ELASA-le kuuluvat EstWin võrku haldab ja hooldab koostöölepingu alusel AS Connecto Eesti. Kauksi-Vasknarva transpordimaa maa-alal oleva Eesti Lairiba Arenduse

Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilitamiseks on vajalik mahasõidu ehitusprojektis arvestada AS Connecto Eesti poolt 02.04.2018 väljastatud tehniliste tingimustega TT496IV.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Arendusega seotud mahasõidukoht riigiteelt tuleb nõuetekohaselt välja ehitada enne planeeringualal mistahes hoone ehituseks 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 „Maanteed projekteerimismõõdud“. Mahasõidu nähtavuse tagamiseks tuleb puhastada selle nähtavuskolmnurgad (7 x 120 m). Nähtavus peab olema tagatud 7 m kauguselt riigimaantee katte servast 120 m ulatuses kummalegi poole piki riigimaantee äärmise sõiduraja 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.

Kahesuunaline mahasõidutee on planeeritud 4 meetri laiusena. Juurdepääsude rajamisel üle kraavi tuleb rajada ka truup, et juurdepääsutee ei tõkestaks sademevee süsteemi.

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 aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Parkimine

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisisesele.

Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.2, mille järgi külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv on 3. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

5. Keskkonnakaitseabinõud

5.1 Keskkonnatingimused

- Rajatavatele hoonetele kehtib alates 1. jaanuarist 2009 energiamärgise taotlemise kohustus, millest lähtuvalt tuleb hoonestus kavandada võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öhtusel 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 postkasti pandavate teadete vahendusel informeerida;
- 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;
- Tänav- 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 Müra

5.2.1 Liiklusemüra normtasemed

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 liiklusemüra 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 mürataseme 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. Maa-alad jaotatakse üldplaneeringu alusel vastavalt nende kasutusotstarbele nelja kategooriasse:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad;

- II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad;
- III kategooria – keskuse maa-alad;
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Vastavalt üld- ja detailplaneeringule on planeeritaval puhke- ja spordialal tegemist II kategooria alaga.

Planeeringuala külgneb vähese liiklusega Kauksi–Vasknarva maanteega (nr 13111), mis võib põhjustada ala mõjutavat teeliiklusest tulenevat müra. 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 planeeritaval alal liiklusemüra sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Lähimad elamuhooned asuvad planeeringualast ca 60 m loodes Uuskula külas Valduri (12201:001:0288) maaüksusel. Tehnoseadmetest ning äritegevusest tekkiv müra ei tohi elamu maa-aladel ületada määrusega nr 71 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtusi (päeval 50 dBA, öösel 40 dBA);

5.2.2 Leevendavad meetmed. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi majutushoone siseruumides tuleb rakendada järgmised leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabeli 6.3 “Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” kohaselt tuleb planeeritud hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w + Ctr \geq 30$ dB. Magamistubasid ning muid vaikustnõudvaid ruume mitte paigutada sõiduteepoolsele küljele;
- Akende valikul hoone riigimaantee poolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon $R'w + Ctr \geq 30$ dB. Efektiivseim on 2+1 süsteemis 3-kordne aken või spetsiaalsete paksude klaasidega (9-10 mm) aken;
- Hoonete projekteerimisel arvestada nõutava heliisolatsiooni tagamisega, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonides või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- Soojustusmaterjalid võimaldavad samuti mürataset alandada, sest nad katkestavad helilaine edasikandumise konstruktsioonis;
- Hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- Teel liikuva transpordi poolt tekitatud müra ja õhusaaste leevendamiseks võib rajada mitmes reas tihedat igihaljast haljastust.

Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada maanteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Maanteeamet ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsiooni) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või moodustatavate kruntide igakordsetel omanikel.

5.3 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 (Lav) on päeval 79 dB ja öisel ajal 76 dB.

5.4 Elektromagnetväli

Elukeskkonnas ei tohi elektromagnetvälja tugevus ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi. Eestis on mitteiniseeriva kiirguse piirväärtused kehtestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 „Mitteiniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteiniseeriva kiirguse tasemete mõõtmise“. 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, 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 alandmed 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 ehitusprojekt lahendada selliselt, et normikohane radooni foon oleks hoonetes tagatud. Radooni uuringud koostada ehitusprojekti koostamise eel ja peale uuringuid selgitada lõplikud radooni leviku piiramise meetmed. Radooni kontsentratsiooni mõõtmist saab tellida Radoonitõrjekeskest.

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 geoloogiakeskusest (<http://www.egk.ee>).

5.6 Nõuded majutusettevõttele

Majutusettevõttele on kehtestatud nõuded Majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määrusega nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“. Majutusettevõtte peab kogu külastajate majutamise perioodil vastama majutusettevõttele kehtestatud nõuetele.

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 jäätmenimistu¹”;

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, Alajõe valla jäätmehoolduseeskirjast (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12. märtsi 2015 määrusega nr 3), Alajõe Vallavolikogu 30. detsembri 2013 määrusest nr 56 “Jäätmeliikide, millele kohaldatakse korraldatud jäätmevedu, vedamissageduse ja -aja, jäätmeveo piirkondade ja jäätmeveo suurus määramise kord”.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud peamiselt olmejäätmete kogumise, hoidmise ja äraveoga. Prügikonteinerite tarbeks tuleb prügikonteinerite hoiustusala projekteerida hoone mahtu. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu.

Prügikonteinerid ja prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

Eraldi kogutud jäätmed tuleb paigutada vastavasse kinnisesse konteinerisse või kogumispunkti. Kuna Alajõe vallas ei ole ohtlike jäätmete kogumispunkti, siis toimub ohtlike ja suuremahuliste jäätmete vedu kampaaniate korras 1–2 kord aastas.

Haljastus

Planeeringus on püütud maksimaalselt arvestada väärtusliku looduskeskkonna säilitamisega. Hoone ja juurdepääsutee projekteerimisel tuleks jälgida, et planeeringualal, kus kasvavad üksikud suuremad ja terved puud, tuleks need võimaluse korral säilitada.

Ehitusprojektis tuleb määrata likvideeritavad ja istutatavad puud.

Likvideeritavad puud tuleb asendada uute puude istutamisega. Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse valla kasutusse. Enne ehitustöid tuleb kindlaks määrata säilitatavad puud /puude grupid. Säilitatavad puud tuleb puujuurte kaitsetsooni ulatuses piirata taraga ning seal ei tohi planeerida ka hilisemaid pinnasetöid (maapinna tõstmist ega langetamist). Kaitsetsooni raadius on keskmiselt 12-kordne puutüve rinnasläbimõõt. Erandjuhul võib teha kaevetöid ka lähemal (vanal puul min 3m tüvest), aga vaid ühel pool puud ning koos järgneva läbilõigatud juurte hooldusega. Puutüved tuleb kaitsta sobival viisil. Enne ehitustööde algust tuleb puuhoolduse spetsialisti poolt korrastada puude võrad, s.t eemaldada kuivanud ja murdumisohhtlikud oksad.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ei tohi metsaga kaetud alal looduslike alade osatähtsus kaubandus-, teenindus- ja majutushoone arendus- ja ehitustegevuse käigus langeda alla 90% katastriüksuse pindalast. Planeeringuga kavandatud ehitustegevus hõlmab krundist 340 m² ehk 11,3% maaüksuse pindalast, kuid kohaliku omavalitsuse hinnangul on vastav minimaalne osakaalude erinevus aktsepteeritav. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi siseselt krundi omaniku või valdaja kohustuseks.

7. Kehtivad maakasutuskihtidused

7.1 Veekogu: Peipsi järv (KKR kood VEE2075600)

Taavi kinnistu jääb alale kus on tegemist metsamaaga Metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal oleval metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Peipsi järve piiranguvööndisse, mis nimetatud veekogu puhul ulatub 200 m kaugusele järve tavalisest veepiirist (Looduskaitseadus §37 lg 1 p 1).

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) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 6) rajatisele ranna ja kalda kindlustamiseks;
- 7) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 8) piirdeaedadele;

7.2 II–III kategooria kaitsealused liigid

Allikas: Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur, 11.09.2017;

Vastavalt looduskaitseaduse (RT I 2004, 38, 258) § 4-le on kaitsealune liik looma-, taime- või seeneliigi taksonoomiline üksus, mille isendeid, elupaiku, kasvukohti või leiukohti kaitstakse looduskaitseaduse alusel või mida on nimetatud EL Nõukogu määruse 338/97 looduslike looma- ja taimeliikide kaitse kohta nendega kauplemise reguleerimise teel (EÜT L 061, 03.03.1997, lk 1) lisades A–D.

Planeeringuala piirneb idast Järvekalda (12201:001:0313, maatulundusmaa) katastriüksusega. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt asub Järvekalda kinnistu osaliselt II kategooria kaitsealusel liigi männisinelane (Boros schneideri) leiukoha alal. Detailplaneeringu ala ei piirne Peipsi järve välispiiriga, vaid jääb sellest 13 kuni 16 meetri kaugusele. EELIS-e (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister) andmetel Peipsi järve veekogus registreeritud järgmised kaitsealused liigid:

Kaitsealused liigid

Tabel 4

Kaitsekategooria	Nimetus eesti keeles	Nimetus ladina keeles
II kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Tõugjas	<i>Aspius aspius</i>
III kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Hink	<i>Cobitis taenia</i>
III kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Völdas	<i>Cottus gobio</i>
III kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Vingerjas	<i>Misgurnus fossilis</i>

Peipsi järv on lõheliste ja karpkalaliste elupaigana kaitstav veekogu (RTL, 21.10.2002, 118, 1714). Lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja on kantud veekogud, milles on lõhe (*Salmo salar*), meriforelli (*Salmo trutta trutta*), jõeforelli (*Salmo trutta fario*), harjuse (*Thymallus thymallus*), räabise (*Coregonus albula*), merisiia (*Coregonus lavaretus lavaretus*) või peipsi siia (*Coregonus coregonus maraenoides*) kaitstavad elupaigad. Karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja on kantud veekogud, kus on tõugja (*Aspius aspius*), latika (*Abramis brama*), vimma (*Vimba vimba*), teivi (*Leuciscus leuciscus*), turva (*Leuciscus cephalus*) või säina (*Leuciscus idus*) kaitstavad elupaigad. I–III kat liikide elupaikade, leiu- ning kasvukohtade kaitse toimub vastavalt LKS-i §55.

7.3 Ranna ja kalda veekaitsevöönd

Planeeringu ala jääb osaliselt Peipsi järve veekaitsevööndisse, mis on 20 m tavalisest veepiirist (Veeseadus §29).

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine Veeseaduse §-des 291 ja 292 sätestatud tingimustel;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

7.4 Veekogu kallasrada

Alus: Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ §38;

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igapähele lubama kallasrada kasutada.

7.5 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik¹ § 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 lageraie;
- 7) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

7.6 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik¹ § 77, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73);

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;

8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

8.1 Veevarustus. Reoveekanaliseerimine.

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem. Üldplaneeringuga on määratud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kaetava ala ulatus. Detailplaneeringu ala ei jää nimetatud alale. Seetõttu on vee- ja kanalisatsiooni osas lubatud lokaalsed lahendused. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (Alus: Eesti põhjavee kaitstuse kaart 1:400 000. Eesti Geoloogiakeskuse hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2001. Terviseameti andmetel on planeeringuala piirkonna põhjavees kõrgeenenud loodusliku päritoluga indikaatorainete (raud, mangaan, oksüdeeritavus) sisaldus.

„2014. aastal eraomandis asuvate salv- ja puurkaevude hulgas läbiviidud projekt „Põlevkivisektori tervisemõjude uuring“ näitas, et Alajõe valla erasalvkaevude vees on kõrge raua- ja mangaanisaldus, vee hägusus, värvus ning lõhn on ebaloomulike muutustega ja vesinikioonide kontsentratsioon (pH) on määrusega nr 82 kehtestatud piiratasemest madalam. Liiga madala pH-ga vesi on happeline ning põhjustab korrosiooniprotsesse veevõrgus, lahustades vette erinevaid metalle, mille tulemusena halveneb veevärgi vee kvaliteet.“

Eelnimetatud määrusele vastava vee kvaliteedi tagamiseks ei saa rajada salvkaeve ja veevõtukohta vett tuleb töödelda (nt puhastada vastavate filtritega). Eelnevale tuginedes on veevarustus ette nähtud puurkaevust.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit ööpäevas. Arvestades hoone kohta 10 inimest (kuni 9 külastajat ja 1 inimest külalistemaja personali), teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 1,0 m³ (0,1 m³ x 10 in).

Alutaguse vallas Uusküla külas asuvate Valduri (katastritunnus 12201:001:0289, ärimaa 100%) ja Taavi (katastritunnus 12201:001:0291, maatulundusmaa 100%) kinnistute omanik on KLM Kinnisvara OÜ. Valduri kinnistu osas on kehtestatud Alajõe vallas Uusküla külas Valduri kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 23.04.2016 otsusega nr 9). Olemasolevale ärimaa sihtotstarbega Valduri kinnistule on detailplaneeringuga antud ehitusõigus külalistemaja püstitamiseks, mille vee tarbimine on arvestuslikult ca 1,5 m³ ööpäevas kuni 10 inimese kohta.

Valduri ja Taavi kruntide joogiveega varustamiseks rajatakse Valduri krundile ühine puurkaev, orienteeruva võimsusega 2,5 m³/d kuni 20 inimese vajaduseks, millest rajatakse veetorustik kõikide planeeritavate hooneteni.

Veeseaduse § 28 lõike 1 kohaselt veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veeseaduse 28 lõige 4 punkti 1 alusel võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Ühisveevärgi tarbeks planeeritava puurkaevu 50 meetrist veehaarde sanitaarkaitseala kavandatakse detailplaneeringuga vähendada 10 meetrile.

Kasutusele võetav vesi peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid¹“ joogiveele kehtestatud nõuetele.

Veeseaduse § 8 lg 2 punkti 2 kohaselt peab põhjaveevõtuks üle 5 m³ ööpäevas olema vee erikasutusluba.

Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja). Maanteeamet ei vastuta riigitee liiklusest ja hooldusest põhjustatud võimalikke kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile.

Alates 01.07.2015 toimub puurkaevude, puuraukude ning salvkaevude rajamine vastavalt *Ehitusseadustikus* sätestatud. Põhjaveeuuringuid võivad Veeseaduse §12 lg 5 kohaselt viia läbi ainult sellekohast litsentsi omavad ettevõtjad. Puurkaevu võib projekteerida, puurida ja likvideerida vaid sellekohase hüdroteoloogiliste tööde litsentsi omanik.

Keskkonnaministri 06. aprilli 2006. a käskkirja nr 409 „Ida-Viru maakonna põhjaveevarude kinnitamine” kohaselt ei ole Alajõe vallas põhjaveevarusid kinnitatud.

Käesolev planeering näeb ette tekkiva reovee suunamise vabrikuvalmidusega klaasplastist kogumismahutisse. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik mahuti asukoht.

Kogumismahuti asukoht täpsustatakse projekteerimisel olenevalt hoonete asukohast. Sobiva mahuti suurus arvutatakse tarbitava vee arvestusliku hulga ja mahuti tühjendamise sageduse alusel. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a määrusest nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹”.

Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Kogumismahutite paigaldus krundidel peab tagama mahuteid teenindavate sõidukite liigipääsu. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme (lähim Iisaku alevikus, ca 13 km kaugusel). Tehnovõrkude rööpkulgemisel tuleb jälgida vähimaid kujasid, mis on määratletud standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Kui piirkonda rajatakse tsentraalne kanalisatsioonivarustus on kinnistuomanikel kohustus sellega liituda.

8.2 Sadeveekanalisatsioon

Planeeringu koostamise hetkel sadevete kanalisatsioon Alajõe valla selles piirkonnas puudub. Planeeringuala kruntidele kavandatavate hoonete sadeveed kogutakse krundisiselt kokku ning suunatakse haljasaladele, kus need imuvad pinnasesse.

Krundisiseste teede äärde võib rajada madalad kraavid. Arvestades liivapinnase filtratsioonitegurit, imuvad sadeveed enamjaolt pinnasesse, seega on kraavide vajalikkuses lähtunud eeskätt kevadisest lumesulamisest tekkivast liigveest ajal, mil maapind on veel külmunud. Keelatud on sadevee juhtimine naabermaaiüksustele.

8.3 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteiliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.4 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 06.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 305776.

Valduri ja Taavi kruntide elektrivarustus planeeritakse Pärna:(Jõhvi) alajaamast 0,4 kV madalpinge kaabelliinidega (vt *Elektrivarustuse lahenduse eskiisjoonis*). Liitumiskilbist hooneteni ehitab tarbija oma maakaabelliini elektripaigaldise peakilpi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Ehitusseadustik¹ § 70, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 lg 3 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73)).

Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate projekteerimistingimuste alusel.

9. Servituudi seadmise vajadus

Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatisse 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 (tehonorajatisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi (Asjaõigusseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituutide vajadus

Tabel 5

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud	Reaalservituut / Isiklik kasutusõigus
Valduri 12201:001:0289	Taavi 12201:001:0291	Juurdepääsu tagamine <i>Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule õiguse teenival kinnisasjal servituudi kasutusel läbipääsuks jalgsi või transpordivahendiga.</i>
Taavi 12201:001:0291	Valduri 12201:001:0289	Juurdepääsu tagamine <i>Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule õiguse teenival kinnisasjal servituudi kasutusel läbipääsuks jalgsi või transpordivahendiga.</i>

**ALAJÕE VALLAS UUSKÜLA KÜLAS TAAVI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Valduri 12201:001:0289	Taavi 12201:001:0291	Reaalservituut (puurkaev) <i>Puurkaevuservituut annab õiguse valitseva kinnisasja igakordsel omanikul saada teenival kinnisasjal paiknevast puurkaevust ning läbi sellega ühendatud maa-aluse veetorustiku puurkaevust vett.</i>
12201:001:0371 22401:004:0205	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (planeeritav madalpinge elektrikaabel) <i>Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu kasutajale õiguse kasutada tehnorajatise kaitsevööndit võrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seotud õiguste ja kohustustega.</i>
Taavi 12201:001:0291	Alutaguse vald	Tasuta ja tähtajatu teeservituut jalg- ja jalgrattatee kasutajate ning teehooldustehnika jaoks.

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“;

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). Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (kuni 10 kohta). Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt II kasutusviisi (majutushoone) alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik tulekustutusvee normvooluhulk planeeritava hoone puhul 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h.

Alajõe vallas Uusküla külas on tuletõrje veevarustus lahendatud looduslike veekogude ja Uusküla puhkekompleksi territooriumil asuva hüdrandi baasil.

Alajõe valla üldplaneeringu järgi asub lähim tuletõrje veevõtukoht Uusküla külas Uusküla oja kaldal ca 1,3 km kaugusel Taavi maaüksusest kirde pool (vt lisa *Väljavõte Alajõe valla üldplaneeringust. Tuletõrje veevarustus*).

Taavi maaüksusest 25 meetri kaugusele jääb Uuemetsa (end Monacho) maaüksus (katastritunnus 12201:001:0312), mille suhtes on kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50 detailplaneering. Monacho maaüksuse detailplaneeringu kohaselt lahendatakse ala tuletõrjevee varustus rajatava tuletõrje veevõtutiigiga, milles on aastaringelt vähemalt 108 m³ vett. Nimetatud tiik varustatakse standardile EVS 812-6:2012 *Osa 6: Tuletõrje veevarustus* vastava veevõtukaevuga. Monacho maaüksuse tuletõrje veevõtutiik on kantud ka Alajõe valla üldplaneeringu joonisele, millest tehtud väljavõte on antud detailplaneeringu lisas. Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud vaba juurdepääs ja veevõtu võimalus aastaringelt.

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 kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni).

Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

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 piirid;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, 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 (Taavi kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osas) ja ehitusprojektide koostamisel.

Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt ja selle osad peavad olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduses toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisega.

Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. 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.

Planeeritud juurdepääsutee ja tehnovõrgud rajab Taavi kinnistu omanik/arendaja või tulevased krundiomanikud. Hoone ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada

planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed, tehno rajatised ja tehnovõrgud kuni krundini, millele ehitusluba väljastatakse.

Taavi maaüksus jääb kõrvalmaanteed 30-meetrisesse kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

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 planeeritava alal.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega ristumiskoha ehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Arendusega seotud riigitee ristumiskoht tuleb nõuetekohaselt välja ehitada enne planeeringualal mistahes hoone ehituseks ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.