



Alutaguse vallas Kuru külas Hundi kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2931/17

Tartu 2018

Jaana Veskimeister
Planeerija-Projektijuht
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.2. Kruntide hoonestusala	10
3.3. Kruntide ehitusõigus	10
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
3.4.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	11
3.4.2. Elektrivarustus.....	12
3.4.3. Soojavarustus.....	12
3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	12
3.4.5. Tuletõrje veevarustus.....	12
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	13
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	14
3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine.....	14
3.8. Ehitistevahelised kujud	15
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	16
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	16
3.11. Servituudi seadmise vajadus	17
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
3.13. Planeeringu elluviimine	18
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	21
C – JOONISED	23

1. Olemasolev olukord	M 1 : 500
2. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt algatamise korraldusele on jagada kinnistu lõunapoolne osa elamumaa sihtotstarbega kruntideks ja määrata kruntidele ehitusõigus.

Planeeringu lähtedokumendiks on Alutaguse Vallavalitsuse 22.11.2017 korraldus nr 33 *Alutaguse vallas Kuru külas Hundi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt jaanuaris 2018 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 28T535). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500

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

Lahenduse koostamisel tuleb arvestada lisaku Vallavolikogu 17.03.2005 määrusega nr 7 kehtestatud *Ploomi maaüksuse detailplaneeringuga*.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualaks on Kuru külas asuva Hundi kinnistu (kt 22401:004:0535) lõuna- ja kagupoolne osa alates Hundi kinnistut läbivast keskpinge elektriõhuliinist. Planeeritava ala suurus on ca 4 ha.

Ala paiknemist vaata skeemil 1.



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

Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistul kasvab valdavalt männimets, madalamas rindes esineb lehtpõõsaid ja noori kuuski. Kinnistu kagu- ja läänepiiril kulgeb pinnastee. Planeeringuala põhja- ja loodeosa piirneb kirde-edelasuunaliselt läbiva keskpinge elektriõhuliiniga.

Maapinna reljeef on tasane, keskmine kõrgus on 35 m/abs.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Hundi kinnistu andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala*	Maakasutuse sihtotstarve
Hundi	22401:004:0535	7.67 ha (planeeringualas ca 4 ha)	Maatulundusmaa

*Maa-ameti andmetel. Digitaalsete piiride alusel on Hundi kinnistu pindala 76 738 m².

Planeeringualaga kirdesuunas külgnevale alale on 2005. a kevadel kehtestatud *Ploomi maaüksuse detailplaneering*. Nimetatud planeeringu lahenduse kohaselt on moodustatud 13 elamumaa krundi suurusega vahemikus 1 488 m² - 2 074 m². Igale elamumaa krundile on lubatud rajada kaks kuni kahekorruselist hoonet (üks abi- ja üks põhihoone) suurima lubatud kõrgusega 8 m. Täisehitus on lubatud kuni 25% krundi pindalast, hoonete minimaalne ehitisealune pind on 120 m². Elamukrunte teenindava tänavamaa laiuseks on kavandatud ca 10 m (sõidutee osa 6 m). Veevarustus on kuni tsentraalse ühenduseni lubatud lahendada lokaalselt. Planeeringulahenduse kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise ajaks rajatud ainult elektriühendus, hoonestus puudub. Ploomi tee 1 kinnistul on 113 m² ehitise aluse pinnaga vundament.

Planeeringualale lähim hoonestus jääb kagusuunda, kus asuvad Oja vkt suvilad ja kirdesse Mullase tee pikenduse äärde (elamud Ploomi tee 2, Proschkini, Antso ja Rannamäe).

Oja vkt suvilate maaüksuste pindalad, mis piirnevad vahetult planeeringualaga jäävad vahemikku 1378 m² – 1610 m². Ühekorruseliste hoonete ehitisealune pind jääb kõigil alla 100 m². Mullase tee pikenduse äärde jäävate elamute ehitisealune pind on varieeruv jäädes nii üle kui alla 100 m². Hooned on kuni kahekorruselised (teine korrus viilkatuse alune). Suvilate ja elamute veevarustus on tagatud lokaalselt, peamiselt salvkaevudest.

Olemasoleva hoonestuse puhul ei ole ehitusjoon selgelt välja kujunenud. Kehtivas *Ploomi maaüksuse detailplaneeringus* on esitatud nõue, et hoone katuse harjajoone suund peab olema risti või paralleelne planeeritud tänavaga.

Lisaks eeltoodud mõjuala iseloomulikele näitajatele, tuleb lahenduse koostamisel arvestada ka planeeringualal asuvate ja sellele ulatuvate kitsendustega:

- Keskpinge elektriõhuliini 1-20 kV kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
- Elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit;
- Kuru oja¹ kalda 50 m piiranguvöönd tavalisest veepiirist;
- Kuru oja kalda 25 m ehituskeeluvöönd tavalisest veepiirist;
- Kuru oja kalda 10 m veekaitsevöönd tavalisest veepiirist;
- Kuru oja kallasrada 4 m tavalisest veepiirist;
- Kuru oja kuulub ka maaparandussüsteemi reguleerivasse võrku, olles süsteemi eesvooluks.

Metsamaal *metsaseaduse* § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini², st metsaga kaetud alal loetakse ehituskeeluvöönd piiranguvööndini, millises ulatuses tuleb arvestada ehituskeeluvööndile seatud kitsendustega. Planeeringualal ei ulatu piiranguvöönd metsamaani. Metsamaa on joonistel nr 1 ja 2 näidatud geodeetilise alusplaani alusel.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Lähipiirkonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud *looduskaitseaduse* alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Kogu planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 1.

2.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

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

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud

¹ Kuni 10 ha suurune ja kuni 25 km² suuruse valgala veekogu

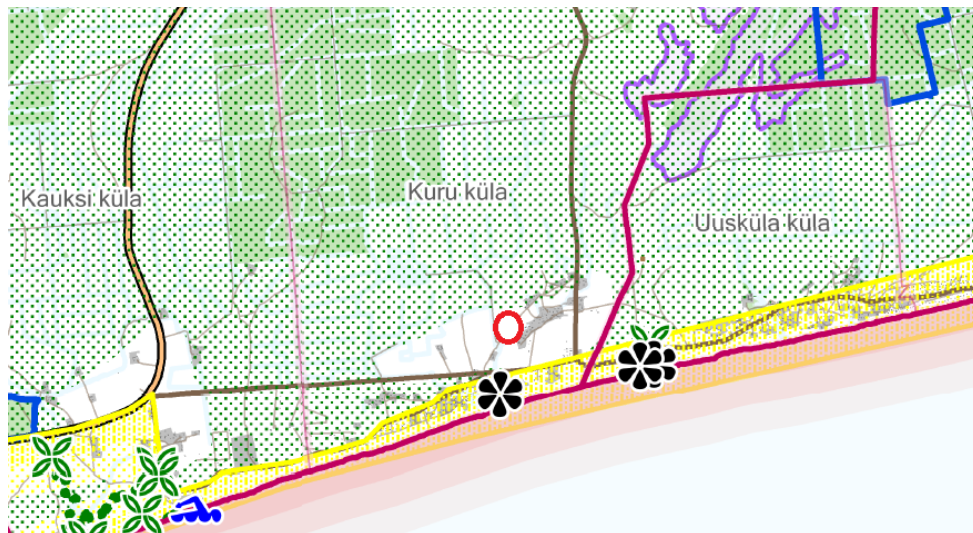
² Looduskaitseadus § 38 lg 2

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. Sellest lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringu koostamisel keskkonnatingimuste seadmisel arvestatud maakonnaplaneeringus ette nähtuga ja maakasutuse osas on aluseks üldplaneering.

Maakonnaplaneeringus tuleb 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 asustustustreid.

Nimetatud põhimõte on kooskõlas üldplaneeringus Hundi kinnistule määratud elamumaa juhtfunktsiooniga. Hundi kinnistu jääb hajaasustuses asuva kompaktse iseloomuga asustatud alale, kus on välja kujunenud osaline tehniline taristu, sh teedevõrk. Hundi kinnistust pooles ulatuses elamukruntideks arendamisel tihendatakse olemasolevat asustust selle iseloomulikkude mustrit järgides ja olemasolevat taristut (teed, tehnovõrgud) kasutades.

Rohelise võrgustiku piire on võrreldes 2003. a maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga täpsustatud nii *lisaku valla Peipsi järve äärsel ranna-alal üldplaneeringuga* kui ka *Ida-Virumaa maakonnaplaneeringuga*. Planeeringuala ei jää väärtuslikule maastikule, samuti ei jää rohelise võrgustiku alale (vt skeem 2).

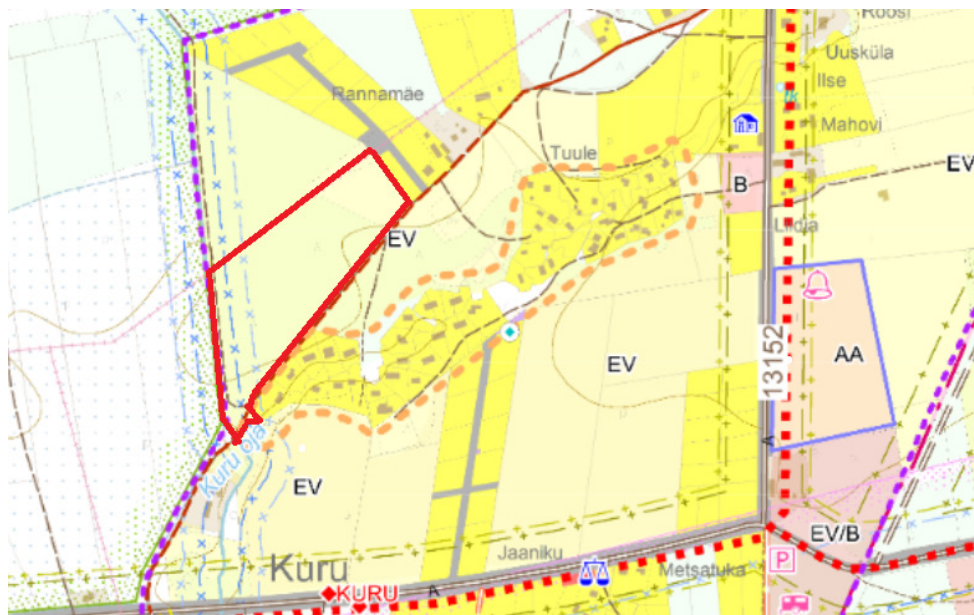


Skeem 2. Väljavõte maakonnaplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase ringiga. Rohelised täpid tähistavad rohevõrgustikku ja kollane viirutus väärtuslikku maastikku

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.

Kuigi planeeringuala ei jää rohelise võrgustiku alale, on planeeringualal haljastusnõuete määramisel arvestatud, et kruntidel säiliks alale iseloomulikud männid.

lisaku valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt, vt skeem 3, on Hundi kinnistu juhtotstarbeks elamumaa (kavandatud). Planeeringuala jääb perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetavale alale. Planeeringuala lõunakorral jääb miljööväärtusega hoonestusalale ja kinnistu piirile on kavandatud kohalik tee.



Skeem 3. Väljavõte lisaku valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga. Lilla kontuur tähistab ühiskanaliseerimisega kaetavat piirkonda, oranž kontuur tähistab miljööväärtusega hoonestusala ja punakaspruun kontuur tähistab perspektiivset kohalikku tee koridori.

Üldplaneeringu kohaselt on kompaktse asustusega aladel elamumaa (pereelamud) krundi lubatud väikseim suurus 2 000 m². Hoonete suurim lubatud ehitistealune pind on 30% krundi pindalast. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust harjakõrgusega 9 m olemasolevast maapinnast. Elamumaa väljaarendamisel ja kruntimisel perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetaval alal tuleb lahendada ühiselt vee- ja kanalisatsioonitrasside ja juurdepääsuteede lahendused ning kergliiklusteede ja tänavavalgustuse paiknemine. Ühiskanaliseerimise väljaarendamiseni tagatakse perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetaval alal reovee kogumine lekkekindlate kogumismahutite või kohtpuhastitega. Uushoonestus olemasoleval elamumaal peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale. Piirdeaedade maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine. Parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Kuru küla suvilapiirkonna väärtuslikkus seisneb üldplaneeringu kohaselt eelkõige suvilate rajamise põhimõttes – suurte puude alla on pillutatud majakesed nii, et loodusliku maastiku ilme on säilinud (puuduvad nt aiamaad ja kasvuhooned, kultuurimüürid). Miljöö säilitamiseks on ette nähtud säilitada väljakujunenud maastiku looduslik üldilme, õuealade eraldamist piirdeaedadega välditakse, uued hooned sobitatakse miljöösse (ei tohi tekitada ebakõla) ja välisviimistluses kasutatakse naturaalseid piirkonnale traditsioonilisi ehitusmaterjale.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtetega, mida on täpsustatud piirkonna iseloomulikke hoonestusi silmas pidades. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Hundi kinnistu jagamine 15 elamumaa ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

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

3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud, et see oleks igal krundil maksimaalne, tagades tuleohutusnõuetele vastavad kujad planeeritud kruntide ja naabermaaüksuste vahel. Kruntide nr 1-4 ja 15 osas on hoonestusala määramisel arvestatud ka Kuru oja kalda ehituskeeluvööndiga.

Hoonestusalad on seotud planeeritud krundipiiridega (4 m kruntide omavahelistel piiridel ja üldjuhul 7 m tänavapoolsest piirist, v.a Kuru oja pool, kus hoonestusala kauguse määrab ehituskeeluvöönd).

Hoonestusalad ja sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 2.

3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 2 tabelis. Hoonestuse ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud, et see ei ületaks 15% krundi pinnast.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna kruntidel nr 1-14 moodustavad kokku põhihoone (elamu või suvila) ja abihoone. Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 200 m². Abihoone ehitamata jätmisel ei ole lubatud põhihoone ehitisealust pinda suurendada. Krundil nr 15 on lubatud rajada ainult üks hoone. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis nimetatud hoone osasid³.

Lisaks hoone(te)le on lubatud rajatiste (nt väliköök ja grillnurk) püstitamine, mis ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla. Miljöö säilitamiseks ei ole krundil nr 15 lubatud eraldi rajatisena kasvuhoone püstitamine. Teistel elamukruntidel on see lubatud.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja rajatised nagu grillnurk, kasvuhoone jmt peavad paiknema hoonestusala piirides.

³ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19

3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud üksikelamud (eeldada võib hooajalist kasutust), mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 2. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.4.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavale alale. Üldplaneeringu kohaselt on võimalik ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni tagada perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal reovee kogumine lekkekindlate kogumismahutite või kohtpuhastitega. Lisaku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVKA), 2016 – 2028 kohaselt on ÜVKA-st välja jäetud perspektiivne puhkerajoon Kauksi–Kuru, kuna tegemist ei ole kompaktses hoonestusega alaga.

Tulenevalt üldplaneeringus ette nähtud lubatud lahendustest, eeldatavast elanike arvust⁴, eeldatavast hooajalisest kasutusest, 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 3.13.).

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades keskmiselt 2,1 inimest elamukrundi kohta⁵, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 0,21 m³ (0,1 m³ x 2,1 in).

Terviseameti andmetel on planeeringuala 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 piirkonna 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. Veevõtukoha vett tuleb vajadusel töödelda (nt puhastada vastavate filtritega) (vt ptk 3.13.).

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud kinnine mahuti igal krundil eraldi. Soovitav on rajada kuni 7 m³ suurused mahutid (maksimaalne reovett vedava auto paagi suurus).

Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et tagatud peab olema mahuti mugav hooldus aastaringelt ja mahuti kuja on 5 m.

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

⁵ Statistikaameti andmete (leibkondade ja elanike arv) kohaselt on Ida-Virumaa leibkonna keskmine suurus 2,1

Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada planeeritud kruntidel. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Sademevett võib juhtida ka kruntidega (nt 13 ja 14) piirnevasse kraavi. Planeeringualale jäävad olemasolevad kraavid tuleb hoida töökorras. Planeeritud kruntidel, v.a nr 15, on lubatud rajada kuni 20 m² suuruseid tiike.

3.4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 307148 (väljastatud 24.01.2018, asuvad lisade kaustas).

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Ploomi: (Jõhvi) 10/0,4 kV alajaama baasil.

Alajaamast planeeritud kruntideni on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid ringtoiteliinidena. Kruntide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid kruntide piiridele on kavandatud kahekohalistena, v.a krundil nr 15. Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestusega, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Lahenduse elluviimine vt ptk 3.13.

3.4.3. SOOJAVARUSTUS

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

3.4.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

3.4.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) alla. Planeeringuala paikneb hajaasustuses tiheasustustunnustega alal (hoonetevaheline kaugus on vähem kui 40 m), kus puudub tsentraalne veeühendus.

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.

Kuna eeldatavalt on tegemist valdavalt hooajalise kasutusega elamutega, võib majanduslikult olla keeruline hüdrandi ja tuletõrje veevarustussüsteemi rajamine ja

töõshoidmine. Tuletõrje veevarustus on kavandatud lähimast Kuru küla avalikust tuletõrje veevõtukohast (vt skeem 4) jääb ca 3,8 km kaugusele Võhma järve äärde (Sälliku - Kuru tee ääres).

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Projekteerimisel võib kavandada planeeritust erinevat lahendust, kui selle kooskõlastab Päästeamet.



Skeem 4. Lähim tuletõrje veevõtukoht Võhma järve ääres on tähistatud sinisega, planeeringuala punasega

3.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Mullase tee kaudu. Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud planeeritud teedelt (krundid nr 16-19), mis on määratud avalikku kasutusse. Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vähemalt kahele sõidukile.

Kruntide nr 16 ja 17 tänavamaa laiuseks on planeeritud 10 m, sõidutee osa vastavalt 4,0 m ja 4,40 m. Kruntide nr 18 ja 19 tänavamaa laiuseks on kavandatud 8 m, kus

sõidutee laiuseks on ette nähtud 4,0 m. Tee katend on ette nähtud tolmuva (pinnatud kruusatee, asfaldi freespuru vmt).

Planeeritud lahenduse võimaldab rajada ka tee (perspektiivselt) keskpinge õhuliini koridoris planeeringuala põhja- ja loodeosas.

Kruntidele nr 18 ja 19 kavandatud sõidutee lõppu Hundi maaüksusele tuleb rajada ümberpöörämiskohad. Ümberpöörämiskohad võib likvideerida, kui rajatakse planeeritud perspektiivne sõidutee.

Joonisel nr 2 on näidatud võimalikud illustratiivsed kruntide juurdepääsude asukohad. Täpne sõidutee lahendus ja juurdepääsud teelt määratakse projekteerimise käigus. Teede ristmikule jäävatel kruntidel on vajadusel lubatud kaks juurdepääsu.

3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Katusetüüp: viilkatus (nii põhi- kui abihoonetel);
- Katusekalded kruntidel 1-14: põhihoonel 30-45 kraadi, abihoonetel 10-45 kraadi; krundil nr 15 kuni 20 kraadi;
- Hoonete katuseharja kulgemise suund kruntidel 1-14: risti või paralleelne piirneva teega; krundil nr 15 vaba;
- Katusekattematerjalid: kivi, puit, plekk, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid*: laudvooder, kivi, krohv, eelnimetatute kombinatsioon;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus kuni 60 cm.

*Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda. Krundi nr 15 hoone peab sobituma miljööväärtuslikku alasse.

Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks alade omapära, väljakujunenud ehitismahud ja –struktuur (eristada alade omapära kruntidel nr 1-14 ja krundil nr 15). Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente.

Arvestades ptk-s 3.10 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 paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrkehadena).

3.7. HALJASTUS JA HEAKORD, VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringualal on domineerivaks puuliigiks harilik mänd. Hoonete ehitamine, tänavate ja tehovõrkude rajamine eeldab osalist metsa raadamist. Raadamise läbiviimisel arvestada, et krundipiiride ümbruses (väljaspool hoonestusala) tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus (eelkõige männid) maksimaalselt. Hoonestusallas sees hoonete vahel on

samuti soovitatav säilitada üksikud männipuud ohutul kaugusel hoonetest. Tänavate alal on lubatud täielik raadamine.

Krundisise haljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Krundid või nende osad (nt ainult õueala) on lubatud piirata, v.a krunt nr 15. Piire peab olema risti vaadates läbi nähtav, kõrgusega kuni 1,2 m. Krundi tänavapoolne piire tuleb kavandada puidust, naabritevahelisel piiril on lubatud ka võrkaed.

Maapinna olulist muutmist elamukruntidel ette ei nähta. Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda absoluutkõrguseni 36 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Arvestades võimalikku põhjavee kõrget taset, on lubatud kuni 20 m² suuruste tiikide rajamine (v. a krundil nr 15).

Krundil nr 15 tuleb säilitada väljakujunenud maastiku looduslik üldilme, keelatud on kultuurmuru.

3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonete 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 jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevatest hoonetest esitatud normikohasele kaugusele. Planeeritud ühe kompleksi hoonete kogupindala on kuni 300 m².

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

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkesektsioonide ja põlemiskoormustega ning tuleohuklassiga, sh arvestada nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust). Territoorium, v.a krundil nr 15 on lubatud piirata piirdega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud kruntide igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

Planeeringuala jääb Kuru oja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Metsamaana defineeritav ala jääb geodeetilise alusplaani alusel väljapoole piiranguvööndit. Planeeritud hoonestusalad on antud väljapoole oja kalda ehituskeeluvööndit.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvööndis ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga tehnovõrgule ja –rajatisele. Kruntidel 1-4 ja 15 võib eeldada reoveemahuti ja/või puurkaevu rajamist ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Mootorsõidukiga liiklemine piiranguvööndis on ette nähtud avaliku kasutusega teedel (eelkõige krunt nr 16, osaliselt ka krunt nr 17). Osaliselt ulatub piiranguvöönd ka elamukruntidele, kus eeldatavalt ei toimu mootorsõidukiga liiklemist, v.a ainult juurdepääsuks krundile või parkimisalale.

Kallasrajal liikumine on tagatud avalikult kasutatavate teede kavandamisega ja krundil nr 15 piirete rajamise keeluga.

Planeeritud tänavamaa moodustamisel on aluseks olemasolevad teed. Nimetatud teedel on liikluskoormus väga madal ja teelt lähtuv müra ei ole elamutele probleemiks. Olemasolevad elamud, mis jäävad juurdepääsutee äärde, peavad arvestama mõningase liikluskasvuga.

Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks ka vahetult tee ääres, sama võimaliku vibratsiooniga.

Planeeritud hoonestusalad ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui naaberkatastriüksuse hoonetes. Päikesevalguse hulk on planeeringualal piiratud pigem ümberkaudse metsa olemasoluga. Planeeringualal on parema päikesevalguse saamise

eesmärgil ja juurdepääsude ning tehnovõrkude rajamiseks lubatud kruntidel teostada raadamist. Raadamisel tuleb arvestada ptk-s 3.7 toodud nõudeid.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on põhjavee seisund planeeringualal hea, kuid olles maapinnalt tuleneva reostuse eest keskmiselt kaitstud, on oluline põhjavee kvaliteedi säilimisele rõhku pöörata. Reovesi on kavandatud koguda kinnistesse mahutitesse.

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

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks. Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Elamutele/suvilatele tuleb ette näha prügikonteiner asukohas, millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel ning vähemalt 2 m kaugusel hoonestusest.

3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus on ümberpööramiseks (kruntidele nr 18 ja 19 planeeritud sõidutee osana) rajamiseks ja kasutamiseks Hundi maaüksusel.

Olemasolevate tehnovõrkude osas kehtib isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Ette on nähtud seada isiklik kasutusõigus (joonisel näidatud liin koos servituudialaga) planeeritud elektri maakaabelliinile võrguvaldaja kasuks. Elektriühendus on antud Ploomi alajaamast, mis jääb transpordi- ja tootmismaa sihtotstarbega Ploomi tee maaüksusele ning piki Hundi maaüksuse (maatulundusmaa) planeeringuala poolset piiri. Planeeritud maakaabel väljaspool planeeringuala on kavandatud olemasoleva õhuliini kaitsevööndis ja kõrgepinge maakaabelliiniga paralleelselt selle kaitsevööndis.

Elektripaigaldiste kaitsevööndid⁶: õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral on 2 m. 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.

⁶ Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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 tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Transpordimaa krundid 16-19 on ette nähtud avaliku kasutusega ja antakse tasuta vallale üle peale väljaehitamist (tolmuvaba katte alla viimist). Teede rajamise eelduseks on moodustatud katastriüksused. Teede rajamise kohustus on planeeringulahenduse realiseerumisest huvitatud isikul. Teede edasine hooldus on kohaliku omavalitsuse ülesandeks.

Planeeritud teed on lubatud välja ehitada (tolmuvaba kate) ka etapiviisiliselt arvestades, et vastava krundi hoonestusele on võimalik ehitusluba anda juhul, kui selleni on rajatud tee.

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

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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

Ühe puurkaevu kasutamisel mitme kinnisasja vajaduseks tuleb enne taotleda Keskkonnaametilt luba sanitaarkaitseala vähendamiseks⁷.

⁷ Veeseaduse § 28 lg 4

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse (kui need on vajalikud).

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

Ptk-des 3.7 ja 3.10 lubatud raadamist võib teostada peale katastriüksuse moodustamist, kui on selge krundipiiride asukoht ja sellest tulenevalt hoonestusala ning tänava ulatus.

Kuigi olemasolevalt kasutavad Mullase tee pikendust läbi kinnistute Rannamäe (22401:004:0135), Antso (22401:004:0194), Proschkini (22401:004:0218), Ploomi tee 2 (22401:004:0236) ja Ploomi tee 1 (22401:004:0481) oma maaüksusele juurdepääsuks mitmed majapidamised, on võimalike erimeelsuste ärahoidmiseks vajalik kohalikul omavalitsusel sõlmida kokkulepped eelnimetatud kinnistute omanikega Mullase tee (22401:001:0577, transpordimaa) pikendamise rajamiseks kuni planeeritud krundini nr 17.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Päästeameti Ida päästeskuse ohutusjärelvalve büroo, Kristina Kazmin, kooskõlastuskiri 23.03.2018 nr 7.2-3.3/2564-4. Kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris, resolutsiooniga tuleohutusosa kooskõlastus numbriga K-KK/5. Kooskõlastuskiri ja failide kooskõlastuse digitaalalkirja kinnitusleht paiknevad lisade kaustas
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus 08.02.2018 nr 2707968750, kooskõlastaja Priit Mägi. Kooskõlastatud digitaalselt seletuskiri, põhijoonis tehnovõrkude lahendusega ja kooskõlastuskiri. Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastuskiri koos digiallkirja kinnituslehega paikneb lisade kaustas

C – JOONISED

- | | |
|--|-----------|
| 1. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 2. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |