

Töö nr 1001 – 21  
2022-2023.a.

Alutaguse vald  
Rannapungerja küla

## **JAHI JA MUDAJÄRVE KINNISTUTE DETAILPLANEERING**



*Planeeringu koostaja: Plaan OÜ*

*Planeeringust huvitatud isik: MR Investments OÜ*

## Sisukord

<b>1</b>	<b>Sissejuhatus .....</b>	<b>4</b>
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alus .....</i>	4
1.2	<i>Planeeringust huvitatud isik, tellija .....</i>	4
1.3	<i>Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja .....</i>	4
1.4	<i>Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta .....</i>	5
1.5	<i>Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid .....</i>	5
1.6	<i>Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....</i>	6
<b>2</b>	<b>Olemasoleva olukorra kirjeldus .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Vastavus kehtivale üldplaneeringule .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planeerimisettepanek .....</b>	<b>12</b>
5.1	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....</i>	12
5.2	<i>Krundi ehitusõigus .....</i>	13
5.3	<i>Tänava maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine .....</i>	14
5.4	<i>Ehitiste vahelised kujad .....</i>	16
5.5	<i>Arhitektuursed nõuded ehitistele .....</i>	16
5.6	<i>Haljastus ja heakord .....</i>	18
5.7	<i>Tehnovõrgud .....</i>	19
5.7.1	<i>Veevarustus, sh tuletõrjevesi .....</i>	19
5.7.2	<i>Reoveekanaliseerimine .....</i>	20
5.7.3	<i>Sademeveekanaliseerimine .....</i>	20
5.7.4	<i>Soojavarustus .....</i>	20
5.7.5	<i>Elektrivarustus sh välisvalgustus .....</i>	21
5.7.6	<i>Telekommunikatsioonivõrk .....</i>	21
5.8	<i>Keskkonnakaitse abinõud .....</i>	21
5.8.1	<i>Üleujutuse oht .....</i>	22
5.8.2	<i>Muinsuskaitse .....</i>	23
5.9	<i>Servituutide määramise vajadus .....</i>	24
5.10	<i>Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule .....</i>	25

5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	27
5.12	Planeeringu rakendamise võimalused .....	28
5.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	29
<b>6</b>	<b>Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte .....</b>	<b>30</b>

## **Graafiline osa**

*Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000*

*Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000*

*Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:4000*

*Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000*

*Joonis 5 Tehnovõrgud M 1:1000*

*Joonis 6. Illustreeriv joonis*

# 1 Sissejuhatus

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Alutaguse vallas Rannapungerja külas asuva Jahi ja Mudajärve kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Alutaguse Vallavolikogu 29. aprilli 2021. a otsus nr 316 „Rannapungerja küla Jahi ja Mudajärve kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja otsuse lisa 1 „Planeeringuala skeem“. Lähteseisukohad on koostatud Alutaguse Vallavalitsuse poolt 02.09.2021. a.

## 1.2 Planeeringust huvitatud isik, tellija

Huvitatus isik:

MR Investments OÜ

Aadress: Rannakajaka tn 8 Tartu, Tartu 51011

Reg nr: 14871827

Tellijä

Alutaguse Vallavalitsus

Aadress: Tartu mnt 56 lisaku alevik, Alutaguse vald, Ida-Virumaa 41101.

Reg nr: 77000281

## 1.3 Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja

Korraldaja:

Alutaguse Vallavalitsus

Aadress: Tartu mnt 56 lisaku alevik, Alutaguse vald, Ida-Virumaa 41101.

Reg nr: 77000281

Koostaja:

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415.

Reg nr: 12199722

Maastikuarhitekt: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

## 1.4 Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta

Alutaguse vallas Rannapungerja külas asuva Jahi (katastritunnus 81501:005:0275) ja Mudajärve kinnistu (katastritunnus 81501:005:0002) detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Jahi kinnistule äriotstarbeline puhkekompleks ning jagada Mudajärve kinnistu osaliselt elamukruntideks. Puhkekompleksi moodustavad väiksemad puhkemajad ning üks suurem peahoone. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide maakasutamise sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud-, arhitektuurilised- ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujad, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad, tuvastatakse servituutide seadmise vajadus, määratakse avalikud juurdepääsud kallasrajale.

Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 1 ning planeeringuala asukoht lehel 1 „Situatsiooniskeem“.

**Tabel 1.** Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Omanik/valdaja
Jahi kü (81501:005:0275)	5,46 ha	Maatulundusmaa 100%	MR Investments OÜ
Mudajärve kü (81501:005:0002)	18,15 ha	Maatulundusmaa 100%	MR Investments OÜ

Allikas: Maa-amet ja kinnistusraamat (seisuga 01.03.2022 a.)

Planeeringuala on planeerimisprotsessi käigus laiendatud jalgteede osas lisaku metskond 45 maaüksusele.

## 1.5 Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid

- Alutaguse Vallavolikogu 29.04.2021 otsus nr 316 „Rannapungerja küla Jahi ja Mudajärve kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“;

- Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Jõekääru kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 559)".

## **1.6 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid**

Jahi ja Mudajärve topo-geodeetiline mõõdistuse koostaja on Geodeesia OÜ (Teguri tn 37B , 50107 Tartu, regitrikood 11171259, litsentsid: 606 MA, MTR-i reg. nr. EEG000078), töö number GE-2893. Mõõdistustööd toimusid augustis 2021. aastal. Jahi ja Mudajärve topo-geodeetiline mõõdistus on kaasajastatud Geodeesia OÜ poolt 10.02.2023.

## 2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Rannapungerja külas Peipsi järve ja Rannapungerja jõe vahelisel alal. Planeeritava maa-ala suurus on ca 25 ha. Olemasolev olukord on toodud lehel 2 „Olemasolev olukord“.

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja lõunast lisaku metskond 45 (81501:005:0279, maatulundusmaa 100%, pindala 236.61 ha) kinnistuga ning läänest Mäda järve (81501:005:0274, maatulundusmaa 100%, pindala 8.90 ha) kinnistuga. Rannapungerja jõe vastaskaldal asub Jõekäär (81501:005:0012, maatulundusmaa 100%, pindala, 2.32 ha) kinnistu. Planeeringuala keskele jääb Sootaguse (81501:005:1110, elamumaa 100%, pindala 7885 m<sup>2</sup>) kinnistu, mis ei ole hõlmatud planeeringualasse.

Juurdepääs alale on tagatud riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga algava erateega läbi lisaku metskond 45 kinnistu. Juurdepääsutee kehvast seisust kitsas pinnaskattega tee. Mudajärve kinnistu kaudu toimuvad juurdepääsud ka Sootaguse (81501:005:1110) ja Mäda järve (81501:005:0274) kinnistule.

Ehitisregistri andmetel ei ole planeeringuala hoonestatud. Tegelikult asub Mudajärve kinnistul Sootaguse kinnistu piiri juures 17 m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga abihoone. Planeeringuala lähiümbruses hoonestus asub Sootaguse ja Mäda järve kinnistutel. Sootaguse elamumaa kinnistul asub hoonekompleks, mis koosneb 1- korruselisest elamust ja abihoonest. Planeeringualast läände jääva Mäda järve kinnistu, kus asub elamukompleks, millesse kuulub 2-korruselise elamu ning 4 abihoonet. Planeeringualaga piirneval Jõekäär kinnistul kehtib detailplaneering (kehtestatud 05.11.2020), mille lahendus näeb ette sadama maa (LS) planeerimist ning hoonestusala sadama- ja veeliiklusrajatistele. Rannapungerja jõe äärde on kavandatud ca 100 m pikkused betoon- ja puit kaid.

Planeeringuala on valdavalt metsala, kus on teostatud nii lage- kui harvendusraiet, Rannapungerja jõe äärne ala on heakorrastatud, kraavid puhastatud ning ala kujundatud pargiks (vt foto 1 ja 2).



Foto 1. Vaade Rannapungerja jõe poolt Jahi maaüksusele.



Foto 2. Vaade Rannapungerja jõe, Jahi ja Mudajärve maaüksustele.

Ala läbivad pinnasteed, mis tagavad juurdepääsu naabritele. Olemasolevad kraavid on valdavalt rekonstrueeritud ning kraavisüsteem on toimiv. Planeeringuala keskosas Sootaguse ja Mudajärve kinnistu piiril asub tiik. Maapind vaheldub, leidub madalamaid lohke ja väiksemaid kõrgendikke, valdavalt maapinna kõrgused jäävad vahemikku 30.50-34.00 m.

Planeeringuala läbib 0,4 kV elektriõhuliini kuni Sootaguse kinnistuni.



Planeeringualale ulatuvad Peipsi järve ja Rannapungerja jõe veekaitseks kitsendused:

- Peipsi järve ranna piiranguvööndi laius on 200 m ja Rannapungerja jõe kalda piiranguvöönd laius on 100 m veekogu tavalisest veepiirist (looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 ja 2);
- Peipsi järve ehituskeeluvöönd ühtib metsamaal kalda piiranguvööndiga, milleks on Peipsi järvel 200 m. Rannapungerja jões ehituskeeluvöönd on 50 m. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele;
- Rannapungerja jõe veekaitsevöönd on 10 m veekogu tavalisest veepiirist (veeseaduse § 29 lg 2 p2). Peipsi järve veekaitsevöönd 20 m ei ulatu planeeringualale.
- Rannapungerja jõe kallasraja laius on 10 m 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). Peipsi järve kallasrada ei ulatu planeeringualale.

Jahi ja Mudajärve katastriüksustel on inventeeritud Natura elupaigad soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080\* ), mille kaitseks kaitsekorda sätestatud ei ole. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 01.01.2022) ei jää planeeringualale looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringu koostamisel on arvestatud üleujutusohuga ning planeeringu realiseerimisel tuleb arvestama üleujutusohu võimalikkusega. Vastavalt Mustvee hüdromeetriaama seire andmetele alates 1921-2006 keskmine aasta kõrgeim veetase 30,58 m ü.m (st 258 cm üle veemõõtja nulli 28,00 m ü.m). Kõrgeim veetase oli 12.05.1924 31,76 m ü.m (st 376 cm üle veemõõtja nulli).

### **3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala asub Alutaguse valla edelaosas Rannapungerja külas jäädes Peipsi järve ja Rannapungerja jõe vahele, ca 17 km kaugusel lisaku alevikust.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud läbi lisaku metskond 45 kinnistu kulgeva erateega, mis algab Jõhvi-Tartu-Valga teelt nr 3. Nimetatud maantee tagab juurdepääsu läänesuunas Lohusuu,

Tartu ja Mustveega ning kirdesuunda liikudes lisaku, Jõhvi ja Kohtla-Järvega. Bussipeatused „Rannapungeja“ asuvad 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres pärast 88 Rakvere-Rannapungerja ristmikku Tartu suunas ja tee 88 ääres tee 3 ristmiku lähedal. Planeeringuala läbib juurdepääsutee tagab ühenduse naaberkinnistutele ning ringistab läbi lisaku metskond 45 ja Ojataguse kinnistu kulgeva metsatee.

Planeeringuala jääb kõrge rekreatiivse väärtusega piirkonda. Vastavalt Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku ja väärtusliku maastiku alale, kuhu planeerimisel tuleb arvestada, et planeeritud hoonestuse struktuur oleks piisavalt hajus ning oluline on säilitada looduskeskkonna domineerimine. Alast ca 600 m kaugusele idasuunda RMK telkimisala ning erinevad matkarajad, mis kulgevad Peipsi järve ääres liivaluidete ja männimetsa vahel. Ojataguse kinnistul planeeringualast ca 950 m kaugusel idasuunas asub Kauksi vaatetorn ning linnulennult ca 650 m kaugusel edelasuunda jääb Rannapungerja tuletorn.

Planeeringuala kontaktvööndis tihedam asustus on tekkinud Rannapungerja jõe äärde. Sealsete elamumaa kruntide suurused jäävad vahemiku 1200-5500 m<sup>2</sup>. Elamumaad vahelduvad maatulundusmaadega. Üldjuhul ühel krundil asub elamukompleks, mis koosneb kuni 2-korruselisest elamust, mille juurde kuulub 2-3 abihoonet. Erandina on tihedamalt täis ehitatud Pungerja ja Ranna kinnistud (paadiühistu piirkond), kus elamumaa kinnistul asuvad üksteise kõrval paiknevad vanad paadikuurid on ümber ehitatud suvilateks. Rannapungerja jõe kaldad on tihedama asustuse piirkonnas korrastatud. Planeeringuala vastas üle Rannapungerja jõe jääb Jõekääru sadama ala, kuhu kehtestatud detailplaneeringuga on ette nähtud hoonestusalad sadamarajatistele ning planeeritud on puit ja betoonkaid ning slipp. Sadama kõrval Sadama tee 2 kinnistul asub teinegi paatide sildumise ja hoiustamise koht.

## 4 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on Jahi kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks keskuse maa-ala. Keskuse maa-ala on läbi põimunud elamu-, ühiskondlike ehitiste-, äri-, puhke- ja vaba-aja veetmise ning muude keskusesse sobivate juhtotstarbega maa-aladega. Mudajärve kinnistu maakasutuse juhtotstarbe osas muudatusi ei ole kavandatud ning säilitatud on maatulundusmaa juhtfunktsioon. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on lubatud maakasutuse põhisuunale anda muu kasutusotstarve (kõrvalotstarve) kuni 40% ulatuses. Lähtudes eeltoodust on lubatud

kavandada Mudajärve maaüksus kuni 40% ulatuses teine sihtotstarbe ning seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.



Skeem 1. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Planeeringuala asub hajaasustusega alal, kus elamukrundi minimaalne suurus on 1 ha. Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 2 loetakse üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks. Planeeritud elamumaa kruntide minimaalseks suuruseks on kavandatud 2000 m<sup>2</sup>. Arvestades Rannapungerja jõe piirkonnas olemasolevate elamumaa kruntide pindalaid (1200-5500 m<sup>2</sup>), on 2000 m<sup>2</sup> pindala keskmise suurusega ning haakub piirkonna krundistruktuuriga. Mudajärve maaüksuselt planeeritud jalgteed Peipsi järve kallasrajani on üldplaneeringu kohane.

## 5 Planeerimisettepanek

### 5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 28 elumumaa (E) krunti (pos 1-28), 2 transpordimaa (L) krunti juurdepääsuteede tarbeks (pos 31-32), 1 haljasala (M) krunt (pos 33) ja 2 krunt kavandatava puhkekompleksi tarbeks (Ä/M, pos 29 ja 33).

Kruntide asukohad ja pindalad on toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 2.

Tabel 2 . Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Positsiooni number	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Alutaguse vald Rannapungerja küla Mudajärve mü (81501:005:0002)	18,15 ha	100 % Maa- tulundusmaa	POS1	100% E, 100%EP	2000
			POS2	100% E, 100%EP	2000
			POS3	100% E, 100%EP	2000
			POS4	100% E, 100%EP	2000
			POS5	100% E, 100%EP	2522
			POS6	100% E, 100%EP	2164
			POS7	100% E, 100%EP	2000
			POS8	100% E, 100%EP	2000
			POS9	100% E, 100%EP	2035
			POS10	100% E, 100%EP	2000
			POS11	100% E, 100%EP	2000
			POS12	100% E, 100%EP	2000
			POS13	100% E, 100%EP	2000
			POS14	100% E, 100%EP	2000
			POS15	100% E, 100%EP	2129
			POS16	100% E, 100%EP	2374
			POS17	100% E, 100%EP	2000
			POS18	100% E, 100%EP	2000
			POS19	100% E, 100%EP	2000
			POS20	100% E, 100%EP	2000
			POS21	100% E, 100%EP	2006
			POS22	100% E, 100%EP	2000
			POS23	100% E, 100%EP	4000

			POS24	100% E, 100%EP	2000
			POS25	100% E, 100%EP	2000
			POS26	100% E, 100%EP	2000
			POS27	100% E, 100%EP	2000
			POS28	100% E, 100%EP	14497
			POS29	5% Ä, 5% ÄK, ÄM 95% M, 5% HP	10887
			POS30	100% M, 100% HP	90027
			POS31	100% T, 100% TL	3046
			POS32	100% T, 100 % TL	5848
Alutaguse vald Rannapungerja küla Jahi mü (81501:005:0275)	5,46ha	100 % Maa- tulundusmaa	POS33	50% Ä, 50%ÄK/ÄM 50% M, 50% HP	54564

Sihtotstarvete tähised:

E – elamumaa

Ä – ärimaa

M- maatulundusmaa

T- transpordimaa

EP – üksikelamu maa

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindus maa

ÄM – majutushoone maa

LT – tee- ja tänava maa

HP – haljasala maa

## 5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigused pereelamute ning abihoonete ehitamiseks (pos 1-28). Lisaks on planeeritud positsioonidele 29 ja 33 väikeettevõtlus- ja majutushooned kavandatava puhkekompleksi tarbeks. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Ehitusõiguse tabel on toodud põhijoonisel. Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala sisaldab nii põhihoone kui abihoone(te) pindalade summat. Pos 30 kujundatakse pargiks. Ehitusloakohustuslikke ja ka ehitusteatisega lubatud hooneid ei ole kavandatud väljapoole hoonestusala.

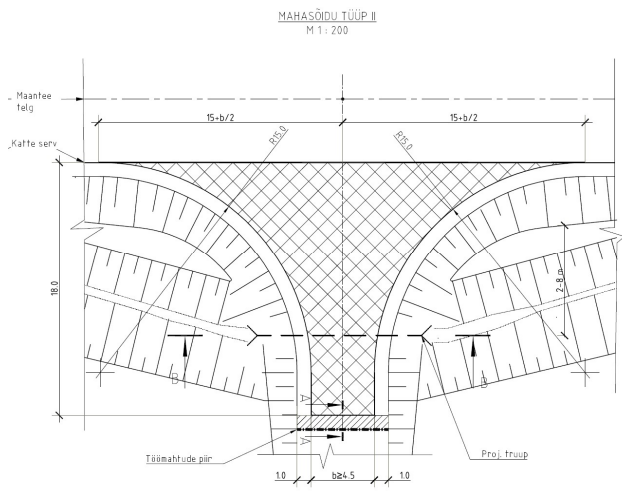
Rannapungerja jõe äärde positsioonile 33 on planeeritud paadisild koos slipiga.

### 5.3 Tänava maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs Planeeringualale on tagatud olemasolevalt teelt (Mädajärve tee nr 8150006), mis algab Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt nr 3 ning kulgeb läbi lisaku metskond nr 45 maa-ala. Mädajärve tee nr 8150006 (pikkus 636 m) tee katte seisukord on ebarahuldav, praktiliselt pinnastee. Mädajärve tee saab olema planeeringualale peamine juurdepääsutee. Tee tuleb määrata avalikult kasutatavaks teeks ning rekonstrueerida samasse laiusse (5 m), mis on planeeritud planeeringuala sees. Teekate tuleb rajada kruusakate. Transpordiametiga täpsustatakse riigitee nr 3 ja Mädajärve tee ristmiku rekonstrueerimise vajadus ja tingimused. Planeeringu realiseerimisel tuleb alustada Mädajärve tee rekonstrueerimisega.

Teeregistri järgi on Jõhvi-Tartu-Valga teelt nr 3 ristumiskoha kasutusotstarve määratud põllu- ja metsamajanduseks, kuid tegelikult juba käesolevalt ei vasta teeregister olemasolevale olukorrale. Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva Jõhvi-Tartu-Valga teelt nr 3 ristumiskoha rekonstrueerimist vastavalt mahasõidu tüüp II mahule (vt skeem 3). Ristmiku teekate tuleb rajada asfaltbetoon. Ristmiku projekt kooskõlastatakse Maanteeametiga.

Skeem 3: Mahasõidu tüüp II joonis.



Planeeringulahendusega moodustatakse 2 transpordimaa krunti, mis jäävad elamukruntide vahele. Tee maa-ala laiuks on planeeritud 10 m, millest 5 m jääb sõidutee alla ning kummalegi poole sõiduteed jääb 2,5 m laiune haljasala riba. Ülejäänud planeeringuala ulatuses eraldi teid välja ei krundita, sest tee killustab maaüksuse mitmeks lahustükiks. Krundisestele juurdepääsuteedele on planeeritud seada juurdepääsuservituut, mis tagab juurdepääsu nii

naaberkinnistutele kui ka planeeritud elamumaa kruntidele ning ärimaale. Välja krunditud transpordimaa krundid tuleb anda avalikku kasutusse. Lisaku metskond 45 kinnistul asuv juurdepääsutee tuleb samuti rekonstrueerida arvestades planeeringus toodud parameetritega (sõidutee osa 5 m, teekate kruus).

Jalgsi liiklemine toimub tee ääres haljasala ribal. Eraldi on planeeritud läbi elamuala ja ärimaa jalgsi liikumise teed kuni Rannapungerja jõeni ja Peipsi järve poole. Jalgteede liikumise koridori laius on planeeritud 4 m. Jalgteedele on planeeritud juurdepääsuservituut, et tagatud oleks avalik juurdepääs kallasrajale. Peipsi järve suunas kulgev jalgteed on planeeritud liita olemasoleva teega, mis kulgeb läbi vääriselupaiga nr VEP210295. RMK ettepanekul on nimetatud olemasolev tee ja planeeritud jalgteede lõigud rannani soovitatav rajada tõstetud laudteega, et vähendada metsa aluse tallamist. Väljaspoole planeeringuala kavandatud jalgteede asukoht on graafilises osas toodud ettepanekuna, täpne asukoht selgub edasise projekteerimise käigus arvestades maapinna reljefiga ja olemasoleva haljastusega.

Planeeringualal juurdepääsuteede ja jalgteede kattematerjal peab olema vett läbilaskev, hõlbustamaks sadevee pinnasesse imbumist, soovitatav on kasutada kruusa, liiva või killustikku.

Teede ja kruntide maha sõitude ristumine kraavidega tuleb lahendada truupidega. Olemasolev kraavitus peab säilima toimivana.

Planeeringuala keskossa kavandatud tiigi juurde on planeeritud juurdepääsutee koos ümberpööramise kohaga päästeautode tarbeks.

Elamukruntidel parkimine on lahendatud krundisisiselt. Juurdepääsuteede äärde parkimine ei ole lubatud. Ärimaa tarbeks on kavandatud positsioonile 33 juurdepääsutee äärde 37 kohaline parkla. Parkimise arvutamisel on aluseks võetud kavandatavate kämpinguhoonete arve (24) ning koefitsient 1,5, mille kohaselt arvutuslik maksimaalne parkimiskohtade vajadus on 36. Kuna peohoone kasutajad on kämpingu kasutajad, siis eraldi peohoonele parkimiskohti planeeritud ei ole. Täpne parkimislahendus tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus. Kallasraja kasutajatele avalikku parklat eraldi planeeritud ei ole.

Juurdepääsuteede äärde elamu- ja ärihoonete piirkonda on kavandatud välisvalgustus.

Vastavalt Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuuri Jõhvi politseijaoskonna ettepanekutele tuleb planeeringuala realiseerimisel arvestada:

1. Sõidukite parklates ja nende juurdepääsuteedel peab olema tagatud liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korrale, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem.
2. Teede ehitamisel tuleb arvestada raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.
3. Parklad ja kergliiklusteed tuleb valgustada valgustusega, et tagada piisav nähtavus ka pimedal ajal, mis muudab ala süütegude toimepanemiseks vähem atraktiivseks.
4. Piirkonna kogukonna turvalisuse tõstmiseks kaaluda valvekaamerate paigaldamist avalikku ruumi.

## 5.4 Ehitiste vahelised kujud

Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev). Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega ja toodud skemaatilisel joonisel 4 „Põhijoonis“.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservas

Tuletõrjeveree veevarustus on lahendatud hüdrantide ja tiigile rajatava veevõtukohta baasil.

## 5.5 Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritavad hooned peavad paiknema hoonestusalal. Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on 4 meetrit ning juurdepääsuteepoolsest krundipiirist minimaalselt 7 m. Rajatisi (nt teed ja tehnovõrgud, aiad) on lubatud ehitada väljapoole hoonestusala.

Positsioonile 1-28 on planeeritud ühepereelamud ning nende abihooned (1 põhihoone + 1-2 abihoone, mille ehitusalune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>). Alla 20 m<sup>2</sup> abihooneid on lubatud rajada kogu planeeritud hoonestusala ulatuses ning nende lubatud arv on kuni 2. 5-20 m<sup>2</sup> hoone ehitamisel



tuleb esitada ehitusteatis (ÜP-ga määratud tingimus kompaktselt asustatud alal). Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala sisaldab nii põhihoone kui abihoone(te) pindalade summat.

Positsioonile 29 ja 33 on planeeritud kokku kuni 24 käämpingut (ühe käämpingu ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>) ja peahoone (ehitisealune pind kuni 500 m<sup>2</sup>). Positsioonile 33 kavandatud paadisild on lubatud ehitada nii metall kui ka puitkonstruktsioonil.

**Grillimismajade, paadikuuride, garaažide, jms ehitiste rajamine ehituskeeluvööndisse on keelatud.**

Kavandatavad hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Pos 29 ja 33 planeeritud käämpingud peavad moodustama ühtse terviku ja ühtse kompleksi. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kvaliteetne ja kõrgetasemeline. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Planeeritavate elamute välisviimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada looduslikke ja keskkonda sulanduvaid materjale (nt puitu, sh ümarpuitu, klaasi, krohvi, kivivoodrit ja keraamilisi telliseid hoone seinal). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt kiviimitatsiooniga plekk seintel, plastvooder). Hoone täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus.

Piirete rajamine kruntidel on lubatud juhul, kui on täidetud järgmised nõuded:

- ehituskeeluvööndit ei ole lubatud piirata;
- elamute piirete lubatud kõrgus on kuni 1,2 m;
- elamute piirete lubatud kaugus tee punasest joonest (krundipiirist) 1 m;
- piirded peavad olema vähemalt poolläbipaistvad (läbipaistmatud piirded on keelatud);
- juurdepääsu servituudi alad tuleb jätta piiratavast alast välja;
- värvitoonid peavad olema naturaalsed ja sobima kokku piirkonnas olemasolevate tarade värvidega. Keelatud on ultra toonid.

Positsioonile 23 ja 28 piirete rajamine ümber elamumaa ei ole lubatud. Positsioonile 29, 30 ja 33 on lubatud piirdeid rajada ainult minimaalses ulatuses turvalisuse tagamiseks või tehnovõrgu (reoveepuhasti, puurkaev) ala ümbritsemiseks.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 3.1.

**Tabel 3.** Arhitektuurset nõuded

<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, krohv, kivivooder ja keraamiline tellis.
<b>Katusekalle ° ja katusetüüp</b>	20° – 45°, viilkatus.

<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata
<b>Hoone ±0.00</b>	Lahendada projekteerimise käigus. Sokli lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.
<b>Minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3

## 5.6 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on valdavalt metsala, kus osaliselt on teostatud lageraiet. Ala läbivad kuivenduskraavid. Tagamaks liigvee äravoolu, kraavide võrgustik säilitatakse. Kraavide eesvooluks on Rannapungerja jõgi.

Rekonstrueeritud kraavidena kuivendatakse madalamaid kohti, kus on liigniiskus tekkinud just kraavi kinni kasvamise tagajärjel, ning vee äravool on olnud takistatud. Planeeringuala lõunaossa rajatakse tiik olemasoleva kraavi laiendusena kõige madalamasse kohta. Sama kraav läbib vääriselupaika VEP208384 ning kraav jääb toimima olemasolevas mahus. Planeeringuala läbivad olemasolevad kraavid on tänaseks rekonstrueeritud ning toimivad ja liigniiske maa ala kuivendatud. Planeeringu käigus ulatuslikku kraavitust ei kavandata. Planeeritud tiik on kavandatud olemasolevale kraavile ning puudub alus oletada, et tiik mõjutaks planeeringualast välja jääval alal olemasolevat niiskusrežiimi oluliselt rohkem kui olemasolev kraav. Seega planeeringualal säilib olemasolev rekonstrueeritud kuivendus ning ilutiigi näol leitakse Mudajärve maaüksuse madalamale osale parim võimalik kasutus.

Lageraie elamu- ja ärimaa kruntidel ei ole lubatud. Lubatud on vajalikus ulatuses puude raie ainult hoone- ja teede aluse pinna ulatuses, tagada tuleb olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus. Teede ja hoonete ehitamisel tuleb kaevetööde teostamisel jälgida, et säilitamist väärivaid puid ei vigastataks. Elamukruntidel raiutavad puud peavad olema tähistatud ehitusprojektiis ning luba raieks antakse ehitusloaga.

Detailplaneeringuga on lubatud maapinna ühtlane tõstmine madalamas osa. Maapinna tõstmine on lubatud kuni abs. kõrguseni 31.30.

Kruntide haljastamisel tuleb kasutada võimalikult looduslikke taimeliike, mis antud kasvutingimustesse (liivasele pinnasele ja meretuultest mõjutatud alale) sobivad. Kasutada selliseid pinnakattetaimi, mis oleksid tallamisele suhteliselt vastupidavad. Krundi kaugemad osad, mida sageli ei kasutata, on soovitatav kujundada võimalikult looduslähedastena. Ei ole soovitatav

rajada hooldatud muruväljakuid ega kasutada selliseid dekoratiivtaimede liike, mis looduses iseeneslikult levima hakkavad.

Täiendavat kõrghaljastust võib ajada kogu planeeringuala ulatuses. Kohustusliku kõrghaljastuse määramise vajadus puudub.

## 5.7 Tehnovõrgud

Planeeritud hoonetele planeeritakse vee-, reovee- ja elektriühendus. Küttesüsteem planeeritakse lokaalse küttena. Tehnovõrkude graafiline lahendus on toodud joonisel 5 „Tehnovõrgud“.

### 5.7.1 Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Planeeritava ala maksimaalne arvutuslik veetarbimine (EVS 835:2014 järgi) on keskmiselt ~20 m<sup>3</sup>/d, maksimaalselt ~25 m<sup>3</sup>/d. Planeeritava ala elanike arv on (28\*3=84) ja kämpingute küllastajate arve (24\*2=48). Vee eritarve: 150 l/elaniku kohta ööpäevas. Kuna ööpäevane veekasutus on suurem kui 10 m<sup>3</sup>, tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Veevarustus on planeeritud positsioonile 30 rajatava puurkaevu baasil. Torustik on kavandatud planeeritud juurdepääsuteede maa-alale ning veetoru on kavandatud ringistada läbi pos 28,29 ja 33.

Planeeritud ühisveevärgi joogivesi peab vastama SM määruses nr 61 kehtestatud nõuetele. Vajadusel tuleb projekteerimistöodel ette näha veetöötlus (eeldatavalt rauaärastus) ja/või II astme rõhutõstepumpla täiendava puhvermahutiga. Veetöötluse filtripesuvesi tuleb käidelda POS 30 krundil ja heitvesi juhtida kraavi väljaspool puurkaevu sanitaarkaitsele piiri.

Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks detailplaneeringus on näidatud 50 m. Täpne puurkaevu asukoht ja sanitaarkaitseala ulatus määratakse edasise projekteerimise käigus. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

1. veehaarderajatiste teenindamine;
2. metsa hooldamine;
3. heintaimede niitmine;
4. veeseire.

Planeeritud elamute minimaalne tulepüsisivusklass on TP3, I kasutusviis, suletud netopind kuni 600 m<sup>2</sup>. Tänavatorustiku läbimõõt tuletõrjevee hüdrantide rajamiseks peaks olema vähemalt DN110.

Pos 32 transpordimaa keskossa ja pos 33 kavandatud parkla juurde on planeeritud hüdrandid. Tuletõrjervee veevõrukoht on kavandatud planeeritava tiigi baasil positsioonil 30. Planeeritud veevõtukohad jäävad ca maksimaalselt ca 200 m kaugusele hoonetest.

### 5.7.2 Reoveekanalisisatsioon

Reoveelahendus on lahendatud reoveepuhasti baasil, mis on kavandatud positsioonile 30. Positsioonidele 1-4 on lubatud kogumismahutite rajamine.

Puurkaevu ja reoveetorustiku majandamine, kasutamine ja käsutamine toimub kas vett kasutatavate kruntide ühistu moodustamise teel või seda hakkab majandama ettevõtte, kes pakub oma teenust antud kruntidele. Kruntide omanikud, kohalik omavalitsus ja arendaja võivad leppida kokku teisiti. Projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

### 5.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

Eraldi sademeveekanalisisiooni rajamise vajadus planeeringualal juurdepääsuteede kuivendamiseks puudub. Teekatted on planeeritud vett läbilaskvad ning ülejäänud vesi imub tee ääres haljasalal. Elamumaal tekkivad sademeveed on planeeritud imutada krundi piires maasse. Lisaks on planeeringuala sees olemas kraavitus, mis võimaldab sademetest tulenevat liigvee juhtimist Rannapungerja jõkke. Osaliselt on juurdepääsuteede äärde planeeritud kraavid. Planeeringualal teekatted on planeeritud vett läbilaskvad ning ülejäänud vesi imub tee ääres haljasalal.

### 5.7.4 Soojavarustus

Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, päikese-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoone projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Maakütet on lubatud ehitada kogu krundi ulatuses (sh väljapoole hoonestusala). Kalda ehituskeeluvööndisse maakütet rajada ei ole lubatud.

### 5.7.5 Elektrivarustus sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 390521.

Detailplaneeringualal keskmesse planeeritud tee äärde on kavandatud uus komplektalajaam. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates Päikese kinnistul asuvast keskpinge õhuliini mastist nr 9. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritud elamu- ja ärihoonete elektrivarustus on kavandatud alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud kruntide piiridele tee maa-alale võimalusel mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kuni hooneni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

Tänavavalgustus on planeeritud elamu- ja ärihoonete piirkonnas juurdepääsuteede äärde ning pos 33 asuva parkla juurde. Elamu ja ärihoonete õuealade valgustuslahenduse projekteerimisel ja rajamisel tuleb kavandada ainult sellised valgustuslahendused, mis valgustavad konkreetseid objekte õuealal ega levita valgust ümbruskonda ning taevasse.

Täpne majajuhendus lahendatakse hoone elektrivarustuse projekteerimise käigus.

### 5.7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

## 5.8 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei nähta ette hooneid, milledele on vaja koostada keskkonnamõju hinnang. Krundil tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele.

Reoveekäitlus on planeeritud lahendada reoveepuhasti ja lekkekindla kogumismahutiga, mis jäävad veekogude ehituskeeluvööndist välja. Reovee lähim purgimissõlm asub lisaku alevikus, ca 15 km kaugusel.

Ärimaale tuleb prügikonteinerid paigutada jäätmemajja, mis on kujunduslikult sobiv (n: puitsõrestikhoone) ning hästi ligipääsetav. Prügi äraveo korraldavad krundi igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringuala asub Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtuslikul maastikul, mis hõlmab peaaegu kogu Alajõe valla Peipsi põhjarannikule jääva osa. Maastikul asuvad Peipsi kõige kaunimad rannad, unikaalsed „lauvad liivad“, väga head supluskohad, matkarada ja lõkkekohad mistõttu on tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Planeeritud tegevusega ei muudeta Kauksi-Remniku väärtuslikku maastiku, ega muudeta selle elemente.

Samuti jääb planeeringuala maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku alale ning planeeringu kohaselt tuleb tegevuste planeerimisel tugialadele arvestada terviklikkuse, haruldaste taimekoosluste ja vääriselupaikade säilitamisega. Maakonna ruumilise arengu analüüsi kokkuvõttes on välja toodud, et majanduskeskkonna üheks arengusuunaks on turismisektori arendamine. Ida-Virumaa looduskeskkond on mitmekülgse puhkemajandusliku potentsiaaliga ja seda just Peipsiäärses piirkonnas.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister/ Keskkonnaagentuur, 2021) andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, ei esine registreeritud kaitsealuste taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku territooriumile. Planeeringuala lähedusse jääb vääriselupaik VEP208384, VEP207957 ja VEP207956, millel kehtivad piirangud puuduvad.

### 5.8.1 Üleujutuse oht

Planeeringuala asub piirkonnas, kus mõningane üleujutuse oht on eelkõige Rannapungerja jõe kaldal. Vastavalt pikaajalistele hüdroloogilistele vaatlustele on Mustvee hüdromeetriaajaama andmetel 1921-2006 keskmine aasta kõrgeim veetase 30,58 m ü.m (st 258cm üle veemõõtja nulli 28,00 m ü.m). Kõrgeim veetase oli 12.05.1924 31,76 m ü.m (st 376 cm üle veemõõtja nulli). Positsioonil 33 hoonestusalal maapinna abs. kõrgus jääb valdavalt 30.50-31.00 m piiresse.

Keskkonnaministri 2004. aasta määruses nr 58 on „Suurte üleujutusala-dega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ ei käsitle Rannapungerja jõe kui suure üleujutusala-ga siseveekogu. Jahi maaüksusel liigniiskuse tekkimisel on olulist rolli mänginud olemasoleva kraavituse täiskasvamine, ummistumine. Kraavitus on Jahi maaüksusel suuremas osas tänaseks rekonstrueeritud ning maapind kuivendatud. Mullakaardi alusel jääb Jahi maaüksusel Rannapungerja jõe äärde ca 70 m laiune nõrgalt leetunud muldade (Lkl) riba, mis koosneb peamiselt liivast, saviliivast, harvemini liivsavist. Jahi maaüksuse Peipsi järve poolne alal on L(k)l(1) on mõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad. Jahi maaüksuse keskossa jäävad madalloomullad. Sealne liigniiskus on pigem tekitud maapinna reljeefist tingituna (vesi koguneb madalamale alale) ning mitte toimivast kraavitusest.

Madalamates kohtades on vajalik planeeritud hooned ning jalgteed ehitada tõstetult. Vältida tuleb ulatuslikku maapinna muutmist. Täiendav kraavitus on planeeritud olemasolevate kraavide ühendamiseks ja juurdepääsuteede äärde.

Planeeringu realiseerimisel peavad arendajad arvestama liigniiskusega ning võtma tarvitusele kohased meetmed ohtude vältimiseks. Eesti tingimustes saavad liigniiskusest, üleujutustes kõige rohkem kannatada hoonete keldrikorrused, kuna niiskus võib sealt seinu mööda ülespoole tõustes kahjustada teisi ehituskonstruksioone isegi siis, kui nad puutuvad niiskusega kokku suhteliselt lühikese aja jooksul. Maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud.

### 5.8.2 Muinsuskaitse

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala arheoloogiapärandi prognoosalale. Rannapungerja jõe suudmeala on eelkõige tuntud kiviajast pärinevate leidude poolest (Roio et al. 2016 „Archaeological survey in the northern and north-western parts of Lake Peipsi“ [https://arheoloogia.ee/ave2015/AVE2015\\_22\\_Roiojt\\_Peipsi.pdf](https://arheoloogia.ee/ave2015/AVE2015_22_Roiojt_Peipsi.pdf) ). Muinsuskaitseameti hinnangu kohaselt võib sellel alal kõige tõenäolisemalt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest.

Vastavalt Muinsuskaitseameti seisukohale (esitatud kirjaga 02.06.2021 nr 5.1-17.5/25-1) tuleb planeerimise faasis nii Jahi kui ka Mudajärve kinnistul läbi viia arheoloogiline eeluuring ehk tuleb teostada kaevetööd, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurkiht säilinud ning selle alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju säilinud arheoloogilisele kultuurkihile oleks minimaalne.

Planeeringualal planeeritava tegevusega toimuvad kaevetööd tehnovõrkude rajamiseks, mis valdavalt jäävad juurdepääsuteede alla, tiikide rajamiseks ning planeeritud hoonestuse ehitamiseks. Madalamates kohtades on planeeritud pinnast tõsta, mis omakorda vähendab kaevetööde vajalikkust.

**Planeeringu alal asub üldplaneeringus määratletud arheoloogiatundlik prognoosala, mistõttu on suur tõenäosus kaevetöödel arheoloogilisele kultuurkihile ja leidudele sattuda. Leidude ilmsiktulekul tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse (§ 31 lg 1) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.“**

## 5.9 Servituutide määramise vajadus

Avalik juurdepääs Rannapungerja jõe kallasrajale on tagatud läbi positsiooni 33 ning Peipsi järve kallasrajale transpordimaalt pos 31 kaudu (kallasrajale jõudmiseks tuleb läbida lisaku metskonna kinnistu nr 45). Juurdepääsutee pos 31 on planeeritud avalikku kasutusse ning pos 33 läbivale jalgteele on planeeritud juurdepääsuservituut. Transpordimaa krundid antakse avalikku kasutusse. Positsioonil 30 ja 33 asuvatele juurdepääsuteele tuleb sõlmida avaliku kasutuse leping.

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valdav kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 33	Alutaguse vald Tehnovõrgu valdajad	Juurdepääsu servituut tagab jalgsi liiklejate juurdepääsu kallasrajani. Joonisel märgitud ulatuses sõiduteed määratakse avalikku kasutusse. Tehnovõrgu servituut elektriakaablile, veetorule.
Pos 30	Alutaguse vald Tehnovõrgu valdaja	Tee määratakse avalikku kasutusse joonisel näidatud ulatuses. Tehnovõrguservituut elektriõhuliini, elektrimaakaabli, reoveekanaliseerimis- ja veetoru tarbeks.
Pos 28	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrguservituut elektriakaabli ja veetoru tarbeks.
Pos 4	Sootaguse kü Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrguservituut elektriõhuliinile
lisaku metskond 45 mü	Alutaguse vald	Jalgtee määramine avalikku kasutusse



## 5.10 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rannal või kaldal on:

- ranna või kalda piiranguvöönd;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- ranna või kalda veekaitsevöönd.

Peipsi ranna piiranguvöönd on planeeringuala ulatuses 200 m, ehituskeeluvöönd on planeeringuala ulatuses 200 m, veekaitsevöönd on 20 m (arvestatud põhikaardil märgitud veepiirist) ning 10 m kallasrada. Rannapungerja jõe kalda piiranguvöönd on planeeringuala ulatuses 100 m, ehituskeeluvöönd on planeeringuala ulatuses 50 m, veekaitsevöönd on 10 m (arvestatud põhikaardil märgitud veepiirist) ning 4 m kallasrada.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhke tingimuste säilitamine. **Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie**, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (va rajatised, mis on detailplaneeringuga lubatud tehnovõrgud ja rajatised –elektrikaablid, vee- ja kanalisatsioonitorud, avalikud juurdepääsuteed, jalgteed kallasrajani).

Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- Maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine Veeseaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
- puu- ja põõsarinde raie Veeseaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
- maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
- keemilise taimekaitsevahendi kasutamine Veeseaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
- ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas Veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele on kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi *ajutine kallasrada*). Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Tegevust piiratakse tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ja kujade piires.

Rajataval puurkaevul on planeeringus ette nähtud sanitaarkaitseala 50 m. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

1. veehaarderajatiste teenindamine;
2. metsa hooldamine;

3. heintaimede niitmine;
4. veeseire.

## 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- elamute ja ärihoonete vaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Vastavalt Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuuri Jõhvi politseijaoskonna ettepanekutele tuleb planeeringuala realiseerimisel arvestada:

1. Sõidukite parklates ja nende juurdepääsuteedel peab olema tagatud liiklusohutus vastavalt liikluseaduse § 6 sätestatud korrale, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem.
2. Teede ehitamisel tuleb arvestada raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.
3. Parklad ja kergliiklusteed tuleb valgustada valgustusega, et tagada piisav nähtavus ka pimedal ajal, mis muudab ala süütegude toimepanemiseks vähem atraktiivseks.
4. Piirkonna kogukonna turvalisuse tõstmiseks kaaluda valvekaamerate paigaldamist avalikku ruumi.

Parklate, kergliiklusteede ja nende lähialade keskkonna kujundamisel tuleb lähtuda CPTED põhimõtetest, mis toetab tõhusaid süstemaatilisi lähenemisviise ja asjakohaseid strateegiaid kuritegevuse ennetamisel linnaplaneerimise ja -kujundamise standardites. CPTED

juhendamaterjalid on saadaval aadressil : <https://www.kriminaalpoliitika.ee/et/seminaride-materjalid/cpted-juhendamaterjalid>.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

## 5.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks. Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Alutaguse valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi reguleeriv leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

**Esimene tegevus** – katastriüksusteks jagamine.

**Teine tegevus**- planeeringuala taristu läbiprojekteerimine (tehnovõrgud ja teed sh ristmik maanteelt) ja välja ehitamine.

**Kolmas tegevus** – ehitusõiguse realiseerimine.

Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt Muinsuskaitseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiukoht Muinsuskaitseametile.

Planeeringuala arendaja ehitab välja planeeritud teed planeeringus näidatud ulatuses kruusakattel, rajab puurkaevu ja puhasti ning torustiku planeeritud kruntideni. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeringuala arendaja ehitab välja juurdepääsutee ristumise maanteega vastavalt mahasõidu tüüp II mahtudele ning juurdepääsutee osa läbi lisaku metskond 45 maatüki. **Ristmiku rajamine on edaspidi eelduseks elamutele ja ärihoonetele ehitusloa saamiseks.**

**Ehitistele ehitusloa väljastamise eelduseks on see, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teed ning oleks tagatud liitumise võimalus elektriga, vee- ja reoveekanalatsiooniga.**

Teede määramine avalikku kasutusse ja üleandmine vallale toimub peale seda, kui enamus elamukrunte on hoonestatud.

### **5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistute igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

## 6 Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastused ametkondade ja tehnovõrkude valdajatega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Elektrilevi OÜ	12.05.2022	<b>Kooskõlastatud, nr 8893630302.</b> Kooskõlastatud tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt ja tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Kooskõlastus asub lisades.	Maie Erik  Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Päästeamet Ida- Päästekeskus	23.05.2022	<b>Kooskõlastatud kirjaga 23.05.2022 nr 7.2-3.3/1344-3,</b> kooskõlastuse nr 2604-2022-2. Kooskõlastus asub lisades.	Alar Tetting  peainspektor Ohutusjärelvalve büroo
Transpordi- amet	03.06.2022	<b>Kooskõlastatud kirjaga 03.06.2022 nr 7.2-2/22/4960-4.</b> Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga (vastavalt PlanS § 131 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks ristumiskoha ümberehitamise ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Taotlus palume maaomanikul (või volitatud esindajal) saata maantee@transpordiamet.ee. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on, et juurdepääsuks kasutatav ristumiskoht on nõuetekohaselt ümberehitatud ja Transpordiametile üle antud. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning muudatusi kavandatakse riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus asub lisades	Marek Lind  juhtivspetsialist projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Keskkonna- amet	10.06.2022	Kooskõlastuse küsimisele vastatud kirjaga 10.06.2022 nr 6-2/22/9851-2. Keskkonnaamet leiab oma kirjas, et käesoleval juhul ei ole kooskõlastuse küsimise aluseks ükski eelnimetatud asjaolu, <b>loobub Keskkonnaamet Rannapungerja küla Jahi ja Mudajärve kinnistute detailplaneeringu kooskõlastamisest.</b> Kooskõlastamisest loobumise kiri asub lisades.	Helen Manguse juhataja keskkonna- korralduse büroo
Muinsuskaitse- amet	26.05.2022  20.06.2022	Kooskõlastuse taotlusele vastatud kirjaga 26.05.2022 nr 5.1-17.5/48-4 ning 20.06.2022 saadetud detailplaneering täiendavalt tagasi Muinsuskaitseametile.  <b>Kooskõlastatud kirjaga 20.06.2022 nr 5.1-17.5/48-6.</b>	Kalle Merilai Ida-Virumaa nõunik

Koostöö naabrite ja teiste asjast huvitatud isikutega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Puudutatud/kaasatud isikud	01.07.2022	Kaasatud kirjaga nr 01.07.2022 nr 7-6/129-1	Alutaguse Vallavalitsus