

**Ida-Viru maakond
Alutaguse vald Karjamaa küla**

MÄNNI KINNISTU (12201:001:1167) MAA-ALA DETAILPLANEERING

Töö nr: 17-0817

Taotleja: **Aleksei Froljonok**
Põhja allee 24-40
Kohtla-Järve linn

Tellija: **Alutaguse Vallavalitsus**
Tartu mnt 56
Iisaku alevik
e-post: info@alutagusevald.ee

Koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel +3725211425
e-post: kristi.joemets@wezenberg.ee

Rakvere 2018

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	5
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Ehitusõigus	6
3.4 Arhitektuurinõuded	7
3.5 Vastavus üldplaneeringule	7
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	9
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	9
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	10
4.3 Kattega alad.....	10
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	10
5.2 Piirded	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
6.1 Keskkonnatingimused	12
6.2 Jäätmekäitlus	12
7. TULEOHUTUS.....	12
7.1 Tuleohutusnõuded	12
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	14
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	14
8.1.1 <u>Korrashoid</u>	14
8.1.2 <u>Elavus</u>	15
8.1.3 <u>Valgustus ja vargused</u>	15
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	15
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	15
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	15
10.1 Elektrivarustus.....	15
10.2 Sidevarustus.....	16
10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon	16
10.4 Sadevete kanalisatsioon.....	17
10.5 Soojavarustustus	17
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	17

II JOONISED

D-1	Situatsiooniskeem	
D-2	Olemasolev olukord	1:500
D-3	Põhijoonis	1:500
D-4	Elektrivarustuse skeem	1:1000

III LISAD

LISA 1 - Kitsenduste väljavõtted seadustest (7 lehel)

LISA 2 – Menetlusedokumentid

IV KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Karjamaa külas asuva Männi kinnistu maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakasutuse juhtotstarbe muutmine põllu- ja metsamajandusmaast elamumaaks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonde ehitamiseks, ehitise ehituslike tingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse lahendamine. Planeeringuala suurus on 5056m².

24. oktoobril 2017. a moodustus Alajõe valla, Iisaku valla, Illuka valla, Mäetaguse valla ja Tudulinna valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Alutaguse vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lõike 41 kohaselt ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

1.1 Lähtematerjalid

- Alutaguse Vallavolikogu 21. veebruari 2018 otsus nr 57 „Karjamaa külas Männi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“;
- Lähteülesanne Männi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (16.02.2018);
- Alajõe valla Pepsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22);
- Alajõe valla arengukava 2015-2021 (kinnitatud Alajõe Vallavolikogu 14.10.2014 määrusega nr 18);
- Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 11.07.2003 korraldusega nr 130);
- Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur“ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 27.06.2013 korraldusega nr 1-1/2013/202);
- Ida-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Keskkonnamõtjude eelhindang Männi kinnistu detailplaneeringule (koostanud Wesenberg OÜ, töö nr 17/1-0817)
- Olemasolevad piirkonna kehtestatud planeeringud, projektid ja geodeetilised alusplaanid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Alutaguse vallas, Karjamaa külas. Planeeritav ala hõlmab Männi (12201:001:1167) kinnistut. Planeeritava ala suurus on ca 5056 m² (vt *JOONIS D-1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult üks katastriüksus:

- **Männi**, katastritunnus 12201:001:1167, kinnistu registriosa 8838050, pindala 5056 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

2.3 Naaberkindistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb lõunast 13159 Karjamaa-Remniku tee kinnistuga (katastritunnus 12201:001:0377, pindala 2,00 ha, 100% transpordimaa, kinnistu registriosa number 8203750). Läänest Sudakovi kinnistuga (katastritunnus 12201:001:0377, pindala 0,8 ha, 100% maatulundusmaa, kinnistu registriosa number 67508) ning põhjast ja idast Karjase kinnistuga (katastritunnus 12201:001:1168, pindala 17,75 ha, 100% maatulundusmaa, kinnistu registriosa number 4961108). Riigiteest lõuna poole jäävad elumumaa sihtotstarbega kindistud on hoonestatud.

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2017. aastal koostatud geodeetilise alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalil olevatest andmetest.

Planeeringuala külgneb riigiteega 13159 Karjamaa-Remniku km 0,46-0,55, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2017. andmetel 68 autot/ööp. Teelõigul on kehtestatud kohalik kiiruspiirang 40 km/h. Käesoleval hetkel kinnistule juurdepääs riigiteelt puudub. Planeeringuala läbib teerada.

Tegemist on asfaltkattega ca 5 m laiuse kõrvalmaanteega. Planeeringuala asub osaliselt riigitee 13159 kaitsevööndis, mis on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Kuna planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maantee läheduse tõttu on planeeritaval maa-alal logistiliselt soodne asukoht.

Planeeringualal kasvavad üksikud puud ja põõsad. Kinnistu kõlvikulise jaotuse moodustab 86% looduslik rohumaa ja 14% metsamaa.

Puidu kinnistu reljeef on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32,58 m planeeringuala loodeosas ja kuni 32,87 m edelaosas. Hoonestus puudub.

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Karjamaa küla asub Alutaguse vallas, Karjamaa küla lõunaosas. Alutaguse vald on 2017. aastal viie valla (Alajõe, Iisaku, Illuka, Mäetaguse ja Tudulinna) ühinemise teel moodustatud uus omavalitsusüksus. Alutaguse vald asub Ida-Viru maakonna lõunaosas. Suurosa valla territooriumist hõlmavad metsad koos märgaladega. Metsade rohkuse tõttu on valla asustustihedus üsna madal Alutaguse valla suurus on 1465 km² ja elanike arv on 5040. Alutaguse valla keskus on Iisaku alevik, mis jääb planeeringualast ca 18 km loode poole.

Karjamaa küla asub Peipsi järve põhjarannikul. 01.01.2017 seisuga elab Karjamaa külas 43 inimest.

Planeeringuala piirneb lõunast Karjamaa-Remniku maanteeaga, mis ristub planeeringualast ca 470 ida pool Kauksi-Vasknarva maanteeaga. Karjamaa-Remniku maanteest lõuna poole jääb Karjamaa küla elamualade piirkond. Üldplaneeringu kohaselt võimaldab olemasoleva elumumaa laiendamine jätkusuutlikult kasutada toimivat sotsiaalset ja tehnilist infrastruktuuri. Planeeringualast ca 500 m ida poole jääb Puhkekeskus Suvi ja kagu poole Karjamaa spordi- ja puhkelaagri kompleks.

Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringus on piirkonna keskkonnaväärtustena toodud välja puhas ja kaunis looduskeskkond, atraktiivne, kõrge keskkonnaväärtusega ja vaheldusrikas Peipsi järve ranna-ala, atraktiivsed puhkemaastiku iseloomuga rannikualad, liivarand, lited ja litemännik. Valla ruumilise arengu laiem eesmärk on olemasolevate keskkonnaväärtuste hoidmine ja edasiarendamine valla üldise arengu soodustamiseks neid väärtusi kahjustamata. Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnud ühelt poolt piirkonna looduslikud tingimused ja teisalt elanikkonna tegevusalad ja elulaad, mis omakorda on mõjutanud ranna-ala piirkonna asustuse ilmet, paiknemist ja levikut. Ajalooliselt on asustus koondunud Peipsi järve äärde. Väljakujunenud asustusstruktuurist tulenevalt tihenevad ja laienevad olemasolevad elamualad arvestades olemasoleva ja kavandatava teedevõrgu ning veekogu paiknemisega.

Kaunis looduskeskkond ja piirkonna atraktiivsus on järjest enam valda meelitanud uuselanike. Piirkonnas domineerivad pereelamud ja suvilapiirkondades omanäolised ja eripärase iseloomuga suvilad. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamufondi paiknemist ja iseloomu, on vastavalt üldplaneeringule jätkuv suund pereelamute rajamisele.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Männi kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning muuta maakasutuse juhtotstarvet põllu- ja metsamajandusmaast elamumaaks. Planeeringuga seatakse ka liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted ning tagatakse vajalik tehnovõrkudega varustus. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Alajõe valla üldplaneeringut maakasutuse osas.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Olemasolevat krundipiire ei muudeta. Olemasolevale kruntidele on planeeritud elamu ja abihoonete ehitamine ning krundi maakasutuse sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks (001, E) (vt Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus).

3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja Tabelis 1 *Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*. Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt krundi kasutamise maksimaalsetest vajadustest ning naaberkinnistute hoonestusest. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri

nõusolekul. Riigitee külgnähtavusallas ja nähtavuskolmnurka ei tohi kavandada nähtavust piiravaid takistusi ning ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Pindala 5056 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). Ehitusõigus: Hoonestusala on planeeritud krundi põhjaosasse. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud naaberkiinnistul olevast hoonestusest, mis jääb ca 20 m maantee äärmise sõiduraja välimisest servast. Maanteest lõunapoolsete kruntide hoonestus on maanteest ca 6-10 m kaugusel. Olemasolev ehitusjoon on kantud detailplaneeringu joonisele. Krundile on lubatud ehitada neli hoonet (elamu ja 3 kõrvalhoonet) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 750 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
--------------	---

3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamu ja selle juurde kuuluva abihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Elamu peaks olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lubatud lamekatust kui ka viilkatus. Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga. Katuseharja suund peab olema paralleelne või risti krundi lõunapoolse piiriga. Hoonete kandekonstruktsioon võib olla puit, tellis, väikeplokk, suurplokk. Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, krohv jms. Profileeritud pleki ja plastikvoodri kasutamine elamute seinte välisviimistluses on keelatud. Katuse materjalideks on lubatud rull-, plekk- või kivimaterjal. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud. Abihoonete arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5 Vastavus üldplaneeringule

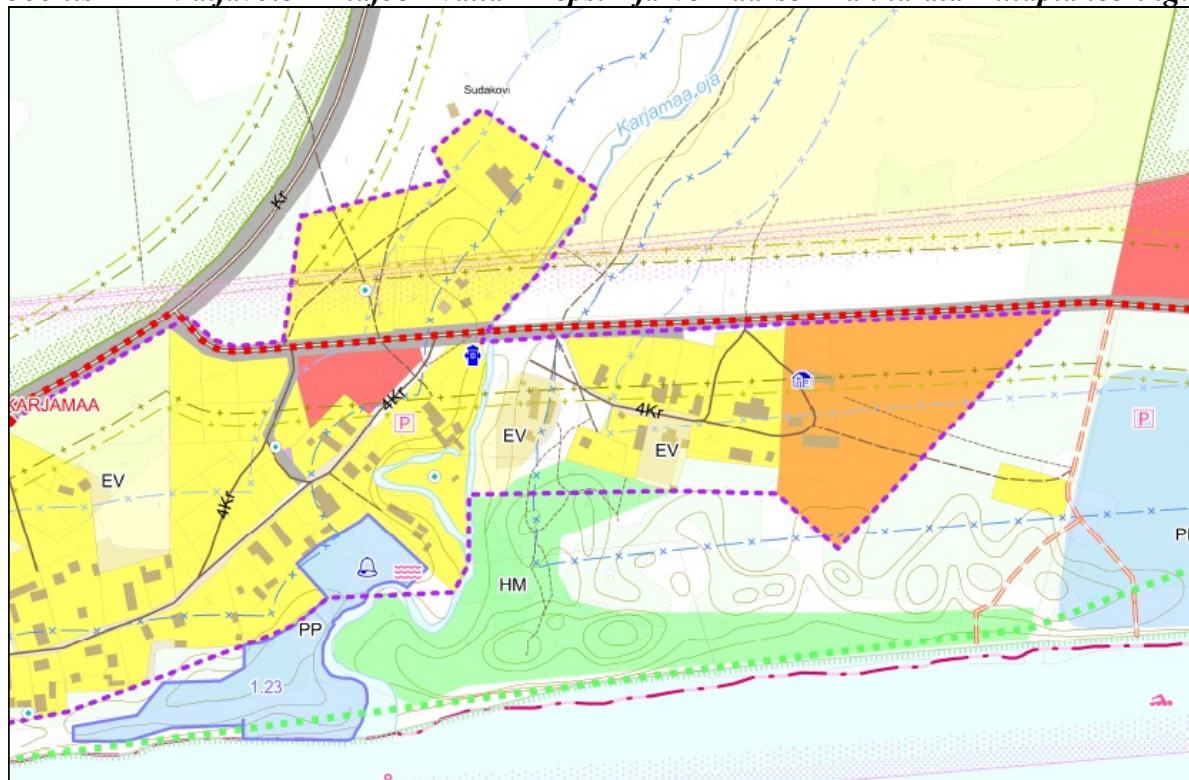
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Alajõe valla Pepsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringut (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22).

Üldplaneeringu kohaselt on Männi kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon põllu- ja metsamajandusmaa, kuid antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut maakasutuse osas – põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarve muudetakse elumumaaks (EV). Männi kinnistu asub Karjamaa-Remniku maantee ääres, millest tulenevalt ei ole ala otstarbekas kasutada põllumaana. Kruut on piisavalt suur ja seal saab säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Karjamaa-Remniku maanteest lõuna poole jääv üldplaneeringu järgi elumualade piirkond (Karjamaa küla) ning perspektiivselt ühiskanalisisatsiooniga kaetav ala. Männi kinnistul on elamu rajamiseks soodne asukoht, sest see asub lähedal olemasolevatele elumumaadele ning see võimaldab jätkusuutlikult kasutada toimivat sotsiaalset ja tehnilist infrastruktuuri. Kruut piirneb riigiteega, millest tulenevalt on planeeringualale hea juurdepääs. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud üldplaneeringu terviklahenduse elluviidavus pärast detailplaneeringu kehtestamist ja üldplaneeringu muutmist.

Muudatuse kandmiseks Alajõe valla Pepsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringusse tuleb täiendada üldplaneeringu maakasutusplaani Männi kinnistu ulatuses ning märkida vastavaks maakasutuse juhtotstarbeks kavandatav elumumaa (EV). Edaspidi kehtivad maa-alale üldplaneeringuga elumumaale kehtestatud tingimused. Üldplaneeringu seletuskirja tekstilisi muudatusi ei ole vaja teha.

Eeltoodust lähtuvalt on põhjendatud Alajõe valla Pepsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringu muutmine.

Joonis 1 Väljavõte Alajõe valla Pepsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringust



4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud Maanteeameti 20.03.2018 seisukohtadest nr 15-2/18/10005-2, 30.04.2018 kirjast nr 15-2/18/16056-2 ja eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitatud märkustest (04.09.2018 kiri nr 15-2/18/116046-4).

Planeeringuala külgneb riigiteega 13159 Karjamaa-Remniku km 0,46-0,55, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2017. andmetel 68 autot/ööp. Teelõigul on kehtestatud kohalik kiiruspiirang 40 km/h. Käesoleval hetkel kinnistule juurdepääs riigiteelt puudub.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 13159 Karjamaa-Remniku kaitsevööndis.

Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringus on riigitee kaitsevöönd lähtuvalt Teeseadusest 50 m. Teeseadus tänaseks ei kehti. Tulevalt Ehitusseadustikust on riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Lähtudes riigiteega külgneval alal väljakujunenud hoonestusjoonest, on Maanteeamet oma 04.09.2018 kirjas nr 15-2/18/16046-4 nõustunud kaalutlusotsusena hoonestusala paiknemisega osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Tegemist on kõrvalmaanteega. Maanteeamet on tehnilistes tingimustes teavitanud riigitee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatuse suurenemine võrreldes olemasoleva olukorraga ei ole märkimisväärne, liikluskoormus oluliselt ei suurene.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega lähtudes majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteeade projekteerimismid“ toodud nähtavuskauguseid. Planeeringulahenduses on võetud aluseks projektkiirus 40 km/h rahuldaval tasemel, kus külgnähtavus on 8 m ning nähtavuskolmnurga ala - vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule on 80 m, nähtavuskaugus ristmikul 7 m. Planeeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavusala lähtuvalt projekteerimismidest. Nähtavuskolmnurgas ja külgnähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Juurdepääs planeeringualale kavandatud mahasõidu kaudu riigiteelt 13159 planeeritava ristmiku kaudu. Ristumiskoht projekteerida lähtudes Maanteeameti tüüpjoonistest „Mahasõidu tüüp I“. Ristumiskoha projekteerimiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel küsida Maanteeameti nõuded ja koostada teeprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“. Riigitee ristumiskoha ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat teeprojekti koostamise pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Ristumiskoha projekteerimiseks tuleb huvitatud isikul taotleda Maanteeametilt ehitusluba vastavalt majandus- ja taristuministri 19.06.2015 määrusele nr 67 „Teatiste, ehitus- ja kasutusloa ja nende taotluste vorminõuded ning teatiste ja taotluste esitamise kord.

Kavandatav juurdepääsutee peab olema minimaalselt 3,6 m laiune, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääs on tähistatud planeeringu *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Elamukruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada 2 parkimiskohta.

Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Tegemist on elamukrundiga ning eraldi jalgtee rajamine ei ole vajalik.

4.3 Kattega alad

Juurdepääsutee ning krundisisesest parkimiskohtade ja hoonete vahelise ala katendiks võib olla tolmuvaba kate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrasutus

Planeeringualal kasvavad üksikud puud ja põõsad. Kinnistu kõlvikulise jaotuse moodustab 86% looduslik rohumaa ja 14% metsamaa.

Krundi hoonestamisel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Maantee ja hoonestusala vaheline kõrghaljastus takistab liiklusest põhjustatud müra ja õhusaaste levikut planeeringualale.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrasutatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Alajõe valla korra eeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrasutada õueala.

5.2 Piirded

Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m. Keelatud on läbipaistmatute piirdeaedade rajamine. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut maakasutuse osas. Planeeritaval alal ega lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat planeeringuala ja selle

lähipiirkonna keskkonnaseisundit. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndise jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Enne detailplaneeringu koostamist on viidud läbi keskkonnamõtjude eelhindang Männi kinnistu detailplaneeringule (OÜ Wesenberg, töö nr 17/1-0817), mille tulemuseks on leitud, et detailplaneeringu koostamise keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest olulist keskkonnamõtju planeeritava tegevusega ei kaasne.

Eelhindangu koostamise käigus kirjeldati keskkonnaaspekte ja hinnati keskkonnamõtju (kokkuvõte):

- Maakasutus - arvestades piirkonna asustusstruktuuri ei ole 0,5 ha suuruse maaüksuse maakasutuse funktsiooni muutus metsa- ja põllumajanduslikust maalt elumumaaks olulise keskkonnamõtjuga;
- Loodusvarad – Planeerigu alal ei asu ühtegi maavarade maardlat ega ole maavarade uuringuruume;
- Pinna- ja põhjavesi - Planeeringualal ei esine märgalasid ning tegu ei ole üleujutuseohuga alaga. Planeeringuala ei jää ranna või kalda kaitsevöönditesse. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, mis tähendab, et reostosohhtlikkus alal on keskmine;
- Kaitstavad loodusobjektid - EELIS andmetel ei paikne maaüksusel looduskaitsealuseid liike ega nende elupaiku. Samuti ei paikne maaüksusel looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Planeeringuala jääb Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Nimetatud maastik hõlmab peaaegu kogu Peipsi põhjarannikule jäävaid osasid. Maastikul asuvad Peipsi kõige kaunimad rannad, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, matkarajad ja lõkkekohad, mistõttu on tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Planeeritud tegevusega ei muudeta eeldatavasti oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastiku, ega muudeta selle elemente.
- Muinsuskaitse - Kultuurimälestiste kaardirakenduse alusel ei asu detailplaneeringualal muinsuskaitsealuseid objekte;
- Müra ja vibratsioon - Planeeringualal võib esineda nii ehitusaegne müra ja vibratsioon kui ka maaüksust piirnevalt alalt riigiteelt 13159 Karjamaa-Remniku riigiteelt tekkiv müra. Elamu projekteerimisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 Vastu võetud määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud nõudeid. Peale detailplaneeringu realiseerimist ei ole oodata seniste müra- ja vibratsioonitasemete suurenemist. Samuti ei teki planeeringualal soojuse ja kiirguse reostust.
- Õhusaaste - õhusaaste teke on seotud ehitustegevusega. Lühiajaliselt suureneb transpordi- ja ehitusmasinate osakaal piirkonnas, millega kaasneb saasteainete heide õhku. Lisaks sellele lendub ehitustegevuse käigus õhku ka tolmu. Ühe elamu ehitamisega ja kasutusele võtuga ei ole ette näha õhusaaste teket.
- Jäätme- ja energiamahukus - jäätmeteket on oodata nii ehitustegevuse kui ka elamu kasutamisest. Ehituse käigus tekivad ehitusjäätmed ning planeeringuala kasutamise käigus olmejäätmed. Jäätmete kogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda valla jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseaduse nõuetest. Energiakasutus on seotud transpordi- ja ehitusmasinate poolt kütuse kasutamisega. Ehitusprotsessi ja elamu kasutamise käigus kasutatakse ka elektrienergiat.

- Avariilukordade esinemise võimalikkus - kavandatava tegevuse iseloom ei soodusta õnnetuste ja/või avariilukordade teket. Ehitustegevuse käigus ja hiljem, elamu kasutamise käigus, tuleb lähtuda üldistest ohutusnõuetest.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladused tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks tööpäevadel (8.00 kuni 21.00). Öisel ajal ja nädalavahetustel on ehitustööde tegemine keelatud. Nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Alajõe valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud 12.03.2015 Alajõe Vallavolikogu määrusega nr 5), mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Alutaguse valla haldusterritooriumil. Alutaguse valla Alajõe piirkonnas kehtib ka *Alajõe valla korra eeskiri* (vastu võetud 29.07.2010 Alajõe Vallavolikogu määrusega tn 7).

Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid. Seepärast kehtivad Alutaguse valla Alajõe piirkonnas endise Alajõe Vallavolikogu poolt vastuvõetud õigusaktid.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes *Alajõe valla jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Lähimaks prügilaks on Uikala olmejäätmete prügila.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tule levik ühelt ehitisele teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkiinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasolevate avalikult kasutatava tee ja planeeritud juurdepääsutee kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800 m² on minimaalselt 10l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Kavandatavad hooned planeeringualal tulepüsivusklassiga TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrandid Alajõe piirkonnas puuduvad. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast ca 200 m kaugusel Karjamaa oja ääres (X=6546555.66, Y=700092.53). Tegemist on loodusliku veevõtukohaga.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800 m² on minimaalselt 10l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Joonis 2 Tuletõrje veevõtukohta skeem (kaugus planeeringualast ca 200m)

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Seletuskirja LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnoõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnoõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *põhijoonisel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks planeeringuala varustavale madalpinge maakaablile kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Olemasoleval Männi kinnistu ei ole varustatud tehnoõrkudega. Planeeringualast põhja pool kulgevad paralleelselt kõrgepinge õhuliinid KUNINGAKÜLA:AJ0 ja REMNIKU:AJ0. Õhuliinide elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on 10 meetrit mõlemal pool liini telge ja ulatub osaliselt planeeringualale.

Olemasolevad tehnoõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 24.04.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 310662.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate hoonete varustamine elektrienergiaga nähtud ette planeeringualast lõuna pool Laagri kinnistul asuvast Karjamaa:(Jõhvi) F2 õhuliini mastilt nr 14 madalpinge maakaabelliini ehitamisega Männi kinnistuni. Juurdepääsutee äärde

on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Vastavalt Elektrilevi OÜ soovitusel on liitumiskilp on planeeritud teelasel ja peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilpist planeeritud hooneteni on ettenähtud maakaabliga ning lahendatakse projekteerimise käigus, kui on kindlaks määratud kavandataivate hoonete täpsed asukohad. Tulenevalt Maanteeameti tingimustest on riigiteega ristuva maakaabli paigaldamine kavandatud kinnisel meetodil.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele toimub planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kaitsme nimivoolu suurendamiseks tuleb liitujal sõlmida Liitumisleping tarbimistingimuste muutmiseks ja tasuta liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Riigiteega nr 13159 ristuva maakaabli projekti koostamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt tingimused EhS § 99 lg 3 alusel ning projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

10.2 Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS poolt 22.05.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 30296008 puudub planeeringuala läheduses Telia võrk. Lähim telekommunikatsiooni võrgu punkt asub Kauksi-Vasknarva ja Karjamaa-Remniku tee ristis, kus paikneb ELASA fiiberoptilise kaabli jätk (kaugus ca 500m). Detailplaneeringuga pole kavandatud sidevõrguga liitumist. Nii andmeside kui ka TV lahendused on planeeritud tagada üle õhtu.

10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon

Alajõe piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Veevarustuse tagamiseks tuleb rajada puurkaev. Puurkaevu võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Projekteerimisega tuleb lahendada ka veepuhastuse viis.

Planeeritav veevõtt puurkaevust on kuni 2 m³ ööpäevas. Tulevalt veeseaduse § 28 lg 3 ei moodustata veehaarde sanitaarkaitseala kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Rajatavale puurkaevule tuleb tagada põhjavee kaitseks 10 m raadiusega hooldustsoon ja selle hooldusnõuded põhjavee kaitseks on kehtestanud keskkonnaminister 16.12.1996 määrusega nr 61, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitseala veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

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. Puurkaevu täpne asukoht krundil määratakse projekteerimise käigus.

Alates 01.07.2015 toimub puurkaevude, puuraukude ning salvkaevude rajamine vastavalt Ehitusseadustikus sätestatule. 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.

Kanalisatsioonivarustus tagatakse lokaalselt (kogumiskaevu või biopuhasti baasil). Kogumiskaevu/biopuhasti asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete

asukohtades. Asukoha valikult tuleb tagada nõuded puurkaevu osas. Kogumiskaevu/biopuhasti asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹”. Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme (lähim ca 13 km kaugusel Iisaku alevikus). Kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon, tuleb sellega liituda.

10.4 Sadevete kanalisatsioon

Sadevete kanalisatsiooni rajamist pole detailplaneeringuga ettenähtud. Kavandatava õueala ja juurdepääsutee sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ega naaberkinnistutele.

10.5 Soojavarustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelehendid on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud *põhijoonisel*.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Tulenevalt Maanteeameti seisukohtadest tuleb enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist rajada juurdepääsutee ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile EhS § 70 lg 3 alusel nõusoleku saamiseks või EhS § 99 lg 3 alusel kooskõlastamiseks.

Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja kinnistu omanik.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas: Kristi Jõemets