

## OSA 2

# Konsu külas Laagri maaüksuse detailplaneering

Staadium detailplaneering

Töö DP-EX-8-19

Koostatud 14.08.2021

**Tellija: Alutaguse Vallavalitsus**

Alutaguse vald - Tartu mnt 56,

Iisaku alevik 41101 registrikood: 77000281

info@alutagusevald.ee

**Huvitatud isik: OÜ Kurtna NON**

Reg nr 12647190

Sinivoore tn 3 Kohtla-Järve Ida-Virumaa 30327

Email: nbelokon@mail.ru

**Koostaja: Narva Ehitusprojekt OÜ**

Reg.kood 11002901

Aadress: Uusküla 23, 20204 Narva

Tel. 3562900

GSM. 5529729

Email: info@nep.ee

Vastutav spetsialist Tatiana Zhuravleva volitatud arhitekt tase 7

## SELETUSKIRI

### Sisukord

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	3
1.1 Lähtematerjalid .....	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus.....	3
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed .....	4
2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon.....	4
2.4 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs .....	4
2.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
2.6 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed, ehitusõigused.....	5
2.7 Arhitektuurinõuded ja piirded.....	7
3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	8
3.2 Parkimine ja kõnniteed .....	8
3.3 Katttega alad.....	8
4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	8
4.1 Haljastus ja heakorraldus .....	8
5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS .....	9
5.1 Keskkonnanähtused.....	9
5.2 Jäätmekäitlus .....	10
6. TULEOHUTUS.....	10
6.1 Lähtedokumendid .....	10
6.2 Ehitistevahelised kujad .....	10
6.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	10
6.4 Tulekustutusvesi .....	11
7. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	11
8. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID .....	11
8.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud, kaitsevööndid.....	11
9. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	12
9.1 Elektrivarustus .....	12
9.2 Sidevarustus .....	12
9.3 Veevarustus.....	12
9.4 Kanalisatsioon.....	13
9.5 Perspektiivne reovee käitlemise lahendus.....	13
9.6 Sadevete kanalisatsioon .....	14
9.7 Soojavarustus .....	14
9.8 Tänavavalgustus .....	14
9.9 Servituudid .....	14
10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	14
10.1 Planeeringu rakendumine .....	14
10.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	15

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

#### 1.1 Lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Illuka Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 22 detailplaneeringu algatamise kohta ja Alutaguse Vallavalitsuse 03.10.2018 väljastatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ühisomandis oleva Laagri kinnistu jagamine eraldi kruntideks ja ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine ning seada keskkonnatingimused.

Detailplaneering on kooskõlas Alutaguse valla üldplaneeringuga maa sihtotstarbe osas. Tulenevalt varasemast väljakujunenud hoonestusest sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut seoses üldplaneeringus määratud minimaalsete krundisuurustega. Krundisuurused on detailplaneeringus väiksemad üldplaneeringuga määratud krundisuurustest, tulenevalt olemasolevast hoonestusest ja juba väljakujunenud elukeskkonnast. Hoonestus on põhimahus rajatud Noortelaagri rajamise ajal ca 1980. aastatel.

#### Lähtedokumendid

- Illuka Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 22 „Konsu külas Laagri maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“;
- Kurtna maastikukaitseala kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 19.05.2005 määrus nr 103);
- Kurtna maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024 (Keskkonnaamet 2015);
- Planeerimisseadus;
- Alutaguse valla üldplaneering, AS Kobras Töö nr 2018-048 kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu otsusega 29. oktoober 2020 nr 285;
- Geodeetiline alusplaan OÜ Gem-Geo töö nr 11832 märts 2019.

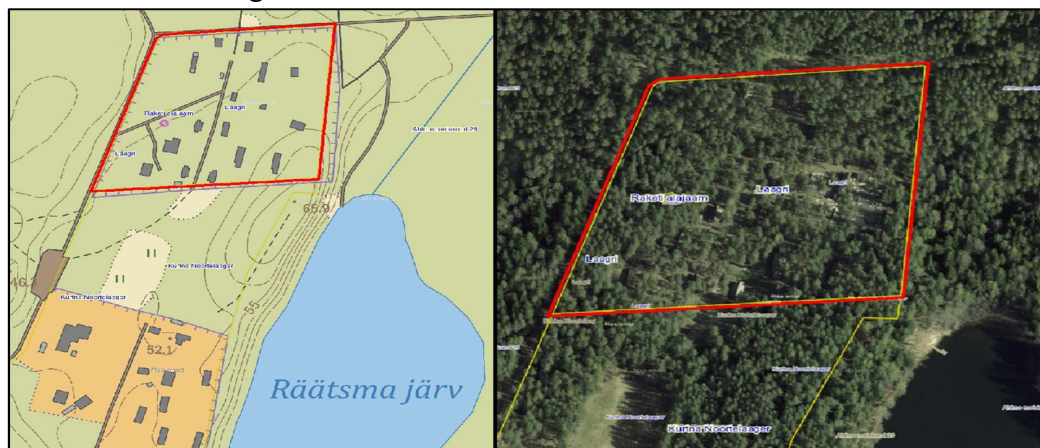
### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Konsu külas ning hõlmab Laagri kinnistut (22901:003:0108, ärimaa 100%, pindala 4.58 ha) ja Raketi alajaam kinnistut (22901:003:0034, tootmismaa 100%, pindala 46 m<sup>2</sup>). Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,6 ha. Tegemist endise pioneerilaagri „Rakett“ territooriumiga. Laagri kinnistu on ühisomandis ning endised pioneerilaagri hooned on kasutusel elamutena. Raketi alajaam kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Rakett:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektrikaablid ning Laagri

kinnistule on rajatud vee- ja kanalisatsioonivõrk. Juurdepääs planeeringualale on Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringuala läbivad olemasolevad asfaltkattega teed.

Joonis 1. Planeeringuala asukohaskeem.



## 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Konsu külas ning hõlmab Laagri kinnistut (22901:003:0108, elamumaa 100%, pindala 4.58 ha) ja Raketi alajaam kinnistut (22901:003:0034, tootmismaa 100%, pindala 46 m<sup>2</sup>). Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,6 ha. Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed:

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest Ahtme metskond 29 (22901:003:0118, maatulundusmaa 100%, pindala 1313.9 ha) ning lõunast Kurtna Noortelaager (22901:003:0131, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 12.90 ha). Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis olevas Kurtna Noortelaagris käesoleval hetkel tegevusi ei toimu.

## 2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Juurdepääs planeeringualale on Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringualal asuvad olemasolevad asfaltkattega teed. Ehisregistri andmetel asuvad planeeringualal 22 erinevat hoonet ja rajatist. Kanded ei vasta osaliselt olemasolevale olukorrale. Endised pioneerilaagri hooned on ümberehitatud elamuteks või on kasutuseta. Elamud on peamiselt ühekordsed ja ka osaliselt väljaehititud katusekorrusega. Maaüksusel kasvab hõre männimets. Arvestades olemasolevat hoonestust ja teede võrku pole vaja teha ulatuslikke pinnaseteid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

## 2.4 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringuala asub Alutaguse rahvusparki Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis. Kurtna piiranguvööndi moodustab kaitseala maa- ja veela, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse. Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis asuv Laagri kinnistul ja lõunapool asuval Kurtna noortelaagri kinnistul asub olemasolev hoonestus. Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ning seal kasvab hõre männimets. Maapinna reljeef on laugete küngastega ja suurim kõrguste

vahe planeeringuala kagunurgast ümbritseva teetasapinnaga on kuni ca 4,5 m. Olemasolevad hooned on hajali paigutusega ja ei domineeri maastikupildis.

## 2.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeerimisseaduses on toodud ära võimalus üldplaneeringuga kehtestatud minimaalsete krundisuuruste muutmiseks põhjendatud juhtudel.

§ 142. Üldplaneeringut muutev detailplaneering

(1) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine.

Detailplaneering on kooskõlas Alutaguse valla üldplaneeringuga maa sihtotstarbe osas. Tulenevalt varasemast väljakujunenud hoonestusest sisaldab detailplaneering ettepanekut üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruste vähendamiseks.

Väljavõtte Alutaguse valla üldplaneeringust:

3.1.2 Kompaktse asustusega alal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused

1) Katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus alevikes 1500m<sup>2</sup> ja külates 2000m<sup>2</sup>

- Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena on lubatud anda ehitusõigus ka väiksematele katastriüksustele, kui katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ja katastriüksusele mahuvad ära kõik teenindavad tehnorajatised

Laagri kinnistu on praegusel hetkel ühisomandis ning seetõttu on raskendatud ala kompleksne arendamine ja ka keskkonnanõuete jälgimine. Enamus endiseid laagri majutushooneid on juba praeguseks renoveeritud elamuteks. Lähtudes eeltoodud on põhjendatud osaliselt väiksemate katastriüksuste moodustamine.

Detailplaneeringu eesmärgid

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.
- Lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine ning seada keskkonnanõuete tingimused.
- Detailplaneering sisaldab kehtiva Alutaguse valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruste vähendamiseks
- Lahendada planeerimisseaduse § 126 määratletud ülesanded.

## 2.6 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed, ehitusõigused

Detailplaneeringus moodustatakse ühisomandis oleval Laagri kinnistu jagamise teel 18 üksikelamu maa sihtotstarbega krundi, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt puurkaevu jaoks, 1

transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeringualasisesse tee jaoks ning 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt.

Planeeringuga määratakse kruntide planeeringujärgne pindala, krundi maakasutuse sihtotstarve, hoonete lubatud max kõrgus maapinnast, hoonete lubatud arv ja ehitusalune pind.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

Krundi number	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastri sihtotstarve	Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast põhihoone /abihoone	Hoonete lubatud arv põhihoone/abihoone	Max ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Korruselisus põhihoone/abihoone
POS 1	1825	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 2	373	vee tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OV)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-
POS 3	3197	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 4	1222	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 5	2511	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 6	2595	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 7	2000	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 8	2400	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 9	1900	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 10	1296	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 11	4886	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 12	3100	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 13	3213	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	300	2/1
POS 14	1503	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 15	1490	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 16	2282	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 17	1520	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1

POS 18	3122	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/2	250	2/1
POS 19	1739	hooajalise elamu maa 100% (ES)	Elamumaa 100%	6,5m/ 4m	1/1	200	2/1
POS 20	3574	tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 21	101	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OE)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-
Pos 22	26	Üldkasutatav maa 100%	Üldkasutatav 100%	-	-	-	-

Kõik ehitised peavad jääma planeeringuga määratud hoonestusalale. Ka kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitisi võib püstitada ainult hoonestusalade piires ja hoonete arv on seotud abihoonete arvuga krundil. Detailplaneeringus ei kavandata uushoonestust ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndis asub hoone EHR koodiga 102003958. Ehituskeeluvööndis ei ole lubatud uusehitiste rajamine, olemasoleva hoone mahu suurendamine, olemasoleva hoone ehitisealuse pindala suurendamine.

## 2.7 Arhitektuurinõuded ja piirded

Uue hoonestuse kavandamisel ja olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas.

Arhitektuurinõuded olemasoleva ja kavandatavale hoonestusele

- Katuste kattematerjalina on soovitatav kasutada katusekive ja plekki.
- Välisviimistlusmaterjalina kasutada hoonetel põhiliselt kas puitu, krohvi või kivimaterjale. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud) metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve.
- Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala, väljaspool hoonestusala on ehitamine keelatud.
- Planeeritavale hoonestusalale ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont.
- Lubatud katusetüüp on viilkatus kahepoolse viiluga.

## Piirded

Piiretest on lubatud läbipaistvate piirdeaedade rajamine kruntide piiridele. Maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Seadustamata piirded tuleb kinnistuomanikel likvideerida.

### **3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

#### **3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud**

Juurdepääs planeeringualale toimub olemasoleva juurdepääsu kaudu Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringuala siseste teede jaoks on kavandatud 8m laiused transpordimaa sihtotstarbega krundid. Olemasolevad asfaltkatendiga teede laius ca 3,5 m. Arvestades vähest liikluskoormust ei kavandata asfaltkatendiga teede olulist laiendamist. Planeeringuala metsateega piirnevatele kinnistutele POS 3 ja POS 11 on juurdepääsud kavandatud planeeringualaga piirnevalt metsateelt, et vähendada teede osakaalu planeeringualal. Täiendavate mahasõitude rajamine metsateelt ei ole lubatud. Detailplaneeringuala kirdeservas on omavoliliselt rajatud tee, mis tuleb likvideerida tee rajaja poolt.

Hinnates Kurtnajärve tee väheseid liikluskoormusega kaasnevaid mõjusid ei kaasne ohtu inimeste tervisele ja heaolule. Tee omanik on planeeringu koostajat teavitanud tee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest (näiteks metsaveotehnika jms liiklemine) ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Kurtnajärve tee valdaja ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega hoolduseks.

#### **3.2 Parkimine ja kõnniteed**

Parkimine on lahendatud kinnistuseselt ning igale planeeritud krundile tuleb tagada 3 parkimiskohta. Planeeringualale ei kavandata kõnniteid arvestades väikest liikluskoormust ja vajadust säilitada ala looduslähedast ilmet. Teema koridoride laiused on piisavad jalakäijate ja kergliiklejate liiklemiseks. Planeeringualalt on kavandatud kergliiklejatele läbipääs Räätsma järve suunas. Läbipääs on mõeldud vaid jalakäijatele, kus ei tohi liigelda mootorsõidukitega.

#### **3.3 Kattega alad**

Planeeringualal on asfaltkattega tee. Detailplaneeringuga ei kavandata täiendavate asfaltkattega teede rajamist või olemasolevate teede asfaltkatteosa olulist laiendamist. Juurdepääsuteede ja ühendusteede täpsemad tehnilised näitajad määratakse ära järgnevates projekterimisetappides.

### **4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED**

#### **4.1 Haljastus ja heakorrasutus**

Olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel ja ümberehitamisel ning uue hoonestuse kavandamisel on kohustuslik ehitusprojekti raames näidata haljastuslahendus, kus on näidatud säiliv ja rajatav kõrghaljastus. Ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus.

## 5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

### 5.1 Keskkonnatingimused

Planeeringuga täiendava ehitusõiguse seadmisel on arvestatud Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala (KLO1000194) Kurtna piiranguvööndi ning Räätsma järve (VEE2027600) ranna ja kalda kitsendustega – piiranguvööndi (100m) ja ehituskeeluvööndiga (50m). Planeeringuga kavandatav lahendus lähtub väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja hoonestuslaadist (hoonete vaheline kaugus, hoonete mahud ja arhitektuursed põhilahendused ning traditsiooniline materjalikasutus). Kavandatav hoonestus peab lähtuma olemasolevast hoonestusest ning sobituma ümbritsevasse miljöösse. Hoonestuse rekonstrueerimine/lisandumine piirkonda muudab hoonestatud kinnistute maastikupilti kuid antud mõju on siiski vähene. Planeeritud kruntide suurus on piisavad loomaks avara mulje. Ehitustegevuse käigus ei ole lubatud muuta olemasolevat reljeefset maastikupilti ja ehitusdokumentatsiooni osana tuleb näidata vertikaalplaneeringu ning haljastuse säilitamise lahendus.

#### **Räätsma järv KKR kood VEE2027600**

Planeeringualale ulatuvad Räätsma järve ranna ja kalda kitsendused – piiranguvöönd (100m) ja ehituskeeluvöönd (50m). Uue hoonestuse ja rajatiste ehitamine ei ole lubatud Räätsma järve ehituskeeluvööndis, mis kattub piiranguvööndiga. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndis asub hoone EHR koodiga 102003958. Ehituskeeluvööndis ei ole lubatud uusehitiste rajamine, olemasoleva hoone mahu suurendamine ega olemasoleva hoone ehitisaluse pindala suurendamine. Olemasoleva hoone asumisega ehituskeeluvööndis ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid ranna ja kalda kaitse eesmärkidele, liikide ja elupaikade soodsale seisundile ja on tagatud maastike mitmekesisus ning elupaikade mitmekesisus. Tegevused on lubatud olemasoleva hoonestuse mahus.

#### **Puurkaev PRK0003203**

Ahtme metskond 29 kinnistul Laagri kinnistu idapoolsel küljel asub Keskkonnaregistri andmetel puurkaev PRK0003203. Keskkonnaregistri andmete kohaselt on puurkaevu PRK0003203 sanitaarkaitseala 50m. Sanitaarkaitseala ei ole kooskõlas puurkaevu kasutamisega. Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusala ulatus on kümme meetrit. Käesoleval hetkel puurkaevust PRK0003203 vett ei võeta.

#### **Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala**

Detailplaneeringuala asub Alutaguse rahvuspargi Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis. Kurtna piiranguvööndi moodustab kaitseala maa- ja veeala, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse. Kurtna maastikukaitseala piiranguvööndis asuv Laagri kinnistul ja lõunapool asuval Kurtna

noortelaagri kinnistul asub olemasolev hoonestus. Arvestades planeeringuala asukohta ei ole võimalik ehitusõigusi määrata väljapoole Kurtna Maastikukaitseala Kurtna piiranguvööndit. Olemasoleva hoonestuse renoveerimine või uushoonestuse rajamine olemas olnud hoonestuse mahus ei avalda olulisi negatiivseid mõjusid piiranguvööndi kaitse-eesmärkidele. Ehitustegevuse käigus ei ole lubatud muuta olemasolevat reljeefset maastikupilti ja ehitusdokumentatsiooni osana tuleb näidata vertikaalplaneeringu lahendus.

## 5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale, teistele normatiividele ja kehtivale seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Planeeritavate kruntide jaoks paigaldatakse ühised prügikonteinerid planeeringuala sissesõidutee äärde.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

## 6. TULEOHUTUS

### 6.1 Lähtedokumendid

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus

### 6.2 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Tuleohutuskujade puhul alla 8 m tuleb tuleohutus tagada ehitustehniliste lahendustega.

### 6.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tulepüsivusklassiks on TP3.

Hoonele tuletõrjetehnikaga juurdepääsuks peab juurdesõidutee olema vähemalt 3,5 m laiune. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai (kui juurdepääs on metsateelt ning välispiirde ehitamine on

lubatud). Juurdepääsutee veevõtukohani ja hooneni ning manööverdamisplatsid peavad olema kõvendatud kattega ja kandevõimel arvestada tuletõrjeauto täismassiks 25 tonni. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

#### **6.4 Tulekustutusvesi**

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud Räätsma järve loodusliku tuletõrje veevõtukoha baasil LVK id 202 (kaugus ca 270 m.) baasil. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Juurdepääsuteede kandevõime 20t, pöörderaadiused 12m ja laiuses 3,5m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile

### **7. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- hea ülevaade ühiskasutatavale alale.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- jälgitavus (nt videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kinnistuisestete teede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- ühiskasutatavate alade korrashoid.

### **8. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID**

#### **8.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud, kaitsevööndid**

Planeeringuga on kavandatud puhastatud heitvee torustik Ahtme metskond 29 (kat nr 22901:003:0118) kinnistule paralleelselt Raudi kanali äärde viiva Kurnajärve teega. Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja teede kaitsevööndites. Planeeringuala läbib VASAVERE:PJ0 elektrimaakaabelliin (väline tunnus KKL2087631). Maa-alustele kaabelliinile on määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt elektriohutusseaduse §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2-le.

Planeeringualale ulatuvad Räätsma järve ranna ja kalda kitsendused – piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, kus tegutsedes tuleb lähtuda looduskaitseadusest tulenevatest kitsendustest.

**Servituudi seadmise ettepanek:**

Seada tehno rajatise servituut Ahtme metskond 29 (kat nr 22901:003:0118) Laagri kinnistu kasuks heitvee torustikule pikkusega ca 175 m.

## **9. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED**

### **9.1 Elektrivarustus**

Raketi alajaama kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Rakett:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektri kaablid. Olemasoleval hoonestusel on elektriliitumine lahendatud maa-aluste maakaablitega. Detailplaneeringule on koostatud tehnilised tingimused nr 351879, koostatud 14.07.2020.a. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Kliendi tegevused:

1. Alutaguse vallas, Konsu külas, Laagri kinnistu detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette olemasoleva Rakett:(Jõhvi) alajaama kõrvale (vasakul), planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida olemasolevast 6 kV maakaabelliinist tunnusega 1569 (F-602) sisselõikena.
2. Laagri kinnistu detailplaneeringu ala varustamine elektrienergiaga näha ette planeeritavast alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega. 0,4 kV maakaabelliinid planeerida tee külge. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehno rajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada. Tagada servituudiala olemasoleva 6 kV maakaabelliinidele, mis jääb kehtima kuni uue keskpinge võrgu ehituseni.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonides.

### **9.2 Sidevarustus**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist.

### **9.3 Veevarustus**

Planeeringualal on veevarustus lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil. Elamutel on veevarustus varasemalt rajatud torustike baasil. Puurkaev ei ole kantud ehitisregistrisse. Vajalik on puurkaevu kandmine rajatisena ehitisregistrisse.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades keskmiselt 2,1 inimest elamukrundi kohta[1], teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 0,21 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 2,1 in). Planeeringualale on kavandatud 18 elamumaa sihtotstarbega kinnistut:  
 $18 \cdot 0,21 = 3,78 \text{ m}^3/\text{ööp}$

Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevase või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusala ulatus on kümme meetrit.

Puurkaevu lähiraadiuses 60m ei asu reostusohtrikke objekte. Puurkaevu haldamine lepatakse kokku kinnistuomanike poolt.

Planeeringualale on võimalik rajada teemaa koridori võimalik uue ühisveevärgi torustik koos liitumispunktidega. Tehnilised lahendused täpsustatakse järgnevates etappides.

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

#### **9.4 Kanalisatsioon**

Alutaguse valla haldusterritooriumil reovee käitlust Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5). Planeeringualal asub amortiseerunud reoveetorustik. Reovee käitlemine toimus varasemalt lokaalses puhastis Kurtna Noortelaagri kinnistul ning praegusel hetkel see enam ei toimi. Reoveetorustikku reovee juhtimine ei ole lubatud ja torustik tuleb sulgeda. Kui hooned on kasutusel suvilatena, võib kanalisatsioonilahendusena kasutada kinniseid kogumismahuteid. Kogumismahuti asukoht on soovitatav kavandada elamu juurde sissesõidutee äärde. Planeeritud elamutele on ette nähtud kogumismahutid (V=15 m<sup>3</sup> klaasplast). Kogumismahutite asukohad määratakse projekteerimise staadiumis. Planeeritud elamu ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool (mahutisse) on  $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ . Piirkonnas ühiskanalisatsiooni rajamisel on maaüksuste omanik kohustatud liituma ühiskanalisatsiooniga.

#### **9.5 Perspektiivne reovee käitlemise lahendus**

Juhul kui suvilad soovitakse ehitada ümber elamuteks ning asuda sinna alaliselt elama, on vajalik reovee kogumiseks ja puhastamiseks rajada ühine maa-alune reoveepuhasti, mille peal asub tehnoloogiliste seadmete hoone. Planeeringualale rajatakse ühiskanalisatsioonitrassid, liitumispunktid kavandatakse kinnistute piirile. Reoveepuhasti kuja on vastavalt Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded § 3 lubatud kõige väiksem kaugus hoonest, joogivee salv- või puurkaevust ning muuks kui joogiveetstarbeks kasutatavast puurkaevust. Kuja ulatus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, reoveepuhasti projekteeritud reostuskoormusest, reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise viisist ning reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kavandatava väikepuhasti kuja (maa-alune või pealt kinnine mahuti ning kinnises hoones paiknevad reovee puhastusseadmed) on 10 meetrit.

Planeeringuala inimekvivalent on alla 49ie. Kuja ulatust arvestatakse antud olukorras hoone välisseinast. Puhasti tehnilised andmed täpsustatakse järgnevates etappides. Puhastatud heitvesi suunatakse Raudi kanalisse. Väljalask märgitud äravooluskeemile. Planeeritud elamu ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusäravool elamu kohta on  $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ . Krundisisesed torustikud ühendatakse krundipiiril projekteeritavate ühiskanalisatsiooni torudega. Torustike täpne paiknemine, dimensioneerimine ning sõlmede lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus. Maaüksuste omanikud on kohustatud liituma ühiskanalisatsiooniga. Tulenevalt reoveekäitlussüsteemi läbinud vee suunamisest Raudi kanalisse, tuleb Keskkonnaametilt taotleda vee erikasutusluba. Vee erikasutusloa kohustuse tingimused on sätestatud Veeseaduses.

### **9.6 Sadevete kanalisatsioon**

Sadevesi juhitakse sõiduteelt põiki kalletega kõrvalaladele, kus vesi imbub pinnasesse. Tee ja krundi piiri vahele on immutamisel otstarbekas pinnase planeerimisel kujundada madal nõva vee kogumiseks enne pinnasesse immutamist. Nõva sügavus kujundatakse 0.2 kuni 0.4 m. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

### **9.7 Soojavarustus**

Olemasolevate elamute soojavarustus on lahendatud lokaalselt tahkekütte ja soojuspumpade baasil. Soovitav on rajatavatel ja rekonstrueeritavatel hoonetel kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi. Arvestades kõrghaljastust, taimestikku ja pinnase omadusi ei ole soovitatav lahendus maasoojuspumpade baasil. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine naabermajade elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugale, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkkeid või -summuteid.

### **9.8 Tänavavalgustus**

Planeeringualal olemasolev tänavavalgustus puudub. Planeeringus ei kavandata tänavavalgustust. Valgustuslahendused lahendatakse kinnistupõhiselt.

### **9.9 Servituudid**

Tehnovõrkude servituudid seatakse vastavalt olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele.

## **10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

### **10.1 Planeeringu rakendumine**

Kruntidele jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine toimub detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- detailplaneeringuala kirdeserva omavoliliselt rajatud tee likvideerimine. Täiendavate mahasõitude rajamine metsateelt ei ole lubatud enne omavoliliselt metsamaale rajatud tee likvideerimist.

Planeeringualale ei väljastata ehituslubasid enne tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede väljaehitamist ja neile kasutuslubade saamist ning omavoliliselt rajatud tee ja rajatist likvideerimist. Eelnimetatud kohustused peab täitma huvitatud isik omal kulul kahe aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest.

## **10.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.