



ALAJÕE KÜLAS MURELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr: 2063/14

Projektijuht: Jaana Veskimeister

Koostajad: Jaana Veskimeister, planeerija
Veiko Kärbla, keskkonnakorralduse spetsialist

SISUKORD

A -	SELETUSKIRI.....	5
1	SISSEJUHATUS.....	5
2	OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ja mõjuala funktsionaalsed ning ehituslikud seosed.....	5
2.2	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	7
3	DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
3.1	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.2	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
3.3	Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	10
3.4	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	11
3.5	Ehitistevahelised kujud.....	12
3.6	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
3.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
3.8	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	13
3.9	Keskkonnatingimuste seadmine.....	16
3.10	Servituutide seadmise vajadus.....	19
3.11	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	19
3.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
3.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
3.14	Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
B -	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	25
1	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	25
C -	JOONISED	27

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks vastavalt algatamise otsusele on kinnistu jagamine elamukruntideks, juurdepääsuteede ja kruntide ehitusõiguse määramine.

Planeeringu lähtedokumendiks on Alajõe Vallavolikogu 11.09.2014 otsus nr 56 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine* ja selle lisana kinnitatud lähteülesanne.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Ida-Viru GEO (litsents nr 565 MA) poolt mais 2014 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 686-05-2014). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Marina Šindina.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2 Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja mõjuala funktsionaalsed ning ehituslikud seosed

Planeeringuala (planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud katastriüksuse piiridest lahku) asub Alutaguse vallas¹ Alajõe külas 13111 Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee ääres. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.

¹ 2017. a toimunud haldusterritoriaalse reformi tulemusel ühinesid Alajõe, Iisaku, Illuka, Mäetaguse ja Tudulinna vallad moodustades Alutaguse valla. Planeeringu koostamise algatamise ajal jäi planeeringuala Alajõe valda



Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest. Mureli kinnistu on markeeritud punase joonega.

Planeeringuala on ümbritsetud põhja- ja läänesuunast metsaga. Idapoolsele jääb tiheasustatud hoonestus. Lähipiirkonda jäävad krundid on suurusega ca 1 300-4 000 m². Küla keskses olevad krundid on väiksemad, jäädes kohati alla 1 000 m². Levinud on viilkatusega hooned (põhi- ja mitmed abihooned), mille välisviimistluses on valdavalt kasutatud laudist.

Planeeritavast alast kagusse jääb Kauksi-Vasknarva maantee, mis on asfaltkattega. Üle maantee edelasuunda jääb Alajõe kalmistu. Planeeringuala läbib maanteepoolses osas sidetrass. Alal puuduvad kõik tehnovõrkude ühendused.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuva Mureli kinnistu andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Mureli	12201:001:0129	2,10 ha	Maatulundusmaa

Planeeringuala ei ole aktiivses kasutuses. Ala on valdavalt kaetud metsaga (maantee poolses osas männik, loodepool segamets). Registri andmetel on alal puurkaev nr PRK0017984 (koordinaadid: XY=6546162, 696313), mis ei ole kasutuses ja ei ole looduses leitav. Autotranspordiga juurdepääs puudub (ala lõunaosas küll kraavitus katkeb, kuid transpordiga juurdepääsu see ei taga).

Planeeringualast kagusse jääva riigimaantee kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevöönd on kuni 30 m. Kalmistu vöönd on 50 m².

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 1.

² Kalmistuseadus § 4 lg 4

2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Ida-Virumaa maakonnaplaneering* (2016) ja *Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering* (2011).

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud). Keskkonnatingimuste seadmisel kaasajastab maakonnaplaneering 2003. a kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi.

Rohelise võrgustiku piire on võrreldes 2003. a maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga täpsustatud nii *Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringuga* kui ka *Ida-Virumaa maakonnaplaneeringuga*. Üldplaneeringu alusel ei jää planeeringuala rohelise võrgustiku alale, kuid maakonnaplaneeringuga täpsustatud rohevõrgustiku piiride alusel (lähtuti nii maakonna arengu kui rohevõrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest), jääb Mureli kinnistu rohevõrgustiku alale, mistõttu on kahe kehtiva strateegilise planeerimisdokumendi vahel konflikt.

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. Samas tuleb maakonnaplaneeringus esile põhimõte, et asustuse arengu suunamisel tuleb soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, hoidudes samaaegselt asjatutest kulutustest, mis kaasnevad tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ning käigus hoidmisega. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele ning säilitada hajaasustuses väljakujunenud asustumustreid.

Nimetatud põhimõte arengu suunamisel on kooskõlas käesoleva detailplaneeringu eesmärgiga. Mureli kinnistu jääb kompaktse iseloomuga asustatud alale, kus on välja kujunenud tehniline taristu, sh teedevõrk ja on olemas ka esmatarbeteenused (kohalik kauplus, teenuskeskus). Mureli kinnistu elamukruntideks arendamisel tihendatakse olemasolevat asustust selle iseloomulikku mustrit järgides ja olemasolevat taristut (teed, tehnovõrgud) kasutades. Kuigi detailplaneeringu eesmärk ei ole üldplaneeringuga kooskõlas, on antud asukohas elamukruntide moodustamine ruumilise keskkonna arendamise seisukohast mõistlik (vt ka ptk 3.1.).

Planeeringuala asub maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtuslikul maastikul. Väärtuslik maastik hõlmab peaaegu kogu valla Peipsi põhjarannikule jääva osa. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga - Peipsi kõige kaunimad plaazid, unikaalsed "laulvad liivad", väga head supluskohad, maastikku ilmestavad rannaastangud, kuni 20 m kõrgused liivaluited ja neid kattev männik.

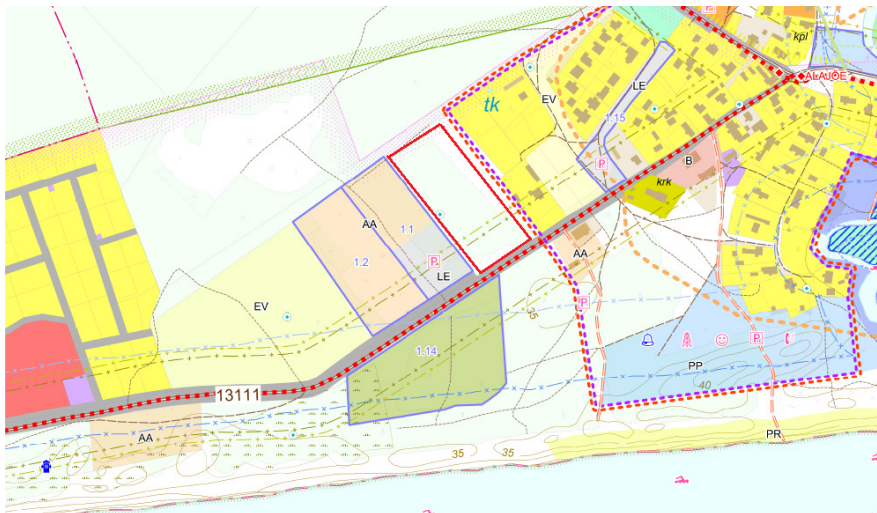
Üldplaneeringus on väärtuslikule maastikule elamukohtade rajamisel kehtestatud täiendavad nõuded.

Maakonnaplaneeringus esitatud asjakohaseks (käesoleva detailplaneeringu eesmärki silmas pidades) väärtusliku maastiku kasutustingimuseks on, et uute hoonete rajamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga. Planeeritud elamukruntidele seatud arhitektuurinõuete ja ehitusõiguse osas on arvestatud piirkonna iseloomulikke hoonestust.

Väärtuste säilitamiseks on üldplaneeringus oluliseks peetud muu hulgas arendada turismi- ja puhkemajandust ning elamuarenduse eelistamist väljaspool ranna-ala. Elamuarendamise puhul tuleb kinni pidada elamuarenduseks kehtestatud üldpõhimõtetest ja tingimustest. Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette elamuarenduse ranna-alast eemal, samas on moodustatud transpordimaa krundid perspektiivse kergliiklustee rajamiseks riigimaantee äärde, soodustades kergliiklejatele ohutut liikumisvõimalust, propageerides tervislikke eluviise ja luues naaberomavalitsuste vahelise ühenduse nii kohalikele kui turistidele.

Planeeringus on samuti seatud nõue, et hoonestuse kavandamisel ja paigutamisel hoonestusalasle tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt, vt skeem 2, jääb Mureli kinnistu metsa- ja põllumajanduslikuks alaks reserveeritud maa-alale. Mureli kinnistust kagusuunas oleva Kauksi-Vasknarva maantee äärde on kavandatud perspektiivne kõvakattega kergliiklustee. Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale.



Skeem 2. Väljavõte Alajõe valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Üldplaneeringu kohaselt on elamumaa krundi lubatud väikseim suurus 1 500 m². Suurim lubatud ehitusalune pind on 30% krundi pindalast. Suurim lubatud korruselisus on 2 korrust harjakõrgusega 9 m olemasolevast maapinnast. Piirete kõrgus tänava poolses osas on lubatud kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine. Uute hoonete ehitamisel tuleb pöörata

tähelepanu sellele, et säiliks alade omapära, väljakujunenud ehitismahud ja –struktuur, sh. katusekalded. Tuleb vältida kõiki arhitektuurselt piirkonnale võõraid elemente.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

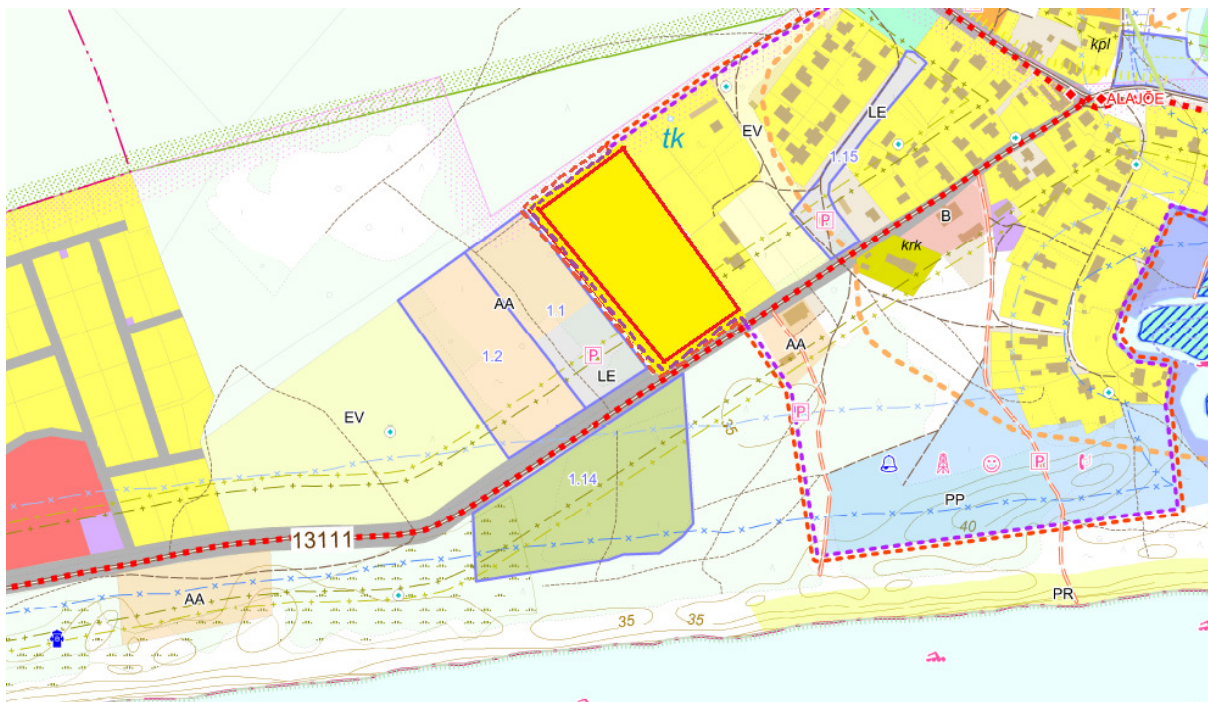
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kuna üldplaneeringu kohaselt jääb Mureli kinnistu metsa- ja põllumajanduslikuks alaks reserveeritud maa-alale, tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et Mureli kinnistul puudub reaalne metsa- ja põllumajanduslik potentsiaal, lisaks piirneb maaüksus ühelt poolt elamukruntidega ja teiselt poolt munitsipaalmaaga, kuhu on planeeritud üldkasutatavad ehitised (meelelahutus-, haridus-, teadusehitised jt, parkla). Munitsipaalmaast läänesuunda, Kauksi-Vasknarva maantee äärde on edasi samuti planeeritud elamumaad. Seega on Mureli kinnistule elamukruntide kavandamine üldplaneeringuga kavandatud elamumaa loogiliseks jätkuks.

Planeeringulahendusega kavandatavate elamukruntide näol ei ole tegemist uue elamuala tekitamisega, vaid Alajõe küla laiendamisega. Kehtivas üldplaneeringus on elamualade määramine toimunud ebamõistlikult: elamualadeks on kavandatud suured alad olemasolevale metsamaale, samas ei ole kaalutud elamualade laiendamist olemasolevate kompaktsete asustuste servadesse. Nimetatud põhimõtte ei ole kooskõlas kehtiva maakonnaplaneeringuga. Detailplaneeringu lahendus tugineb maakonnaplaneeringu arengusuundade ühele põhimõttele (vt ptk 2.2), sh annab lahenduse planeeringualast kirdesse jäävatele olemasolevatele kinnistutele saada juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavamaalt.

Eeltoodule tuginedes nähakse detailplaneeringuga ette Mureli kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmise metsa- ja põllumajandusmaast elamumaaks skeemil 3 näidatud ulatuses. Samuti tehakse detailplaneeringuga ettepanek tiheasustusala ja perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetava ala piiride muutmiseks nii, et Mureli kinnistu jääks tiheasustus- ja perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavale alale (vt skeem 3).

Kruntimisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimusest miinimum krundi suuruse kohta, milleks on 1 500 m².



Skeem 3. Väljavõte Alajõe valla üldplaneeringust koos muudatuse ettepanekuga (kollane elamumaa, oranži ja lilla kontooruga tiheasustus- ja perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetav ala). Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

3.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jaotatakse Mureli kinnistu 13 krundiks. Planeeritud on 10 elamumaa, kaks transpordimaa ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Moodustatud kruntide suurused on toodud joonisel 2 ehitusõiguse tabelis. Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

Krundistruktuur on moodustatud põhimõttel, et planeeritud tee läbiks ala keskosa ja suunduks Metsa tn 8 ja 10 poole, et tagada ka nimetatud maaüksustele juurdepääsud.

Planeeritud tänavale (krunt nr 11) tehakse ettepanek nimetada see Mureli teeks.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 2 tabelis. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringus sätestatud nõudeid ja piirkonnale iseloomuliku hoonestuse näitajaid. Ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud, et see ei ületaks 15% krundi pindalast.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone (1) (elamu või suvila) ja abihoone (1). Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 200 m². Soovitav on kavandada piirkonnale iseloomulikke klaasidega verandasid.

Hoonestuse kavandamisel ja paigutamisel hoonestusalas, tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Lubatud korruselisus: põhihoonel kuni kaks (2) maapealset korrust; abihoonel üks (1) korrus. Abihoone ei tohi domineerida põhihoone suhtes, st nende maht peab olema väiksem põhihoone mahust;
- Lubatud kasutamise otstarbed: üksikelamu, suvila, elamu abihooned;
- Katusekalded (nii põhi- kui abihoonetel): 25-45 kraadi (arvestada hoone lubatud maksimaalse kõrgusega);
- Põhihoone katuseharja kulgemise suund: kas risti või paralleelne planeeritud tänavaga;
- Katuse tüüp: põhihoonel viilkatus, abihoonetel viilkatus ja ühepoolse kaldega katus;
- Katusekatte materjal (nii põhi- kui abihoonel)*: katuseplekk, katusekivi, eterniit;
- Välisviimistluse materjalid*: laudvooder, kivi; eelnimetatute kombinatsioon;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et sokli kõrgus on kuni 60 cm. Maapinna kõrguste olulist muutmist ei kavandata, vajadusel on lubatud tõsta ainult hoone alust maapinda kuni 50 cm.

*Elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja rajatised nagu grillnurk, kasvuhuone jmt peavad paiknema hoonestusala piirides. Piirinaabrite omavahelisel kirjalikul kokkuleppel on lubatud rajatiste paigutamine ka väljapoole hoonestusala.

Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks alade omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja -struktuur. Tuleb vältida arhitektuurselt piirkonnale võõraid elemente.

Krundid nr 1 ja 3 jäävad kõrvalmaantee 30 m kaitsevööndisse, kus võib olla tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Hoonete paigutamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Lisaks on soovitatav hoonete projekteerimisel kavandada täiendavaid leevendavaid meetmeid arhitektuursete võtetega, nt kolmekordse klaasiga aknad, ruumide paigutus maantee suhtes jm.

Arvestades ptk-s 3.9 tooduga on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist) või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Võimalik on paneelide paigutus ka maapinnale. Erinõuded, sh hoone energiatõhususe nõuded on määratud *ehitusseadustikus* ja *hoone energiatõhususe miinimumnõuetes*³.

3.4 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest võimalikust alast arvestades

³ Planeeringu koostamisel ajal kehtib ja Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55

tuleohutusnõudeid. Hoonete kavandamisel tuleb siiski arvestada, et need ei jääks puurkaevu hooldustsooni (10 m) ja mahuti kujasse (5 m) (hoonete ja tehnovõrkude paiknemine lahendada kompaktset arvestades õigusaktidega sätestatud nõudeid).

Hoonestusalad on seotud krundipiiridega: hoonestusala on reeglina määratud tänavapoolsest piirist, kust on antud juurdepääs 7 m kaugusele, mujalt 5 m krundipiirist. Kruntidel nr 1 ja 3 on hoonestusala piir määratud maanteepoolsest küljest vastavalt 25-28 m kaugusele tee teljest. Krundil nr 2 Kooli tn 14 poolt tuleohutusest tulenevalt 8 m piirist.

3.5 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Minimaalseks tuleohutusklassiks on TP3.

Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad, sh olemasolevate hoonete suhtes, on kavandatud normatiivsele kaugusele. Planeeritud ühe kompleksi hoonete kogupindala on kuni 290 m².

Ehitusõigusega lubatud hoonete paigutamisel (sh omavahelised kaugused) lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

3.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale pääseb Kauksi-Vasknarva kõrvalmaanteelt. Juurdepääs uue tänava näol (krunt nr 11) on planeeritud ala keskosast. Tänavat kavandamisel on lähtutud vajadusest anda juurdepääs ka Metsa tn 8 ja 10 maaüksustele. Planeeritud uus tee on kõrvalmaantee (peattee) suhtes kõrvaltee ja kõrvalteelt peateele väljasõit tuleb tähistada „anna teed (221)“ märgiga.

Joonisel 2 on näidatud soovituslikud juurdepääsude asukohad (autotranspordi sissepääs). Krundi nr 10 puhul on antud kaks võimalikku juurdepääsu asukohta, projekteerimisel tuleb valida neist üks. Juurdepääsude rajamisel üle kraavi tuleb rajada ka truup, et juurdepääsutee ei tõkestaks sademevee süsteemi.

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklustee riigimaantee 13111 Kauksi-Vasknarva äärde, et tagada kergliiklejatele ohutu liikumisvõimalus, propageerida tervislikke eluviise ning luua ühendus naaberomavalitsuste vahel. Detailplaneeringuga on moodustatud krunt nr 13 perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Kergliiklustee täpne asukoht ja iseloom lahendatakse hilisema projektlahendusega.

Elamukvartali siseseks tänavamaa laiuseks on planeeritud 10 m, millest sõidutee moodustab 5 m ja sademevee kraav vähemalt 1,5 m. Sõiduteed, kraavi ja krundipiire eraldavad haljasribad. Tänava ristlõige on näidatud joonisel nr 2. Tänavaprojektiga on lubatud sõidutee laiust ja elementide jaotust täpsustada.

Transpordimaa krundid (11 ja 13) on ette nähtud avaliku kasutusega.

Parkimine tuleb lahendada krundisiselt, nähes ette vähemalt 2 kohta.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega (maantee pool männik, loodeosas segamets). Juurdepääsutee, külgnähtavuse, hoonete ja tehnovõrkude rajamiseks tuleb teostada raiet. Orienteeruv puistu raie osakaal kogu olemasoleva Mureli kinnistu ulatuses on 80%.

Hoonestuse kavandamisel ja paigutamisel hoonestusalasse tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Krundisisene haljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile.

Vajaliku külgnähtavuse tagamiseks mahasõidul tuleb teostada metsa raiet vähemalt joonisel 2 näidatud nähtavuskolmnurga ulatuses.

Krundid on ette nähtud piirata. Piire peab olema läbi nähtav, kõrgusega kuni 1,2 m. Krundi tänavapoolne piire tuleb kavandada puidust, naabritevahelisel piiril on lubatud ka võrkaed (vt illustratsioonid lisade kaustas).

Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Planeeritud kruntidel tuleb kavandada krundisisene valgustus vähemalt krundile juurdepääsu asukohas selliselt, et valgustus täidaks ka tänavavalgustuse rolli.

3.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Ala läbib sidekaabel, mis tuleb osaliselt ümber tõsta, et see ei jääks planeeritud elamumaa koosseisu.

Ehituse käigus võimalik leitud puurkaev tuleb tamponeerida.

3.8.1. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon, sademevesi

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem. Üldplaneeringuga on määratud ühisvee ja -kanalisatsiooniga kaetava ala ulatus (perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala). Detailplaneeringu ala ei jää nimetatud alale, kuid lahendusega tehakse ettepanek planeeringuala haarata perspektiivis

ühiskanalisatsiooniga kaetava ala hulka, et tulevikus oleks planeeritud kruntidel võimalik ühisvee ja -kanalisatsiooniga liituda.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses on keskmiselt kaitstud põhjavesi.

Ühiskanalisatsiooni puudumisel peavad reovee kogumisalal reovee kogumiseks olema lekkekindlad kogumiskaevud või kohtpuhasti ning keskkonnakaitse eesmärgil, sh põhja-ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks, reovee immutamisel reovee enne bioloogiliselt puhastama. Kogumiskaevudest tuleb reovesi transportida purgimissõlme. Lähim võimalik purgimissõlm jääb Iisaku alevikku.

Tulenevalt üldplaneeringus ette nähtud lubatud lahendustest, eeldatavast elanike arvust⁴, ÜVKA-st ja majanduslikust otstarbekusest, on detailplaneeringu lahenduse kohaselt veevarustus kavandatud individuaalsena igal krundil eraldi puurkaevust ja reovesi on planeeritud samuti igal krundil eraldi koguda kinnisesse mahutisse. Soovitav on siiski kasutada mitme majapidamise peale ühist puurkaevu järgides, et selle kasutamine vastaks veeseaduse § 28 lg 4 (vt ptk 3.14.).

Kogumiskaevude võimalikud asukohad on näidatud joonisel nr 2. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega (omapuhasti kuja vähemalt 5 m). Puhasti on soovitatav rajada asukohta, kuhu pääseb ligi aastaringi. Soovitav on rajada kuni 7 m³ suurused mahutid (maksimaalne reovett vedava auto paagi suurus).

Terviseameti andmetel on Alajõe valla⁵ piirkonnas põhjavees kõrgeenenud indikaatorainete (raud, mangaan, oksüdeeritavus) sisaldus, mis on loodusliku päritoluga. 2014. aastal eraomandis asuvate salv- ja puurkaevude hulgas on läbi viidud projekti *Põlevkivisektori tervise mõjude uuring*, mis näitas, et Alajõe valla erasalvkaevude vees on kõrge raua- ja mangaanisaldus, vee hägusus, värvus ning lõhn ja nimetatud ebaloomulike muutustega ja vesinikioonide kontsentratsioon (pH) on sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid* kehtestatud piirtasemest 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 veevõtukoha vett tuleb töödelda (nt puhastada vastavate filtritega).

Eelnevale tuginedes on veevarustus ette nähtud puurkaevust. Igale planeeritud krundile on lubatud rajada puurkaev. Puurkaevule ei ole vaja moodustada sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (veeseadus § 28 lg 3).

Veekaevude võimalikud asukohad on näidatud joonisel nr 2. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Veekaevu

⁴ Statistikaameti andmete (leibkondade ja elanike arv) kohaselt on Ida-Virumaa leibkonna keskmine suurus 2,1

⁵ 2017. a toimunud haldusterritoriaalse reformi tulemusel ühinesid Alajõe, Iisaku, Illuka, Mäetaguse ja Tudulinna vallad moodustades Alutaguse valla.

asukoha valikul peab arvestama, et see oleks 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). Lisaks peab kruntidele nr 1 ja 3 puurkaevu rajamisel arvestama, et see jääks kalmistust vähemalt 50 m kaugusele⁶.

Planeeringuga on antud perspektiivne lahendus ja reserveeritud maa-alad torustikele juhaks, kui tulevikus peaks piirkonda rajatama ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteem ja võimalikuks osutub sellega liitumine.

Elamukruntide sademevesi kavandatakse immutada kohapeal pinnasesse. Keelatud on selle juhtimine naabermaaüksustele.

Tänavalt sademevee kogumiseks on planeeritud sõidutee kõrvale kraavitus. Kruntidele nr 3, 4 ja 5 ning 10 (juhul, kui juurdepääs lahendatakse põhjapoolt) juurdepääsude rajamisel üle kraavi tuleb rajada ka truup, et juurdepääsutee ei tõkestaks sademevee süsteemi.

3.8.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehnilistele tingimustele nr 223976.

Elektriline aadress:

Toitealajaam: Alajõe 110/10

Toitefiider: Kauksi:AJ0

Planeeringuga on kavandatud uue 0,4 kV jaotusalajaama rajamine. Selleks on moodustatud krunt nr 12. Alajaama toide on ette nähtud Alajõe 110/10 toitealajaamast keskpinge maakaabeltrassiga. Alajaama asukoha valikul on arvestatud, et alajaam asuks koormuskeskuse keskmes, vajadusega tuua toide ala põhjaosast ning sellega, et tagatud oleks ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Moodustatud kruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud madalpinge maakaabeltrassiga. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Juurdepääsutee äärde eraldi tänavavalgustust ette nähtud ei ole.

3.8.3. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Arvestades energiatõhususe nõudeid (vt ptk 3.9), on soovitatav projekteerimisel kavandada ka päikeseenergia kasutamise võimalused.

⁶ Kalmistuseadus § 4 lg 2

3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus

Sideühenduse lahendus on antud vastavalt AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23302204, 03.10.2014.

Elioniga liitumiseks tuleb rajada fiiberoptiline kaabel alates ELASA fiiberoptilise trassi sidekaevust 018K10 (Kooli tn 17 ees) optiline 4-kiuline kaabel hoonetesse. Planeeringulahenduses on näidatud kaabli orienteeruv kulgemine tänavamaa ääres kruntide piirideni.

Hoone sisevõrk ehitada fiiberoptilise sisekaabliga lähtudes siseneva kaabli jaotuskarbist.

Võimalik on sideühendus kavandada ka mobiil- või raadioside näol.

Olemasolevalt kulgeb Mureli kinnistu maanteepoolses ääres transiidina Elioni vaskkaabel. Planeeritud on vaskkaabli ümbertõstmine, et see ei läbiks planeeringuga moodustatud elamumaa krunti (nr 3). Joonisel on näidatud vaskkaabli uus asukoht.

3.8.5. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala paikneb olemasolevalt hajaasustusega alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Planeeringulahendusega on tehtud ettepanek liita ala üldplaneeringu kohase tiheasustusalaga, et luua eeldused vastavaks arenguks, sh ühisvee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks selle kavandamisel. Olemasolevalt puuduvad tingimused tiheasustusalana toimimiseks. Sellest lähtuvalt on tuletõrje veevarustuse lahendamisel lähtutud hajaasustusele esitatavatest nõuetest.

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu ja abihooned) alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, on vajalik normveehulk elamute puhul 10l/s 3 tunni jooksul.

Standardi kohaselt ei nähta hajaasustuses üksik- ja kaksikelamute ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim Alajõe küla avaliku tuletõrje veevõtukoht jääb Alajõe jõe äärde, maaüksuse piirist ca 0,5 km kaugusele.

Tsentraalse veeühenduse rajamisel on näidatud võimalik sobiv hüdrandi asukoht.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning vajadusel näha ette täiendav(ad) mahutid.

3.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Elamutele tuleb ette näha prügikonteinerite asukohad, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Prügikonteineri võib paigutada ka suletavasse jäätmemajja.

Planeeritud krundid nr 1 ja 3 jäävad kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva 30 m kaitsevööndisse. Planeeringuga piirnevas lõigus on maantee liiklussageduseks Maa-ameti vastava kaardirakenduse kohaselt 200-499 autot

ööpäevas, täpsemalt oli 2016. a liiklussagedus 376 sõidukit ööpäevas, sh oli suhteliselt madal raskeliikluse osakaal (ainult 2%), lubatud sõidukiirus on 50 km/h.

Alates 01.02.2017 reguleerib Eestis keskkonnamüra normväärtusi *atmosfääriõhu kaitse seaduse* § 56 lõike 4 ja § 61 lõike 1 alusel kehtestatud keskkonnaministri määrus „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ (vastu võetud 16.12.2016 nr 71).

Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töokeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Müratundlike alade kategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad,
- II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaaltoetavate asutuste ning elamu maa-alad, rohealad,
- III kategooria – keskuse maa-alad,
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Hajaasustusel uute elamumaade planeerimisel on reeglina asjakohane II kategooria nõuete rakendamine.

Normväärtustega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval (7:00–23:00) ja öösel (23:00–7:00).

Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemetega liigitusi:

- 1) müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- 2) müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Müra sihtväärtus II kategooria aladel (mh elamu maa-alad) on 55 dBA päeval ja 50 dBA öösel; piirväärtus on 60 dBA päeval ja 55 dBA öösel ning müratundlike hoonete sõidutee poolsetel küljel 65 dBA päeval ja 60 dBA öösel.

Olemasolevas olukorras müra normatiivsuse hindamisel, samuti uute hoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel, tuleb lähtuda piirtaseme nõuetest, kuna eksisteerivate teede- ja tänavate äärde uute hoonete rajamisel ei ole hoonete teepoolset küljel tihti reaalne välisõhus leviva müra taotlustaseme nõude täitmine. Küll aga tuleb müra sihtväärtuse nõude täitmine seada eesmärgiks hoonete hoovipoolsetel õuealadel ja laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Hoonete teepoolsel fassaadil tuleb nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

Toodud liikluskormuste juures jääb päevane 55 dB ning öine 50 dB müratsoon lähima 5 m kaugusesse tsooni teest ning planeeritavate hoonestusalade piirkonnas veelgi madalamaks, seega on uute elamualade nõuded suure varuga täidetud, mida võis madala liikluskormuse põhjal ka eeldada. Samuti ei teki planeeringualal probleeme vibratsiooni piirväärtuste tagamisega, kuna lisaks liikluskormusele on madal ka raskeliikluse osakaal ning lubatud piirkiirus (50 km/h), mis vähendab potentsiaalset vibratsiooni teket.

Kruntide nr 1 ja 3 omanikud peavad siiski arvestama aegajalt esineda võiva liikluskormu, vibratsiooni ja õhusaaste võimaliku mõjuga, kuigi ükski nimetatud mõjudest ei küündi piirväärtuse lähedale. Oluline on kinni pidada nõudest säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja arvestada eelnimetatud mõjudega arhitektuurse projekti koostamisel (näha ette arhitektuursed leevendavad meetmed).

Planeeringuala lähipiirkonda, üle maantee edelasuunda jääb Alajõe kalmistu. Planeeringu koostamisel on arvestatud kalmistu 50 m vööndiga, kuhu ei ole lubatud rajada puurkaeve (vt ptk 3.8.1). Kalmistu vööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis ⁷. Elamumaade puhul on tegemist müratundlike aladega (II kategooria), mis tähendab, et elamumaad ei saa lugeda müra põhjustavaks maakasutuseks.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale ja kus on madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.

Elukeskkonnas ei tohi elektromagnetvälja tugevus ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi (elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmise*. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel).

Kehtestatud piirväärtuste kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi:

- elektrivälja tugevus - 5000 V/m (5 kV/m);
- magnetvoo tihedus - 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

⁷ Kalmistuseadus § 4 lg 4

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. Detailplaneeringu alal on võimalik mõõtmised teha peale alajaamade ja kilpide ehitamist ja seda mõõdetakse maksimum võimsusega.

Vastavalt liginullenergiatarbimise standardile peavad pärast 31.12.2020 kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

3.10 Servituutide seadmise vajadus

Servituudi vajadus	määramise	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Juurdepääs		Krundid nr 1-10	Metsa tn 8 (12201:001:0649)
Juurdepääs		Krundid nr 1-10	Metsa tn 10 (12201:001:0648)
Juurdepääs		Krundid nr 1-10	Krunt nr 12
Juurdepääs		Krunt nr 13	Krundid 1-10
Elektrikaablid		Krundid nr 1-10 ja 13	Võrguvaldaja
Keskpinge elektrikaabel		Krunt nr 8, Eesti Vabariik, Metsa tänav (12201:001:0926), Valla (12201:001:0336)	Võrguvaldaja
Sidekaablid		Krundid nr 1-10 ja 13	Võrguvaldaja
Vee- ja kanalisatsioonitrassid		Krundid nr 1-10 ja 13	Tulevane võrguvaldaja

Ette on nähtud seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele võrguvaldajate kasuks.

Planeeritud tehnovõrkude osas pole joonise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad trasside asukohad muutuda, servituudialasid graafiliselt näidatud. Servituudialadeks on kaitsevööndite ulatused (vt ptk 3.10).

3.11 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualast kagusse jääva riigimaantee kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevöönd on kuni 30 m. Tegevuse kitsendused vastavalt ehitusseadustikule.

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Kaitsevööndite ulatus teiste parameetrite puhul on toodud eelnimetatud määruses.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeritud tagada teede ning kruntide sisene korralik valgustatus ning hea jälgitavus; eramaadele juurdepääsu tõkestamine piiretega. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on lahenduse koostamisel võimaldatud jätta avatud vaated nii naaberkrundilt kui ka tänavaalalt (piirangud aia kõrgusele).

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada avalikult kasutatava tee korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevusele.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukSED, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike

poolt nende tahte kohaselt. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Alutaguse vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnoajalike väljajätmiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Transpordimaa krunt nr 11 on ette nähtud avaliku kasutusega. Nimetatud planeeringuala sisese ühendustee tasemel, mis võimaldab ehitus- ja päästetehnika juurdepääsu, ehitab välja arendaja. Tolmuva kate rajamine ja tee edasine hooldus on kohaliku omavalitsuse ülesandeks.

Arendusega seotud riigitee 13111 ca km 11,42 ristumiskoht tuleb nõuetekohaselt välja ehitada enne mistahes hoonele ehitusloa andmist. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded projekti koostamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljajätmiseks. Arendustegevusega seotud riigitee ristumiskoha, jalg- ja jalgrattatee rajamine, jm planeeringuga kavandatu projekteerimine ning väljajätmine on kohaliku omavalitsuse kohustus. Detailplaneeringu koostamise käigus on kokku lepitud, et riigiteega ristumise projekteerimine ja väljajätmine on arendaja kohustus. Ühendustee väljajätmine on eelduseks planeeritud kruntidele ehitusõiguse saamiseks.

Krunt nr 13 antakse peale maa-ala ümberkruntimist üle kohalikule omavalitsusele.

Kergliiklustee (krundil nr 13) rajatakse vastavalt strateegilistele arengudokumentidele.

Vastava krundi hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljajätmine (sh juurdepääsuks vajalik tee ja elektriühendus); kommunikatsioonidele peab olema väljastatud kasutusloa. Kasutusloa taotlemise dokumentatsiooni lisada veeproovid ja vajadusel (olenevalt proovide tulemustest) näidata ära, kuidas on puhta joogivee saamine lahendatud (vee puhastamise viis).

Elektri- ja sidevõrgu väljajätmine toimub vastavalt teenusepakkuja liitumistingimustele. Planeeritud alajaama, alajaama toite liitumispunkti, planeeringuala elektrivõrgu ja liitumiskilbi planeeritud kruntide varustamiseks tagab arendaja koostöös Elektrileviga.

Planeeritud vastava krundi hoonestaja või krundi igakordse omaniku kohustus on omal kulul välja ehitada planeeritud krundisisene lahendus, sh seonduvad (tehno)rajatised (veevõtukohad, reoveemahuti, elektrivarustus liitumiskilbist).

Esimesele hoonestajale ehitusloa väljastamise eelduseks on elektriühenduse olemasolu ja juurdepääsutee (koos kraavitusega) rajamine tasemel, mis võimaldab ehitusautodele juurdepääsu; kommunikatsioonidele peab olema väljastatud kasutusloa.

Uute puurkaevude kasutusele võtmisel tuleb järgida sotsiaalministri 02.01.2003 määruse nr 1 *Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded* nõudeid. Planeeringualale tuleb tagada sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid* kvaliteedinõuetele vastav joogivesi.

Ühe puurkaevu kasutamisel mitme kinnisasja vajaduseks tuleb enne taotleda Keskkonnaametilt luba sanitaarkaitseala vähendamiseks⁸.

Krundid nr 1 ja 3 jäävad kõrvalmaantee 30 m 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 ning detailplaneeringu kehtestajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*).

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamisel ja kinnistusraamatusse kandmisel tuleb krundi nr 13 kohta teha märge, et tagatud peab olema läbipääs krundile nr 11.

Samuti tuleb detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Planeeritud Mureli kinnistu juurdepääsutee ja riigimaantee 13111 Kauksi-Vasknarva km 11,41 uue mahasõidu projekteerimiseks taotleda Maanteeametilt täiendavalt tehnilised tingimused. Enne ehitustööde algust kooskõlastada Maanteeametiga kõik riigimaantee kaitsevööndiga kattuv alal teostatavate tööde projektid.

⁸ Veeseaduse § 28 lg 4

Tee kaitsevööndis kulgevad tehnovõrgud (ühtse koridorina) ja sidetrassi lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt eraldi projektiga. Projekti koostamiseks tuleb tellida lähtetingimused Maanteeametilt ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismääradele ja arvestades määruse *Tee projekteerimise normid* lisa *Maantee projekteerimismäärade* peatükki 8 ning kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

Kohalikul omavalitsusel on kohustus teha järelevalvet planeeritud ja nõuetekohase reovee kogumismahuti kasutamise osas.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Maa-ameti 02.02.2015 kiri nr 6.2-3/624
Anne Toom, peadirektori asetäitja
Kooskõlastus asub lisade kaustas

Maanteeamet, Marten Leiten, projektijuht planeeringute menetlemise talituse juhataja
ülesannetes, 31.03.15 nr 15-2/15-00028/198.
Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas
Lahendust on täpsustatud Maanteeameti 09.05.2018 kirja nr 15-2/18/17018-2 alusel.

Elektrilevi OÜ, Priit Mägi
Kooskõlastatud digitaalselt 01.04.2015 nr 0090694336. Tööjoonised kooskõlastada
täiendavalt.
Kooskõlastus ja digiallkirja kinnitusleht paiknevad lisade kaustas

AS Eesti Telekom, Vassili Belkovski. Kooskõlastus nr 24173823
Kooskõlastatud digitaalselt 09.04.2015 (kehtiv kuni 08.04.2016)
Kooskõlastus ja digiallkirja kinnitusleht paiknevad lisade kaustas

Päästeamet Ida päästekeskus, Inseneritehnilise büroo juhataja Karmen Eiser
Kooskõlastatud digitaalselt 15.05.2015 nr K-KE/4
Kooskõlastuse digiallkirja kinnitusleht paikneb lisade kaustas

Terviseamet Ida talitus, juhtivinspektor direktori ülesannetes Svetlana Lissitsina
Kooskõlastuskiri 21.12.2015 nr 9.3-1/2075-8
Kooskõlastuskiri koos digiallkirja kinnituslehega paikneb lisade kaustas
Lahendust on täiendatud Terviseameti 16.04.2018 kirja nr 9.3-1/2075-10 alusel

C - JOONISED

- | | |
|--|------------|
| 1. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 2. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |
| 3. Elektriühenduse skeem | M 1 : 1500 |