

**Ida-Viru maakond
Alutaguse vald**

**RANNAPUNGERJA KÜLA
POOLSAARE JA KÕNNUMAA
KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 53-1120

Tellija: T.R. TAMME AUTO OÜ
registrikood 10020438
Kastani tn 2b, Tammiku alevik, Jõhvi vald
info@tammeauto.ee

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

Rakvere 2021

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.2 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus.....	4
1.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	5
1.4 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed.....	5
1.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
1.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs.....	6
1.7 Kehtivad detailplaneeringud maa-alal ja lähiümbruses.....	7
2. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	8
2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid	8
2.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	8
2.3 Ehitusõigus.....	8
2.4 Arhitektuurinõuded.....	12
2.5 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule	12
3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	13
3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	13
3.2 Parkimine ja kõnniteed.....	14
3.3 Kattega alad	14
4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	14
4.1 Haljastus ja heakorraldus.....	14
4.2 Piirded.....	14
5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	14
5.1 Keskkonnatingimused	15
5.2 Jäätmekäitlus	15
6. TULEOHUTUS	16
6.1 Tuleohutusnõuded.....	16
7. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	17
7.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	17
7.1.1 Korrashoid.....	17
7.1.2 Elavus	17
7.1.3 Valgustus ja vargused.....	17
8. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	18
8.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud	18
Kitsenduste väljavõtteid seadustest (7 lehel)	

II JOONISED

D-1	Situatsiooniskeem	1:6000
D-3	Põhijoonis_eksiis	1:500

III LISAD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Rannapungerja külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rannapungerja jõe äärsele alale elamupiirkonna moodustamine ja sadamamaa planeerimine. Detailplaneeringuga kavandatakse Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistute jagamine elamumaa, sadamamaa ning neid teenindavateks kruntideks (haljasalad, teed), määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste ning servituutide seadmise vajadus. Kõnnumaa ja Poolsaare kinnistute omanikuks on Toomas Tamm, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on T.R. TAMME AUTO OÜ.

Planeeringuala suurus on ca 7 ha.

1.1 Lähtematerjalid

- Tudulinna Vallavolikogu 04.03.2021 korraldus nr 105 „Rannapungerja küla Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistute detailplaneeringu algatamine.“
- Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285).
- Alajõe, Iisaku, Tudulinna ja Lohusuu valdade sadamaalade ja lautrikohtade uuring (2009-2010);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Piirkonna geodeetilised alusplaanid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Jäätmeseadus;
- Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 25.10.2018 määrusega nr 77);
- Alutaguse valla Rannapungerja külas kehtib ka Alutaguse valla heakorra eeskiri (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 25.06.2020 määrusega nr 133).

OLEMASOLEV OLUKORD

1.2 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Alutaguse vallas, Rannapungerja külas. Planeeritav ala hõlmab Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistuid ning osaliselt nendega piirnevaid paadiühistute kinnistuid (Pungerja, 81501:005:0060 ning Ranna, 81501:005:0060) nendel paikneva olemasoleva avaliku kasutusega tee osas. Planeeritava ala suurus on ca 7 ha (vt Joonis *Situatsiooniskeem*).

1.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult kaks katastriüksust:

- **Poolsaare**, katastritunnus 81501:005:0153, kinnistusraamatu registriosa nr 3662008, pindala 6,33 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- **Kõnnumaa**, katastritunnus 81501:005:0010, kinnistusraamatu registriosa nr 3661808, pindala 4914 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

1.4 Naaberkindistud ja sihtotstarbed

Planeeritavast alast põhja ja lääne poole, planeeringuala vahetusse naabrusesse, jäävad riigi omandis olev lisaku metskond 45 (katastritunnus 81501:005:0279, pindala 236,6 ha, 100% maatulundusmaa) kinnistu ning Pungerja (katastritunnus 81501:005:0060, pindala 6718 m², 100% elamumaa), Ranna (81501:005:1070, pindala 9086 m², 100% elamumaa), Paadi tee 15 (katastritunnus 81501:001:0177, pindala 3728 m², 100% elamumaa), Paadi tee 17 (katastritunnus 81501:001:0178, pindala 2770 m², 100% elamumaa), Paadi tee 19 (katastritunnus 81501:001:0179, pindala 2764 m², 100% elamumaa), Paadi tee T5 (katastritunnus 81501:001:0181, pindala 931 m², 100% transpordimaa) ja Tamme (katastritunnus 81501:005:0266, pindala 9871 m², 100% maatulundusmaa) kinnistud.

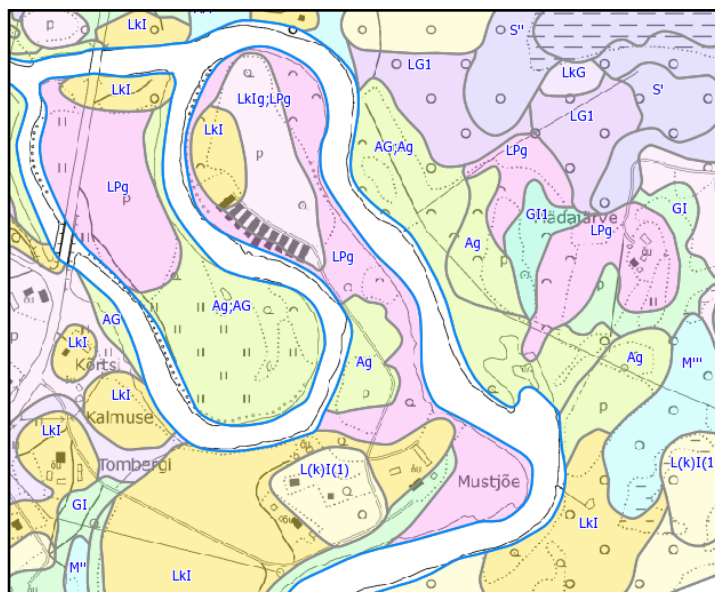
Planeeringuala piirneb lõunast Tamme (katastritunnus 81501:005:0144, pindala 12197 m², 100% maatulundusmaa), Irina (katastritunnus 81501:005:0152, pindala 2041 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistutega. Idast piirneb planeeringuala Kalmuste (katastritunnus 81501:005:0194, pindala 19214 m², 100% maatulundusmaa), Kalmuse (katastritunnus 81501:005:0252, pindala 14340 m², 100% elamumaa), Vahtramäe-Kõrtsi (katastritunnus 81501:005:0482, pindala 2,01 ha, 100% maatulundusmaa), Järveranna (katastritunnus 13001:001:0099, pindala 2,20 ha, 100% elamumaa), Jõeranna (katastritunnus 13001:001:0098, pindala 2,0 ha, 100% elamumaa), Paadisilla (katastritunnus 13001:001:0097, pindala 18511 m², 100% maatulundusmaa).

1.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalil olevatest andmetest. Planeeringuala hõlmab Poolsaare ja Kõnnumaa katastriüksuseid, mis asuvad Rannapungerja külas, Rannapungerja jõe kaldal. Planeeringuala piirneb suuremas osas (põhjast, idast ning ka edelast) Rannapungerja jõega (planeeritavate katastriüksuste piir on jõe teljel). Rannapungerja jõgi on avalikult kasutatav veekogu, jõe pikkus on 63 km, valgala 594,6 km² (EELIS - Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister, 26.04.2021 seisuga).

Poolsaare katastriüksusel ehitisregistri andmetel hooneid ei paikne, krundile jääb osaliselt üks rajatis - Rannapungerja Iii Alajaama Maakaabelliin (ehitisregistri kood 220735774). Kõnnumaa katastriüksus on hoonestamata. Ranna ja Pungerja katastriüksustel paiknevad paadigaraazid (paadiühistu piirkond), kuid olemasolev hoonestus nimetatud kinnistutel jääb planeeringualast välja. Ranna ja Pungerja kinnistutest on osaliselt planeeringualasse hõlmatud vaid olemasolev avaliku kasutusega tee.

Planeeringuala maapind on ühtlaselt tasase reljeefiga (absoluutkõrgus vahemikus 30-32m ü.m.). Mullakaardi (Skeem 1) alusel võib planeeringuala maaüksustel eeldada ajutiselt niiskemat ala (LPg (gleistunud kahkjad leetunud mullad)).



Skeem 1 - Väljavõte Maa-ameti mullakaardi rakendusest

Planeeringualale ulatuvad mitmed Rannapungerja jõe kalda kasutamise kitsendused:

- kalda piiranguvöönd laiusega 100m veekogu tavalisest veepiirist (looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 2);
- kalda ehituskeeluvöönd laiusega 50m veekogu tavalisest veepiirist (looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4). Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele;
- kalda veekaitsevöönd laiusega 10m veekogu tavalisest veepiirist (veeseaduse § 29 lg 2 p2);
- Kallasrada laiusega 10m põhikaardile kantud veekogu piirist (keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2). Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada sadamas (veeseaduse § 10 lg 4 p 1).

Planeeringualale jääb ka olemasolev puurkaev (PRK0013493), mille sanitaarkaitseala ulatus on 10 m. Lisaks jääb planeeringualale reoveepuhasti, mille kuja on 10 m. Olemasolev puurkaev ja reoveepuhasti on kantud planeeringu joonistele.

1.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Alutaguse vallas, Rannapungerja 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. Suure osa valla territooriumist hõlmavad metsad koos märgaladega. Metsade rohkuse tõttu on valla asustustihedus üsna madal Alutaguse valla pindala on 1465 km² ja elanike arv on 5040. Alutaguse valla keskus on Iisaku alevik, mis jääb planeeringualast ca 28 km kirde poole. Rannapungerja küla asub Peipsi järve põhjarannikul. 01.01.2021 seisuga elab Rannapungerja külas 27 inimest.

Planeeringualast lõunasse jäävate Jõekääru (81501:005:0012) ja Härmatise (81501:005:0151) kinnistute osas kehtib detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 559), millega jagati Jõekääru kinnistu kaheks sadama maa sihtotstarbega

krundiks ning Härmalise kinnistu pereelamu maa, sadama maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning planeeritavatele kruntidele määrati ehitusõigus sadamaehitiste ning elamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete püstitamiseks. Planeeringuga kavandatud sadama väljaarendamisega luuakse võimalus paatide hoiustamiseks ning mugavaks sildumiseks, mis aitab kaasa keskkonnahoiule, kuna korrastatud sadama-ala rajamisega kahjustatakse kaldaid vähem. Samuti paranevad sadamakai jm infrastruktuuri rajamisega liikumistingimused piirkonna veeteedel.

Planeeringualast lõunas on veel teinigi kehtestatud detailplaneering (Rannapungerja küla Kõrtsi maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavolikogu 04.03.2015 otsusega nr 6), millega on Sadama tee 2 (81501:001:0172) katastriüksusele kavandatud kahekohaline slipp.

Planeeringualast lõuna poole jääb ka arheoloogiamälestis nr 9177 (15.-18. sajandist pärinev maa-alune kalmistu), mille 50 m laiune kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

Piirkond on hinnatud omanäolise, turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna tõttu, millele lisaväärtuse loob paiknemine korrastatud jõekaldal, kus on tagatud võimalus väikepaatide sildumiseks. Hooned piirkonnas on renoveeritud ühtses stiilis, moodustades terviku.

Planeeringualast läänepoole jääb riigimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga. Juurdepääs planeeringualale toimubki algusega nimetatud maanteelt piki kohalikku teed (Ranna tee ja Paadi tee), mis osaliselt kulgeb erakinnistutel. Planeeringualal, Poolsaare, Ranna ja Pungerja katastriüksustel kulgev tee on Alutaguse valla üldplaneeringu järgi määratud avaliku kasutusega teeks.

1.7 Kehtivad detailplaneeringud maa-alal ja lähiümbruses

Maa-alal lähialadel on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- 1) Tammetõru maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavolikogu 04.04.2014 otsusega nr 10, planeeringuala hõlmab praeguseid Paadi tee 15, Paadi tee 17, Paadi tee 19 ning Paadi tee T5 krunte), millega on kavandatud planeeringuala varustamiseks 0,4 kV elektrikaabli rajamine Poolsaare kinnistule paralleelselt teega alates Rannapungerja III alajaamast. Samuti on Tammetõru planeeringus arvestatud, et Pungerja kinnistult planeeritakse juurdepääsutee kuni nimetatud kehtiva detailplaneeringu maa-alani. Käesoleva detailplaneeringuga arvestatakse varasemalt planeeritud kaabli rajamise vajadusega, samuti on kavandatud avaliku kasutusega tee kuni nimetatud kehtiva detailplaneeringu maa-alani.
- 2) Ranna II paadiühistu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavolikogu 14.06.2006 otsusega nr 16, planeeringuala hõlmab praegust Ranna kinnistut), planeeringu põhieesmärk oli puhastusseadmete asukoha määramine, reoveepuhasti kuja on 10 m. Ranna kinnistul kulgev tee on hõlmatud nimetatud kehtiva detailplaneeringuga. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtestatud Ranna II paadiühistu detailplaneeringuga.
- 3) Kõrtsi maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud 04.03.2015 otsusega nr 6), mille lahendus ei mõjuta käesolevat detailplaneeringut.
- 4) Jõekääru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 05.11.2020 otsusega nr 559).

2. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistute jagamine pereelamu maa, sadama maa, transpordimaa ja haljasala maa sihtotstarbega kruntideks, planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja nende teenindamiseks vajalike abihoonete ning sadamaehitiste püstitamiseks. Planeeringuga määratakse ka liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse üldised põhimõtted ning tagatakse vajalik tehnovõrkudega varustatus.

2.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Kõnnumaa katastriüksus kaheks üksikselamu maa (EP) krundiks. Poolsaare kinnistu jagatakse 12-ks krundiks, millest 6 on planeeritud üksikselamu maa (EP), üks sadama maa (LS), neli transpordimaa (LT) ning üks haljasala maa (HL) sihtotstarbega. Planeeritud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud *Põhijoonisel*. Toodud pindalad võivad mõõdistamise käigus mõnevõrra erineda tabelis toodust.

Vastavalt Keskkonnaministri 14.08.2018 määruse nr 30 määruse „Katastriüksuse moodustamise kord“ § 12 lg 2 punkti 2 alusel, mis sätestab, et kui katastriüksus piirneb maastikuobjektiga, määratakse katastriüksuse piir vähemalt kolme meetri laiusel vooluveekogul veekogu telgjoonele.

2.3 Ehitusõigus

Kruntide hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*. Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt kruntide kasutamise maksimaalsetest vajadustest ning kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalale, kooskõlas määratud ehitusõigusega.

Üksikselamu maa sihtotstarbega krundile hoonestusalast väljapoole võib rajada teid ja platse, haljastust, piirdeid, kraave ja tehnovõrke vastavalt kehtivale seadusandlusele. Rajatiste rajamine on lubatud vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Elamukruntidele ja transpordimaa kruntidele on planeeringuga planeeritud ka ujukai/paadisilla/slipi rajamise võimalus. Sadamamaa sihtotstarbega kruntidele hoonestusalast väljapoole võib püstitada ka muid sadamarajatisi, rajada kõvakattega platse ja teid, haljastust, piirdeid, kraave ja tehnovõrke vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Krunt moodustatakse Kõnnumaa kinnistu jagamise teel. Pindala 2457 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikselamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatise kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatisi on lubatud ehitada
--------------	--

	krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Tulepüsimisklass: TP3.
POS 2	Krunt moodustatakse Kõnnumaa kinnistu jagamise teel. Pindala 2457 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m ² . Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatise kohustustega hooned ja alla 20 m ² ehitisealuse pinnaga hooned). Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Tulepüsimisklass: TP3.
POS 3	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 2008 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m ² . Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatise kohustustega hooned ja alla 20 m ² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Tulepüsimisklass: TP3.
POS 4	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 5612 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m ² . Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatise kohustustega hooned ja alla 20 m ² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Tulepüsimisklass: TP3.
POS 5	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 7681 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve

	100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatiselise kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 6	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 3265 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatiselise kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 7	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 8009 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatiselise kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujukai/paadisild. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 8	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 7771 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet) suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 m, abihoonetele kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel kuni 1. Krundile

	määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatiselise kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Krundile on lubatud rajada ka ujuvkai/paadisild. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 9	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 14 246 m², 60% looduslik maa (HL) ja 40% tee ja tänava maa (LT), katastriüksuse sihtotstarve 60% üldkasutatav maa (Üm) ja 40% transpordimaa (L). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada alajaam ja muid planeeringuala teenindavaid tehnorajatisi (puurkaev vms). Samuti on krundile lubatud ehitada avaliku kasutusega parkla nii sõiduautodele kui autokaravanidele. Krundile on lubatud rajada ka ujuvkaid/paadisillad. Rajatiste ehitamine toimub vastavalt ehitusseadustikule ja kooskõlas looduskaitseadusega.
POS 10	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 680 m², 100% tee ja tänava maa (LT), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada teid, parklaid ja teenindavaid tehnorajatisi ja kavandatud on ka slipi ehitamine. Planeeringuga on kavandatud ka antud krundile tuletõrje veevõtukoht. Rajatiste ehitamine toimub vastavalt ehitusseadustikule ja kooskõlas looduskaitseadusega.
POS 11	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 7954 m², 100% sadama maa (LS), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Ehitusõigus: Krundi hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1500 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Krundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatiselise kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Lubatud on ka sadamarajatiste ehitamine, nt sadamakaid, ujuvkaid/paadisillad vms ning varjualused võrkude hoidmiseks ja kuivatamiseks. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire vastavalt ehitusseadustikule ja looduskaitseadusele. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 12	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 2425 m², 100% tee ja tänava maa (LT), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada teid, parklaid ja teenindavaid tehnorajatisi. Rajatiste ehitamine toimub vastavalt ehitusseadustikule ja kooskõlas looduskaitseadusega.
POS 13	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 334 m², 100% tee ja tänava maa (LT), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada teid, parklaid ja teenindavaid tehnorajatisi. Rajatiste ehitamine toimub vastavalt ehitusseadustikule ja kooskõlas looduskaitseadusega.
POS 14	Krunt moodustatakse Poolsaare kinnistu jagamise teel. Pindala 3346 m², 100% tee ja tänava maa (LT), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada teid, parklaid ja teenindavaid

	tehnorajatisi. Krundile on lubatud rajada ka ujuvkaid/paadisillad. Rajatiste ehitamine toimub vastavalt ehitusseadustikule ja kooskõlas looduskaitseadusega.
--	--

2.4 Arhitektuurinõuded

Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud üldplaneeringust tulenevate nõuete ja piirangutega ning piirkonna iseloomulikkusest.

Sadamaehitised

Planeeritud krundile POS 11 on lisaks hoonetele (nagu näiteks kaptenihoone, laohoone, abihoone) kavandatud rajada sadamaseaduse tähenduses sadama- ja veeliiklusrajatised. Krundile POS 11 rajatakse väikelaevade (purjejahid, kaatrid, paadid jms) poolt kasutatavad sildumisrajatised - metallvaiadel puitkaid, lisaks võib ka ujuvkaid/paadisildu. POS 11 alal võib kavandada ka väikelaevade hoiustamist. Sadama hoonetesse on planeeritud ka WC ja dušš.

POS 11 krundile kavandatud hooned projekteeritakse kohases lakoonilises stiilis, hoonete välisviimistluses võib kasutada kergpaneeli (sandwich-paneelid vms). Võimalusel ning funktsionaalsel sobivusel on lubatud sarnaselt lähiümbruses asuvate elamutega kasutada puitu ja kivi. Katusekatte puhul on lubatud ka plekk. Katusekalle võiks olla vahemikus 20...45 kraadi ning suurim lubatud korruselisus on, sarnaselt elamutele, kaks korrust. Eelistatud on keskkonnasäästlikud lahendused.

Krundile POS 10 on kavandatud slipp.

POS 9 ja POS 14 kruntidele on lubatud rajada ujuvkaisid/paadisildu elamukruntide (eelkõige POS 3 ja POS 6) ja üldkasutatava maa krundi (POS 14) teenindamiseks.

Elamud

Kruntidele POS 1 - POS 8 on lubatud igale krundile rajada kuni kolm hoonet (põhihoone + maksimaalselt kaks abihoonet, kusjuures abihooned ei tohi domineerida), katusekalle 30...45 kraadi ja katusekatte lubatud materjalideks on puit, kivi, plekk. Välisviimistluse lubatud materjalideks on puit, kivi või puit koos kiviga. Elamukrundile määratud ehitusõigusega hõlmatud hoonete arv hõlmab kõiki krundile ehitatavaid hooneid (sh ehitusloa kohustuslikud hooned, ehitusteatisel kohustustega hooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned).

Hoonete rajamine väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust. Elamukruntidele on lubatud rajada ka krundi teenindav ujuvkai/paadisild.

Et võimalikest üleujutustest tingitud riski vähendada, on soovitatav hoonealust maapinda tõsta maksimaalselt kuni 1m (kuid ka see ei garanteeri üleujutusrisi täielikku vältimist) ja kasutada ehitusel tehnilisi lahendusi, mis muudaksid hooned vastupidavamateks ekstreemsetele ilmastikuoludele.

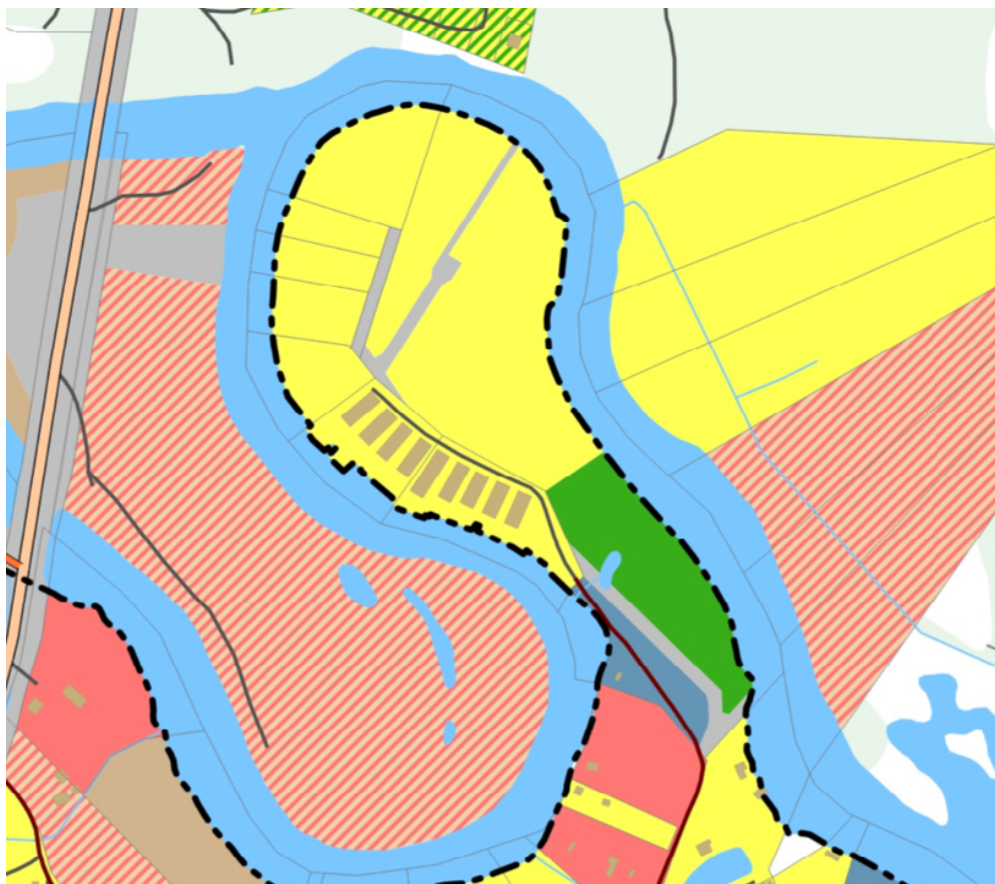
2.5 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule

Alutaguse Vallavolikogu kehtestas 29.10.2020 otsusega nr 285 Alutaguse valla üldplaneeringu. Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistute detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning detailplaneeringuga ei ole vajadust teha ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Poolsaare kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks elamu maa-ala (POS 3 – POS 8 krundite osas), sadama maa-ala (krundi POS 11 osas) ning haljasala

maa (POS 9 osas) ning osaliselt transpordi maa-ala. Kõnnumaa kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks elamu maa-ala (POS 1 - POS 2 osas).

Planeeringuala asub Rannapungerja küla kompaktse asustusega alal.



Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringust.

3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Juurdepääsutee planeeringualale on tagatud Paadi tee kaudu, mis kulgeb läbi Tamme kinnistu (81501:005:0144). Poolsaare kinnistul kulgev kruusakattega tee on kavandatud likvideerida ning uus avaliku kasutusega tee (ca 50 m pikkuses osas) on planeeritud POS 12 krundile, olemasolevast teest ca 25 m kaugusele kirdesse paralleelselt olemasoleva teega. Ranna ja Pungerja kinnistutel kulgev tee on kavandatud rekonstrueerida ning teed on planeeringuga kavandatud pikendada põhja poole POS 13, POS 14 kruntidele. POS 14 krundile on ette nähtud ka ümberpööramise koht tee lõpus. Planeeringuala läbiv juurdepääsutee on täies ulatuses ette nähtud min 4,5m laiune ning tee on planeeritud avalikult kasutatavana.

POS 10 krundile on kavandatud juurdepääs tuletõrje veevõtukohale ja slipile.

Krundi POS 1 kaudu toimub juurdepääs krundile POS 2. Vajadusel seatakse krundile POS 1 krundi POS 2 igakordse omaniku kasuks asjakohane piiratud asjaõigus. Sadama maa-ala on planeeritud toimima ühe tervikuna ning eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunti ei moodustata.

Otstarbekas on kaaluda teemaa kruntide üleandmist kohalikule omavalitsusele, Ranna ja Pungejra kinnistutel kulgeva tee osas tuleb sõlmida teeservituut/isiklik kasutusõigus vms.

3.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritaval alale kavandatud elamukruntide ja sadamakrundi parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeringuga kavandatud avaliku kasutusega tee äärde Ranna ja Pungerja kruntidel on kavandatud parkimiskohad. Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vajadusel võib indikatiivsena aluseks võtta Eesti Vabariigi Standardi 843:2016. Kõnniteede rajamist planeeringuga kavandatud ei ole, va POS 14 krundi põhjaosas on kavandatud jõe äärde viiv tee, mis on eelkõige planeeritud jalakäijatele, kuid mida saab kasutada paatide transportimiseks jõeni. mis viib jõeni.

3.3 Kattega alad

Juurdepääsutee ning krundisiseste parkimiskohtade ja hoonete vahelise ala katendiks liigiks on soovitatavalt kõvakate (asfalt, betoon, kivisillutus vms). Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Haljastus ja heakorrastus

Säilitamaks jõeäärse maastiku ilme, on heakorra lahendamisel soovitatav haljastuses kasutada piirkonnale looduslikult iseloomulikke puu- ja põõsaliike ning nende vorme. Üleujutusohu tõttu on vajadusel lubatud kruntide hoonealuse ala tõstmine maksimaalselt kuni 1m.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu, pinnase ning pinna-ja põhjavee reostumise vältimiseks. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Alutaguse valla heakorra eeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb krunt heakorrastada.

4.2 Piirded

Elamukrundil on lubatud piirata ainult õueala, kuid mitte kaugemale kui kallasrajani, arvestades seejuures keskkonnaseadustiku üldosaseaduse § 38 lõikes 3 sätestatud üleujutuse puhust erinormi. Piirded rajada puidust (kas horisontaalne või diagonaalne jaotus), ažuursus vähemalt 60%, kõrgus kuni 1,2 m.

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

5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Alutaguse valla üldplaneeringu koostamise käigus on hiljuti läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine ning käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Alutaguse valla üldplaneeringuga.

Planeerigualal ei asu ühtegi maardlat ega ole väljastatud lubasid geoloogisteks uuringuteks. EELIS andmetel ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses.

Detailplaneeringuga 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 algamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ülejutusohuga ning planeeringu realiseerimisel peab arendaja arvestama ülejutusohu võimalikkusega ning võtma tarvitusele kohased meetmed ohtude vältimiseks. Üldplaneeringu kohaselt tuleb ülejutusohuga alade osas projekteerimistingimuste väljastamisel vajadusel kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse ülejutusohu väljaselgitamiseks.

Sadamakrundile planeeritud kaide rajamisel tuleb analüüsida keskkonnamõju hindamise vajadust ning täpsustada veeseaduse § 8 lõike 2 kohane vee-erikasutusloa taotluse alus.

5.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb käidelda õigusaktidega sätestatud korras;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergial töötavat valgustust vms;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus, sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud *Alutaguse Vallavolikogu 25.10.2018 määrusega nr 77*). Alutaguse valla Rannapungerja külas kehtib ka *Alutaguse valla heakorra eeskiri* (vastu võetud *Alutaguse Vallavolikogu 25.06.2020 määrusega nr 133*).

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjemdamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes *Alutaguse 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 mittesobivust antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse projekteerimise staadiumis. Lähimateks prügilateks on Uikala prügila ja Torma prügila.

6. TULEOHUTUS

6.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et tulekahju puhkemisel säilib ehitise kandevõime ettenähtud aja jooksul; tule ja suitsu teke ning levik on ehitises piiratud; tule levimine naaberehitistele on piiratud; tagatud on ohutu evakuatsioon ning on arvestatud päästemeeskonna ohutuse ja tegutsemisvõimalustega.

Tule naaberehitistele levimise vältimiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel 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 veevõtukohtale, 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) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud avaliku kasutusega juurdepääsutee kaudu. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisale 1 liigituvad sadamahooneid oma otstarbalt V kasutusviisi alla ja elamud koos abihoonetega I kasutusviisi alla. Vastavalt sama määruse lisale 2 on planeeringuga kavandatud hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusega hooned. Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimisel lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest.

Alus: EVS 812-6:2012

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk V kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 1600 m² minimaalselt 15 l/s ning piirpindalaga kuni

2400 m² minimaalselt 20 l/s. Kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseektsiooni piirpindalaga kuni 800 m² on minimaalselt 10 l/s. Kõikidel juhtudel on arvestuslik tulekahju kestus 3h. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud krundile POS 10 rajatud tuletõrje veevõtukoha baasil. Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus. Veevõtukoht peab olema tähistatud.

7. 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 soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

7.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

7.1.1 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 järelevalve ja vähendab seega kuriteohtu. 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). Korrashoit paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, sobiv maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

7.1.2 Elavus

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

7.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteoriskide vähendamisel on oluline valgustatus, kuid valgustuse rajamisel arvestada, et tegemist on looduskauni kohaga. Soovitav on kasutada mahedat valgustust. Sotsiaalset kontrolli tagavad vaated nii naaberkruntidelt kui ka juurdepääsuteelt. Hea nähtavus ja valgustatus vähendab kuriteohtu ning sissebismurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Sõidukite parkimine on ette nähtud krundisiseselt, mis vähendab kuriteoriski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt videovalve, naabrivalve) vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

8. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad 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 tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate ja planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud Lisas 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *põhijoonisel*.

8.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks:

- Ranna ja Pungerja kinnistutele avalikult kasutatava tee kasutamiseks;

Tehnovõrkude rajamine ja kasutamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkuleppele. Reaalservituudilepingud sõlmitakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkuleppele.

Koostas: Kristi Jõemets