



Karjamaa küla Käo kinnistu detailplaneering. Eskiislahendus

Töö nr 004-23
Version 24.08.2023

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Alutaguse Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja ja tellija

NOJU Kinnisvara OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI.....	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	10
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ...	14
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	14
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	14
3.2 Planeeringuala kirjeldus ja valiku põhjendused	15
3.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine	16
3.4 Kruntide hoonestusala.....	16
3.5 Kruntide ehitusõigus.....	17
3.6 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	18
3.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	19
3.8 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	19
3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	20
3.9.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	20
3.9.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	22
3.9.3. Soojavarustus	22
3.9.4 Telekommunikatsioonivarustus	22
3.10 Tuleohutus.....	22
3.11 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	24
3.12 Keskkonnatingimuste seadmine.....	24
3.12.1 Heitvee ärajuhtimine	24
3.12.2 Jäätmed.....	24
3.12.3 Energiatõhusus	24
3.12.4 Radoon	25
3.12.5 Insolatsioon.....	25
3.12.6 Müras ja vibratsioon	25
3.12.7 Tegevus Peipsi järve rannal.....	27
3.13 Servituudi seadmise vajadus	27
3.14 Planeeringu elluviimine	27
3.14.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
3.14.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	28
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	31
JOONISED	33

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Alutaguse Vallavolikogu 30.03.2023 otsus nr 103 *Karjamaa küla Käo kinnistu detailplaneeringu algatamine*.

Alutaguse Vallavolikogu 29.06.2023 otsusega nr 121 on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine.

Planeeringualaks on osa Käo maaüksusest (ca 3,2 ha suurune ala) ja sellega piirnev kõrvalmaantee. Planeeringuala pindala kokku on ligikaudu 3,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kõrvalmaantee poolsele alale ehitada segafunktsiooniga hoonestus (äri- ja elamumaa sihtotstarve) ning planeeringuala põhjapoolsele osale elamud (üksikelamud/hooajalise kasutusega elamud).

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohasel juhul kasutatud:

- *Alutaguse valla üldplaneeringut* (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otusega nr 285);
- *Pilve 1 kinnistu detailplaneeringut* (kehtestatud 07.07.2009);
- *Võgana pluss maaüksuse detailplaneeringut* (kehtestatud 28.04.2009);
- *Alutaguse vallas Karjamaa külas Käo kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut* (Lemma OÜ, versioon 25.06.2023);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Osaühing Ida-Viru GEO poolt mais 2023 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 2651-04-23). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Käo maaüksuse kogupindala on 8,75 ha, millest planeeringualas on lõunapoolne, ca 3,2 ha suurune osa. Planeeringualasse on juurdepääsu asukoha lahendamiseks

haaratud ka Käo maaüksusega piirnevas ulatuses (km 16,35–16,60) kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi - Vasknarva (kt 12201:001:0373, transpordimaa 100%).

Käo maaüksuse (kt 12201:001:0212) olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kogu Käo maaüksuse 8,75 ha suurune ala on kõlvikuliselt koosseisult järgmine: 1,04 ha moodustab loodusliku rohumaa, 5,73 ha metsamaa ja 1,98 ha muu maa. Maaüksusele jääv looduslik rohumaa jääb planeeringualale selle keskosasse, ülejäänud osas on metsamaa. Peapuuliigiks planeeringualal on mänd, leidub ka haaba ja kaske.

2023. aasta alguses on Käo maaüksuse omanik esitanud Keskkonnaametile raiateatised (nr 50000610185 (aegjärgne raie), 50000610183 (lageraie), 50000790072 (lageraie), 50000790074 (harvendusraie) ja 50000790076 (sanitaarraie)), mille alusel on vastavatel metsaeraldistel teostud lubatud raideid. Ka pärast raie teostamist on tegemist jätkuvalt metsamaaga. Kohalikul omavalitusel on võimalik läbi planeeringu suunata maakasutust, sh ka seda, et maad saaks kasutada muul eesmärgil kui metsa majandamine. Kui alal moodustatakse planeeritud kruntide ja sihtotstarbe alusel elamu ning elamu-õrimaa katastriüksused ja maa-ala hoonestatakse ning uut metsa ei istutata, on tegemist raadamisega vastavalt metsaseaduse § 32 lg 1 ja 2.

Planeeringualasse jääva Käo maaüksusega piirneva kõrvalmaantee sõidutee laius on ca 5,5 m, sõidutee on asfaltkattega, kergliiklusteed puuduvad. Käo maaüksusele olemasolevalt juurdepääsuks registreeritud ristumiskoht puudub. Transpordiameti 11.05.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/8537-2 väljastatud seisukohtade kohaselt tuleb planeeringualale juurdepääsuks kavandada ristumiskoht kas planeeringuala lääne- või idanurka riigitee suhtes, arvestades nähtavuskolmnurkade nõuet ning tagada juurdepääs külgnevale kinnisasjale näiteks servituudi seadmisena või arendusala sisese tee määramisega avalikku kasutusse. Nimetatud seisukohast erineva lahenduse väljatöötamisel tehti koostööd Transpordiametiga ja põhjendused on leitavad ptk-s 3.2.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (tuginetud eelhinnangus toodud infole) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Käo kinnistul ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Küll ulatub planeeringualale Peipsi järve ranna 100 m laiune ehituskeeluvöönd (vähesel määral) ja 200 m laiune piiranguvöönd. Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Planeeringualale jäävale loodusliku rohumaa kõlvikule nimetatud kitsendus ei laiene, mis võimaldab selles ulatuses hoonestamist ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga (või üldplaneeringuga) kavandatud avalikult kasutatavale teele. Juurdepääs kavandatakse avaliku kasutusega ja väljaspoole metsa ala.

Maapind planeeringualal on tasane (valdav kõrgus on ca 33 m/abs).

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud¹. Põhjavee voolusuund on põhjast lõunasse (Peipsi järve suunas).

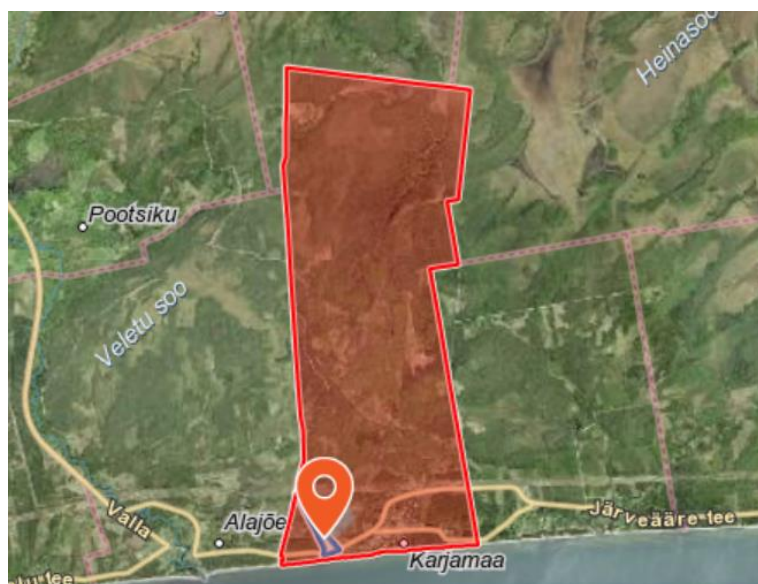
Muldadest levivad planeeringualal gleistunud keskmiselt leetunud mullad (LkIIg) ja leetunud gleimullad (LkG).

Tehnovõrkude ühendused planeeringualal puuduvad.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 2.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Karjamaa küla lõunaosas Peipsi järve läheduses (vt skeem 1). Peipsi järv jääb planeeringualast ca 70 m kaugusele lõunasse.



Skeem 1. Võljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest. Punasega on markeeritud Karjamaa küla, asukohamärk suunab sinise kontuuriga markeeritud Käo maaüksusele.

Karjamaa küla kompaktse asustusega ala jääb planeeringulast ca 300 m kaugusele idasuunda (vt skeem 2).

¹ Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringualasse jääv Käo maaüksus on markeritud punase joonega.

Elanikke on Karjamaa külas 01.01.2023 seisuga² 40. Karjamaa küla territooriumile ja planeeringuala mõjupiirkonda jääb kaunis liivarand, mis on suveperioodil populaarne nii lähipiirkonna elanike, maaomanike kui turistide hulgas. Suveperioodil on tegemist rahvarohke suvitajate piirkonnaga. Kaunis loodus ja Peipsi järve ranna lähedus teeb planeeringuala mõjupiirkonnast soositud ja nõutud elamupiirkonna (eelkõige suvilapiirkonna).

Planeeringuala lähiste, ca 500 m kaugusele idasuunda jääb ühistranspordipeatus, mis võimaldab liikumiseks kasutada ka ühistransporti.

Ajalooliselt on Karjamaa külast teateid mainitud juba 16. sajandist³. Karjamaa nime pani lisaku vallavolikogu külale ametlikult 1935, enne seda kandis küla nime Võgana. Küla on peetud Sompä mõisa all olnud vene külaks, Võgana nimega vrd vn *вѣгон* 'karjamaa, koppel'. Seega on tegemist pika ajalooga külaga, kus asustus on eksisteerinud juba sajandeid.

Karjamaa küla asustus on koondunud küla lõunaosasse Peipsi järve äärde seal välja kujunenud teedevõrgu ümbrusesse, kuna valdava enamuse külast haaravad enda alla sood, mis ei ole inimesele sobivad elukohaks.

Maastikulise mustri loovad Peipsi järve äärsed lited, teedevõrk ja hoonestus. Tihedam hoonestus jääb kõrvalmaanteest nr 13111 Kauksi – Vasknarva lõuna poole, st Peipsi järve poole. Planeeringuala mõjupiirkonnas on varasemate detailplaneeringute kaudu antud eeldused tihedama hoonestuse tekkeks ka riigiteest põhjapoole, st käesoleva planeeringuala naabrusesse (2009. a on kehtestatud *Pilve 1 kinnistu detailplaneering* ja *Võgana pluss maaüksuse detailplaneering*).

Idapoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega Võgana (12201:001:0100); läänepoole jäävad *Pilve 1 kinnistu detailplaneeringu* (kehtestatud 2009) alusel moodustatud kavandatava Rändaja suvilarajooni maaüksused. Tulevikus on see ala ette nähtud arendada kooskõlas sellest omakorda lääne pool asuva Võgana pluss maaüksuse detailplaneeringu

² <https://www.alutagusevald.ee/rahvastik>

³ <https://www.eki.ee/dict/knr/index.cgi?Q=Karjamaa>

(kehtestatud 2009) alaga, millega moodustati Kuremarja tee puhke- ja elamukompleksi maaüksused koos puurkaevu ja reoveepuhastiga. Puhasti jaoks on moodustatud ka eraldi krundid, mis on tootmis- ja jäätmehooldlana kajastatud ka *Alutaguse valla üldplaneeringus* (vt ptk 2.3 skeem 3). *Võgana pluss maaüksuse detailplaneeringu* koostamisel viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Mõlemad arendused on välja ehitamata, kaasa arvatud teed ja puurkaev, ainsa tegevusena on planeeritud kruntide alusel moodustatud katastriüksused.

Lähipiirkonna maakasutuses domineerivad elamumaad. Lähim ärimaa (Veere, kt 12201:001:1880, kus asuvad kämpingud ja telkimisplatsid) jääb planeeringualast vahetult diagonaali teisele poole riigiteed kagusse ning äri- ja elamumaa segafunktsiooniga Rannapargi (kt 12201:001:1083, endine puhkemaja) asub ligikaudu poole kilomeetri kaugusel läänesuunas.

Arhitektuurselt on Karjamaa külas tegemist üsna eriilmelise piirkonnaga. Tõenäoliselt on selle põhjuseks erinevatel ajaperioodidel ehitatud hooned, sh vanade hoonete ümberehitused võrdlemise vabade reeglite ja tegevuse alusel. Iseloomulikuks on siiski kaldkatused (peamiselt viilkatused) ja välisviimistluses laudise ja silikaattellise kasutamine. Hoonete (elamute) ehitisealune pind ei ole üldjuhul suurem kui 200 m², iseloomulikuks on abihoonete rohkus. Elamud on valdavalt ühekorruselised, millele võib lisanduda teine korrus katusealuse korruseks. Hooned ei ole piirnevalt teelt kuigi hästi vaadeldavad, kuna jäävad haljastuse varju (rikkalik kõrghaljastus).

Planeeringuala jääb riigipiiri seaduse § 61 alusel kehtestatud piirivööndisse, mis on mõeldud riigipiiri valvamiseks ja kaitsmiseks ning piirirežiimi tagamiseks. Piirivöönd on välispiiri maismaapiiril kuni viie kilomeetri laiune riigipiiri, piiriveekogu kalda- või rannajoone, piirioja kaldaga või piiriteega külgnev maa-ala sisemaa poole.

Kultuurimälestiste riikliku registri järgi ei ole mõjualas ega ka lähipiirkonnas kinnismälestisi. Piirkonnas on mõned tinglikud pärandkultuuri objektid (1942-44 aastate pakktee⁴, nr 122:PAT:001) ja Obhon⁵/vana kohanimi nr 122:KON:003), mis on aga sisuliselt hävinud.

Planeeritava ala mõjualas puuduvad kaitstavad liigid ja loodusobjektid. Peipsi järv (VEE2075600) on elupaigaks II kaitsekategooria kaitsealuse kalaliigi tõugja (*Aspius aspius*), (EELIS kood KLO9102512) ning III kaitsekategooria kalaliikidele: hink (*Cobitis taenia*) (kood KLO9102510), võldas (*Cottus gobio*) (kood KLO9102513) ning vingerjas (*Misgurnus fossilis*) (kood KLO9102511).

Käo kinnistule ulatub, kuid jääb planeeringualast üle 200 m põhja poole, III kategooria kaitsealuse linnuliigi tedre (*Lyrurus tetrix*) ulatuslik leiukoht (EELIS KLO9129213), kus ELF on viimati läbi viinud inventuuri aastatel 2019-2020.

Alutaguse rahvuspark (KLO1000669), mis on ka Natura 2000 alade Agusalu loodusala (RAH0000624 ja Agusalu linnuala (RAH0000076) koosseisus, jääb

⁴ Teed ehitasid vahemikus 1942-44 Saksa armee trahvipataljoni sõdurid ja kohalik elanikkond. 1970ndatel kaeti osaliselt nn külmasfaldiga. Ehitamiseks saeti 1,5 meetrist ca 20 cm läbimõõduga pakud mis asetati üksteise kõrvale, kindlustamiseks kiiluti vahele peenemaid (allikas: Maa-ameti pärandukultuuri kaardirakendus).

⁵ See külanimi on seotud Jüripäevase karja õnnistamise rituaaliga, kus toimus ikoonidega ristikäik ümber karja, et kaitsta loomi metsloomade eest (allikas: Maa-ameti pärandukultuuri kaardirakendus).

planeeringualast kirdesse üle 3 km kaugusele. Alutaguse rahvusparki on kavas lähitulevikus laiendada.

Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122 on vastu võetud *Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032*. Alutaguse vallas Peipsi järve ääres Karjamaa külas (nagu kogu varasemas Alajõe vallas) ühisveevärg ja -kanalisatsioon puudub. Karjamaa küla kompaktse asustusega alal on hulganisti asutuste ja eraisikute omandisse kuuluvaid puurkaevusid.

Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise (ÜVK) kavale on plaanis rajada ÜVK süsteem Alajõe külla, mis ulatub ka Käo katastriüksuse naabruses planeeritud aladele. Ette on nähtud puurkaevu ja veetöötuse rajamine ning joogivee torustiku rajamine, samuti reoveepuhasti ja reoveepumplate rajamine ning isevoolse ja survekanalisatsioonitorustiku rajamine. Kavandatavad tööd on jagatud lühiajaliseks ja pikaajaliseks (2023-2032) investeeringute programmiks. ÜVK kava täiendamine on algatatud 09.02.2023 otsusega nr 67 *Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032 ülevaatamise, korrigeerimise ja täiendamise algatamine*. Võimalikud ehitusetapid on teadmata. Seega on otstarbekas rajada planeeringualale puurkaev ning detailplaneeringu lahenduses arvestada ajutiste reovee kogumismahutitega või kohtpuhasti ja bioloogiliselt puhastatud heitvee immutamise pinnasesse.

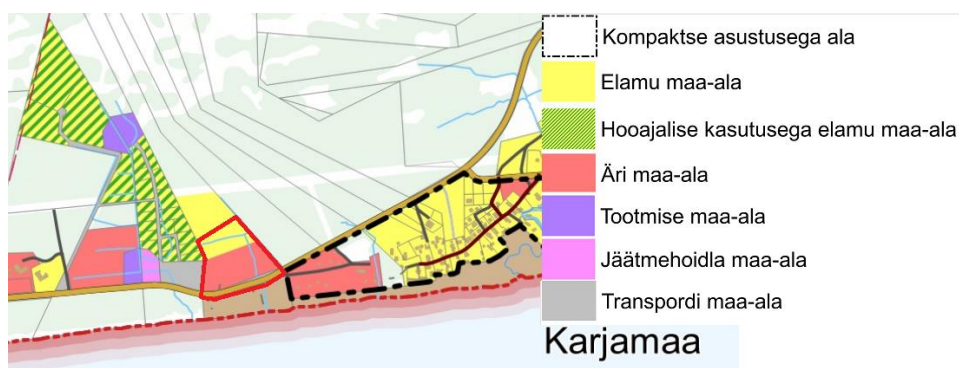
Planeeringuala asukoht ning mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 1.

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Alutaguse valla üldplaneering (2020)*.

Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 (täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) on kehtestatud *Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+*, kuid kuna maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel ja Alutaguse vallas on uus üldplaneering kehtestatud, lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel ainult valla üldplaneeringust.

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 3) asub planeeringuala väljaspool Karjamaa küla kompaktse asustusega ala, osaliselt elamumaa ja osaliselt ärimaa juhtotstarbega maa-alal. Riigiteeäärne ala on perspektiivne äri maa-ala ning sellest põhjapoolne ala kuni elektriliinini elamu maa-ala.



Skeem 3. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on markeritud punase joonega.

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uute elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasolevate elamualade lähedusse. Hajaasustusega alal on üldplaneeringu järgi minimaalne elamumaa krundi suurus 1 ha, ainult ärimaa korral üldjuhul 2 000 m². Üldplaneeringu kohaselt on lubatud maakasutuse põhisuunale anda muu kasutusotstarve (kõrvalotstarve) kuni 40% ulatuses. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk moodustada alla 1 ha suuruseid elamu ja elamu-äriefunktsiooniga segakrunte ei ole seega üldplaneeringuga kooskõlas, kuna vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 2 loetakse üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

Planeeringuala asub kogu ulatuses üldplaneeringuga määratud maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul Kauksi-Remniku. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga – alal asuvad Peipsi kõige kaunimad plaazid, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad. Maastikku ilmestavad rannaastangud, kuni 20 meetri kõrgused liivaluited ning neid kattev männik. Väärtuslikule maastikule jäävate külade hoonestus moodustab kokku huvitav jada suvilaperioodi ajaloost. Siinse piirkonna suvilad on eripärased seetõttu, et puudub aiamaa ja muruala – puid maha võtmata on metsa alla tihedalt pisikesi maju „puistatud“.

Üldplaneering näeb ette väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused eraldi nii hajaasustuses kui kompaktse asustusega alal.

Olemasolevalt ja üldplaneeringu lahenduse kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale, kus maa sihtotstarbe muutmine pole soovitatav juhul, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster; uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtsiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.

Ajaloolisem hoonestus on asunud riigiteest lõuna, st Peipsi järve suunal, kuid asustusele on iseloomulik tekkida olemasolevate teede äärde. Ka planeeringualast Alajõe suunal on iseloomulik hoonestus mõlemal pool kõrvalmaanteed nr 13111 Kauksi – Vasknarva. Samuti on 2009 kehtestatud detailplaneeringud, mis näevad ette tihedama hoonestuse planeeringuala naabruses (sellest läänepool). Planeeringualal näeb üldplaneering ette ärimaa ja elamumaa hajaasustuses, st olemasolev olukord on planeeritud nii ehk naa muutuma (kavandatud on maa sihtotstarbe muutmine). Planeeringulahenduse elluviimisel maastikumuster muutub, kuid eeldatavalt mitte oluliselt, kuna maastiku üldmulje säilitamiseks on ette nähtud hoonestus, haljastus ning kujunduslahendus piirkonnale omase ehitusstiiliga.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeringuala ulatuses üldplaneeringut moodustatava krundi suuruse osas (rajada kompaktse asustusega ala) ja planeeringuala asub väärtuslikul maastikul Kauksi-Remniku, on allpool välja toodud asjakohased tingimused, mis käivad kompaktse asustusega ala kohta väärtuslikul maastikul:

- Ehitustegevuses tuleb järgida hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist;
- Elektrikilpide, antennide ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade) ja juhtmete paigaldamine hoone tänavapoolsetele fassaadidele, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel, ei ole lubatud;
- Välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi värvilahendusi;

- Uushoonestus tänavafondis peab tervikuna paiknema ümbritsevate hoonetega samal ehitusjoonel, hoonete kõrgus ja arhitektuurne lahendus peavad sobima naaberhoonetega;
- Kontrastiprintsiibil rajanevate kujundusvõtete kasutamine väärtuslike maastike kompaktse asustusega aladele uusehitiste projekteerimisel ei ole lubatud.

Arhitektuurinõuete ja ehitusõiguse seadmisel on lähtutud piirkonda sobiva hoonestuse ja miljöö tekkest (ehitisealune pind, kõrgus, katusekalle, välisviimistlus, haljastusnõuded, hoonestuse asetus piirneva juurdepääsutee suhtes).

Üldplaneering sätestab ka rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused. Rohevõrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb arvestada, et rohevõrk jääks toimima. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet, ei jää planeeringuala sisuliselt rohevõrgustiku alale ning rohevõrgustiku funktsioneerimise jätkumine ei ole takistatud.

Üldplaneeringu kohaselt on elamu maa-ala alaliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ning ehitist teenindav maa.

Hooajalise kasutusega elamu maa-alana käsitleb üldplaneering suvila ja aiamaja juhtotstarbega hoonete ning nende vahelise välisruumi ja muu hooajalise kasutusega elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringu kontekstis mõeldakse suvist hooaega.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeringuala ulatuses üldplaneeringut moodustatava krundi suuruse osas (laiendada kompaktse asustusega ala) ja lubada sh ka hooajalist kasutust, on allpool välja toodud nõuded elamukruntidele kompaktse asustusega alal ja hooajalise kasutusega elamu maa-alal.

Kompaktse asustusega alal on:

- Krundi väikseim suurus alevikes 1 500 m² ja külades 2 000 m²;
- Suurim lubatud ehitisealune pind 20% katastriüksuse pindalast;
- Suurim lubatud harjakõrgus kuni 7,5 m. Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 m, mille korral on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,5 m;

Hooajalise kasutusega elamu maa-alal ei garanteeri omavalitsus aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (sh teede talihooldust, koolibussi teenust). Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel kehtivad kompaktse asustusega alal üksiku eluasemekoha rajamise maakasutus- ja ehitustingimused (välja toodud eespool).

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette ka osaline ärifunktsioon. Äri maa-ala on üldplaneeringu kohaselt ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Äri maa-ala üldised antud juhul asjakohased maakasutus- ja ehitustingimused on järgmised:

- Krundi lubatud väikseim suurus on üldjuhul 2 000 m²;
- Suurim lubatud korruselisus on 2 korrust harjakõrgusega kuni 8 m. Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 m, mille korral tuleb hoone harjakõrguse määramisel arvestada naaberhoonete harjakõrgustega;

- Ehituskeeluvööndis tuleb hilisema planeerimis- ja ehitustegevuse käigus tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus. Pidevalt niidetava ala (muru) ulatus ei tohi ehituskeeluvööndis väljuda õuealast ning ei tohi ulatuda veekogule lähemale kui 10 m (arvestatakse põhikaardile kantud veekogu piirist), mis on oluline kaldakoosluste säilimiseks. Antud alal on lubatud niita korra kuus;
- Alade arendamisel tuleb ette näha kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringus elamu ja äri maad aladele seatud tingimuste ja nõuetega.

Üldplaneeringu järgi peab vähemalt 10% krundi pindalast moodustama kõrghaljastus. Suurte veekogude äärsel alal (st külades, mis piirnevad Peipsi järvega) tuleb säilitada maksimaalses osas olemasolevat kõrghaljastust. Raiet tohib lubada üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Kui krundil puudub kõrghaljastus või seda on vähem kui 10% krundi pindalast, tuleb rajada haljastus selliselt, et see täidaks krundi vähemalt 10% ulatuses.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva terve ja elujõus kõrghaljastuse säilimise (projekteerimisel tuleb arvestada hoonete asukoha valimisel), sh on kohustus tagada vähemalt 30% kõrghaljastusena. Uushaljastuses tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke liike (mänd, haab, kask, kuusk).

Alutaguse valla üldplaneering sätestab üldised nõuded ka veemajandusele ja reoveekäitlusele ning soojavarustusele. Üldplaneeringu kohaselt ei ole hajaasustusaladel ühiskanalisatsiooni rajamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Antud aladel tuleb reovesi juhtida kinnistesse kogumismahutitesse või rakendada omapuhastit ja heitvesi pinnasesse immutada aladel, kus looduslikud tingimused seda võimaldavad. Joogivee osas toimub väljaspool alevikke veevarustus valdavalt salvkaevude baasil või eraomandis olevatest puurkaevudest. Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja. Põhjavee reostusohu vältimiseks on soovitatav kasutada hajaasustuses veevarustuse tagamisel mitme kinnistu peale ühist puurkaevu, sest iga üksikmajapidamise jaoks eraldi rajatud puurkaevud kujutavad põhjavee kvaliteedile suuremat ohtu, kui suurema ala tarbeks rajatud üks puurkaev. Puurkaevu rajamisel ja kasutamisel tuleb tagada põhjavee kaitse reostuse eest. Selleks tuleb uute puurkaevude puhul kavandada nõuetekohane sanitaarkaitseala või hooldusala ning olemasolevate kaevude puhul tagada sanitaarkaitsealade nõuetekohasus. Sademevee ärajuhtimisel ei tohi planeerimis- ja ehitustegevusega halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistu olemasolevat olukorda.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette üks ühine puurkaev, reovesi tuleb kas kokku koguda kinnises mahutis (igal krundil eraldi, hooajalise kasutuse korral) või immutada. Imbväljakud peavad veevõtukohast (puurkaev) jääma õigusaktides määratud kaugusele (käesoleval juhul 60 m kaugusele) ja geoloogiline olukord peab võimaldama imbumise (või tuleb rajada tõstetud imbväljak).

Üldplaneering näeb ette perspektiivse kergliiklustee kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi – Vasknarva äärde. Üldplaneering ei määra täpset trassikoridori, sh kummal pool riigiteed kergliiklustee peab paiknema. Varasema projekti kohaselt on Alajõe külas projekteeritud kergliiklustee kuni valla omandis oleva Puhke kinnistuni

(kt 12201:001:1128). Sellega on antud põhimõtteline suundumus kergliiklustee asukohale riigiteest lõuna suunas, st käesoleva planeeringuga ei tule tagada võimalust perspektiivse kergliiklustee rajamiseks (reserveerida maa-ala). Võimaliku ja perspektiivse kergliiklustee tegelik asukoht selgub projekteerimise käigus ja juhul, kui käesoleva planeeringuga piirnevas osas nähakse ette kergliiklustee riigitee põhjapoolsele küljele, tehakse koostööd vastavate maaüksuste omanikega.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ning kirjeldusele; vastavus liigilt üldisemale planeeringule on esitatud peatükis 2.3. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused kokkuvõtlikult on:

- Määrata elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja iseloomulikke näitajaid arvestav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused (hoonete arv ja kõrgus, paigutus ja mastaap, välisviimistlus jmt), mis ühtlasi on sobivad väärtuslikule maastikule;
- Määrata äriefunktsiooniga kruntidele sobivad otstarbed ja arhitektuursed tingimused;
- Arvestada Peipsi järve rannast tulenevate kitsendustega (ehituskeelu- ja piiranguvöönd);
- Määrata piirkonnale iseloomulikud heakorra ja haljastusnõuded.

Planeeringuga taotletud tegevus moodustatavate kruntide suuruse osas ei ole kooskõlas üldplaneeringuga, kuid järgib põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse (kompaktse asustuse teke koosmõjus naabrusesse varem planeerituga). Kavandatav krundistruktuur (üldplaneeringuga kavandatud erinev tihedam elamumaa) koos juurdepääsuteega sobitub varasemalt planeeritud (*Pilve 1 kinnistu detailplaneering* ja *Võgana pluss maaüksuse detailplaneering*) lahendustega.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Alutaguse valla üldplaneeringus on planeeringuala riigiteeäärne ala kavandatud äri maa-alaks ning sellest põhjapoolne ala elamu maa-alaks. Planeeringuala jääb hajaasustusega alale, kus üldplaneeringu kohaselt on minimaalne elamumaa krundi suurus 1 ha. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 142 lõike 1 punktile 2 loetakse üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut⁶.

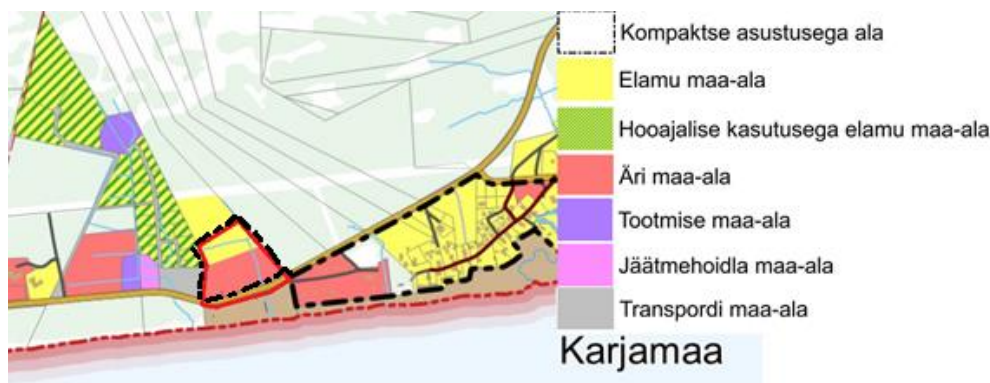
Planeeringuala asub kehtivate detailplaneeringutega (*Pilve 1 kinnistu detailplaneering* ja *Võgana pluss maaüksuse detailplaneering*) haaratud ala kõrval. Vahetusse naabrusesse jääva *Pilve 1 kinnistu detailplaneeringuga* on kavandatud Rändaja suvilarajooni maaüksused suurusega ca 1500 m² - 2900 m² (valdavlt on maaüksused 1500 m² ja 1700 m²). Planeeringualal näeb üldplaneering

⁶ Planeerimisseaduse § 142 lg 1

ette ärimaa ja elumumaa hajaasustuses, st senise olukorra (metsamaa) muutuse hoonestamise näol. Detailplaneeringu alal krundistruktuuri tihendamisel on võimalik moodustada terviklik kompaktse asustusega ala läänesuunda jäävate varem planeeritud piirkondadega ja teisele poole kõrvalmaanteed nr 13111 Kauksi - Vasknarva jääva üldplaneeringuga määratud kompaktse asustusega alaga. Ala tihendamisega ei kaasne negatiivset mõju väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustikule, kuna hoonestus kavandatakse piirkonnale iseloomuliku hoonestusviisiga ja väljaspoole rohevõrgustikku. Tervikliku kompaktse ala moodustumisel on võimalik optimeerida ka perspektiivse ühiskanaliseerimisega liitumist.

Arvestades eeltoodut, ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatu teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatava tegevuse terviklahendus kui selline võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. Valla üldplaneeringu põhimõtted on ka kavandatava detailplaneeringu realiseerumisel elluviidavad. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad, kuna piirkond on populaarne suvituskohaks.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 4 näidatud ulatuses ja sisus ning haarata planeeringuala kompaktse asustusega ala hulka.



Skeem 4. Väljavõtte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist koos muudatuse ettepanekuga. Planeeringuala on markeritud punase joonega.

3.2 Planeeringuala kirjeldus ja valiku põhjendused

Planeeringualaks on Käo maaüksuse lõunapoolne osa, mis piirneb kõrvalmaanteega nr 13111 Kauksi – Vasknarva. Piirnev riigitee annab võimaluse juurdepääsu lahendamiseks.

Planeeringu koostamise algatamise ajal ulatus planeeringuala kuni elektri kõrgepingeliinini. Kuna Käo maaüksuse põhjapoolne osa on madalama reljeefiga ja soostunud (levivad leede-turvastunud mullad (LG1), mis ei ole ehituseks sobivad), jäeti seetõttu lahenduse koostamise käigus osa algsest planeeringualast välja. Lõunapoolsel osal levivad gleistunud keskmiselt leetunud mullad (Lkllg) ja leetunud gleimullad (LkG) ning ehitusgeoloogilised tingimused on soodsamad. Uusarenduse kruntide moodustamisel lähtuti geoloogiliste tingimuste kõrval (mullastiku kaart) ka ortofoto alusel nähtavast puittaimestikust ja Alutaguse valla üldplaneeringus näidatud rohevõrgustiku alast, misjärel moodustus käesolev planeeringuala.

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Planeeringualast 67,5% moodustab metsamaa ja 32,5% ulatuses jääb alale loodusliku rohumaa kõvlik. Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Planeeringualale jäävale loodusliku rohumaa kõvlikule nimetatud kitsendus ei laiene. Hoonestuseks on valitud Eesti Topograafilise andmekogu alusel metsamaast väljapoole jääv ala (ehituskeelust väljapoole jääv ala). Hoonestusala määramisel lähtuti lisaks eeltoodule ka riigitee kaitsevööndist, st hoonestus on ette nähtud väljapoole 30 m kaitsevööndit.

Juurdepääsutee asukoha valikul lähtuti järgmistest asjaoludest: 1) Planeeringuala keskosas on loodusliku rohumaa kõvlik, st puudub mets, millisele alale saab hoonestada ehituskeeluvööndit vähendamata. 2) Teemaa hoonestatavate kruntide vahel on kõige lühem, st loodusliku keskkonna vähendamine tehnilise taristu rajamiseks kõige minimaalsem; sh on tee ehituskulud väiksemad. 3) Läänepoolsele jääval alal on varem planeeritud detailplaneeringu lahenduse kohaselt juurdepääs olemas, st puudub vajadus tagada juurdepääs läänepoolsetele naabermaaüksustele. 4) Planeeringuala keskosasse kavandatavast ristmikust naabermaaüksuse Vogana piirini (ida suunas) jääb üle 100 m, mis võimaldab naabermaaüksuse omanikul soovi korral rajada iseseisev mahasõit otse riigiteelt (ristmike vahelised kaugused on juhendi „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“ kohaselt tagatud). 5) Kui teha ristmik planeeringuala idanurka, tuleks selleks likvideerida suures ulatuses metsa, sh ka Vogana maaüksusel (väljaspool planeeringuala), et tagada nähtavused.

Ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused on määratud piirkonna enamlevinud hoonestus- ja ehituslaadi arvestavalt ning üldplaneeringus elamu ja ärihoonetele määratud tingimusi täites (krundi suurus vähemalt 2 000 m² (lahenduses valdavalt oluliselt suuremad), põhihoone ehitisealuse pinna piiramine kuni 200 m² peale, abihoonete võimaldamine; hoonete kõrgus kuni 7,5 m, katusetüübina viilkatus, kelpkatus; välisviimistluses lubatud naturaalsed ja looduslikud (loodusega hästi harmoneeruvad) toonid). Haljastus ja kujundusnõuded on sätestatud piirkonnale iseloomulikkuse säilitamist võimaldavana (olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine, hoonete kavandamine puude vahele selliselt, et vaated teelt oleks maksimaalselt piiratud, v.a ärihooned; kõrghaljastuse osakaal vähemalt 30%, piirkonnas leivavate iseloomulikke puu- ja põõsaliikide kasutamine).

3.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse planeeringualasse jäävast Käo maaüksusest üheksa krunti: neli elamu-ärimaa segafunktsiooniga krunti (krundid nr 1-4), kolm elamumaa krunti (krundid nr 5-7), üks tootmismaa krunt (nr 8) ja üks transpordimaa krunt (nr 9).

Kruntide planeeritud sihtotstarbed ja kasutamise otstarbed on toodud ptk-s 3.5.

Kruntide moodustamine on näidatud põhijoonisel. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.4 Kruntide hoonestusala

Planeeritud kruntide hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimalikud rajatised.

Kruntide nr 1-7 hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest; kruntidel nr 1-4 täiendavalt ka loodusliku rohumaa kõlviku asukohast ja kruntidel nr 1 ja 2 kõrvalmaantee kaitsevööndi ulatusest.

Planeeritud hoonestusalad on antud vähemal või rohkemal määral suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ning konfiguratsiooni.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.5 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1-4 ette äri- ja/või äri- ning eluhoonete ehitamine, sh on lubatud ka abihoone(d). Äritegevuse puhul on lubatud sihtotstarbed: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning majutushoone; eeldatavad võimalikud ja sobivad tegevused on väike kauplus, kohvik, välja renditavad puhkemajad, sh saunad. Elamufunktsiooni osas on lubatud üksikelamud või hooajalise kasutusega elamud.

Kruntidel nr 5-7 on planeeritud üksikelamute ja/või hooajalise kasutusega elamute ning abihoonete ehitamine.

Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku põhi- ja abihoone(te)le, sh on põhihoone (vastavalt krundile kas ärihoone või elamu või äri-elamu segafunktsioon) suurim lubatud ehitisealune pind lubatud kuni 200 m².

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusega väikehoonete (kuni 5 m ja kuni 20 m²) püstitamine, lubatud on rajatiste ehitamine (nt laste mänguatraksioonid, grillmaja, kasvuhoone vmt). Rajatiste puhul tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (kuni 7,5 m) on lubatud olemasolevast maapinnast. Kui hoonealust pinda soovitakse tõsta (lubatud on kuni üks meeter), tuleb see lugeda hoone kõrguse hulka ja sel juhul on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,5 m.

Ehitusõiguse hoonestus ja võimalikud rajatised tuleb projekteerida ja ehitada hoonestusala piirides.

Krunt nr 8 on planeeritud puurkaevule ja tuletõrje veevõtukohale.

Krundile nr 9 on planeeritud juurdepääsutee koos ümberpööramise kohaga. Krunt nr 9 on ette nähtud avaliku kasutusega.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed⁷ on järgmised:

- Krundid nr 1-4: 50-100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); majutushoone maa (ÄM) ja 0-50% üksikelamu maa (EP); hooajalise kasutusega elamu maa (ES);

⁷ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

- Krundid nr 5-7: 100% üksikelamu maa (EP); hooajalise kasutusega elamu maa (ES);
- Krunt nr 8: 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV);
- Krunt nr 9: 100% tee ja tänava maa (LT).

Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed⁸ on:

- Krundid nr 1-4: 50-100% ärimaa ja 0-50% elamumaa;
- Krundid nr 5-7: 100% elamumaa;
- Krunt nr 8: 100% tootmismaa;
- Krunt nr 9: 100% transpordimaa.

3.6 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsuks planeeritud kruntidele on ette nähtud uue ristmiku (mahasõit riigiteelt) ja sõidutee ehitamine. Selleks on planeeritud 10 m laiune tee ja tänava maa krunt nr 9 (avaliku kasutusega).

Ristumiskoha kavandamisel on arvestatud juhendi „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“ kohase nähtavuskolmnurkade nõude tagamisega. Planeeritud ristmik on teeandmise kohustusega. Liituva tee (krundile nr 9 planeeritud sõidutee) liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Juhendile vastavad ristmiku nähtavused on kajastatud joonisel nr 3. Kuna planeeritud sõidutee liiklussagedus on väike, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Ristmiku täpne lahendus tuleb anda projekteerimisel. Kuna nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, tuleb projektis näidata vajadusel ka puude või nende okste, põõsaste vms likvideerimine.

Krundi nr 9 sõidutee laius tuleb projekteerida tugevdatud pinnas- või kruusateena vähemalt 3,5 m laiusena. Tee peab kandma ehitus- ja operatiivsõidukeid. Tänavala lõppu tuleb rajada ümberpööramise koht.

Parkimine planeeritud kruntidel tuleb lahendada krundisiseselt nähes elamute puhul ette vähemalt kolm kohta⁹, ärimaadel (sh ärimaa funktsiooni osakaaluga kruntidel) vastavalt reaalsele vajadusele (tulenevalt ehitise kasutamise otstarbest, analüüsil põhinev arvutuskäik anda projektis).

Parkimiseks- ja manööverduseks tuleb rajada vajalikus ulatuses ala. Riigiteele tagurdamine ja riigiteel parkimine on keelatud.

Kuna planeeringuala jääb osaliselt Peipsi järve ranna piiranguvööndisse, tuleb piiranguvööndisse jäävatel kruntidel arvestada, et mootorsõidukiga sõitmine, sh parkimine väljaspool selleks määratud teid on keelatud¹⁰. Erateede ehitamine ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis metsamaal (kuna metsmaal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini) on samuti keelatud. Ehituskeeluvööndi ulatus piiranguvööndi piirini metsamaal kehtib seni (ja selles ulatuses), kuni planeeringu elluviimise järgselt katastrisse kantud elamu- ja ärimaadel ei ole tehtud raadamine ja toimunud ei ole maakatastri andmete muutus.

⁸ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1, lg 3 ja lg 5

⁹ Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimisnormatiiv „uus“ ja „väike-elamute alal“

¹⁰ Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6

Kruntidele juurdepääsude ja avaliku kasutusega sõidutee põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, sh vastaval hoonestataval krundil koos hoonestuse asendiplaanilise lahendusega.

3.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kaks maapealset korrust, abihoonel üks maapealne korrus;
- Katusetüüp: põhi- ja abihoonel põhimahus viil- või kelpkatust; põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga;
- Katusekalle: põhi- ja abihoone põhimahul 30-45 kraadi;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonel plekk, kivi, puit, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: looduslikud, nt puit, kivi; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid; lubatud on ka palkmajad (ümarpuit, liimpuit vmt);
- Välisviimistluse toonid: lubatud naturaalsed ja looduslikud (loodusega hästi harmoneeruvad);
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hooned tuleb paigutada juurdepääsutee suhtes kas risti või paralleelselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus lubatud kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku);
- Elektrikilpide, antennide ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade) ja juhtmete paigaldamine hoone tänavapoolsetele fassaadidele, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel, ei ole lubatud.

Projekteerimisel on soovitatav võimalusel (kuna hoonestus tuleb ette näha olemasoleva kõrghaljastuse vahel) näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katuste või fassaadide tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad)).

Ehitusprojektis tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on valla nõusolekul lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul, kui on väljastatud põhihoone ehitisluba. Selle eesmärk on vältida konteinerite paigaldamist ja nende suvilateks ümberehitamist.

3.8 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuudena. Küll tuleb hoonestuse asukoha valikul arvestada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega. Ehitusprojekti aluseks oleval topo-geodeetilisel alusplaanil tuleb kajastada puud üksikpuudena ja näidata hoonestuse asetus puude vahel või likvideerimise vajadus. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal elamukrundil peab olema vähemalt 30%

(arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest). Uushaljastuse soovi või asendusistutuse vajdusel (et tagatud oleks vähemalt 30% kõrghaljastust) teha piirkonnas levinud looduslike liikidega (eelkõige mänd, ka kuusk, haab, kask jm sobiv).

Kruntide nr 1-4 riigitee poolisel küljel peab maksimaalses ulatus säilima looduslik mets, mis aitab piirata vaateid teelt ja leevendab võimalikke liiklusega kaasnevaid mõjusid (müra, õhusaaste).

Kruntide nr 1-7 õuealad kavandada maksimaalselt looduslikuna, st säilitada iseloomulik metsaalune.

Piirdeaedade rajamine on lubatud, v.a krundil nr 8, kus tuleb tagada vaba juurdepääs tuletõrje veemahutile. Puurkaevu ümber (krundil nr 8) võib soovi korral ehitada kaitsva rajatise.

Piirdeaedade rajamise soovil on piirete maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,2 m. Piirded peavad olema vähemalt 50% ulatuses läbi paistvad. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga.

Olemasoleva maapinna (reljeefi) suuremahuline muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef. Lubatud on maapinda tõsta hoonealustes osades kuni 1,0 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ja -kruntidele ning tee alale, keelatud on ka sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele. Sademevee lahenduseks saab kasutada ära olemasolevaid kraave (vajadusel puhastada ja/või rekonstrueerida); vajadusel võib täiendavalt rajada kraave, nõvasid ja väikeseid (kuni 20 m² veepeegli pindalaga) tiike.

3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud üksikelaamud ja/või hooajalise kasutusega elamud (suvilad) ning ärihooned (sh on võimalik äri-elamu segafunktsioon), mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.9.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem, mistõttu tuleb ette näha lokaalsed lahendused.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 120 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 3,36 m³ (0,12 m³ x 4 in x 7 krundi). Veeühendus on planeeritud uuest, krundile nr 8 rajatavast puurkaevust. Arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas, mistõttu on puurkaevul hooldusala 10 m.

Hooldusalal on veeseaduse kohaselt¹¹ põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; 2) karjatamine; 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; 4) maaparandussüsteemide rajamine; 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht; 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; 8) kalmistu rajamine; 9) jäätmete käitlemine; 10) maavara kaevandamine. Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine¹². Tee ehitamine hooldusalale keelatud ei ole.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded* sätestatud nõuetele.

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on keskmine). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud igale krundile kas oma kinnine mahuti (lubatud ainult hooajalise kasutuse korral) või omapuhasti (biopuhasti), millest väljuv vesi tuleb suunata imbväljakusse. Imbväljakuga omapuhasti projekteerimisel tuleb välja selgitada põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgus ja kui need jäävad kõrgemale kui 1,2 m, tuleb rajada tõstetud imbväljak. Imbväljaku kõrgus projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud võimalik veevõtukoht ja omapuhastisüsteemi võimalikud asukohad. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoht ja reoveesüsteem ei tohi põhjustada kitsendusi väljaspool planeeringuala või tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Reovee kogumismahuti:

- peab olema keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit);
- ankurdatus peab paigaldamisel olema piisav, et tagada liikumatus pinnases;
- luugid peavad olema terved ja sulguma tihedalt, kogumismahuti peab olema ventileeritav;
- täituvust tuleb regulaarselt kontrollida;
- kasutamisel tuleb vältida sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

¹¹ Veeseaduse § 154 lg 5

¹² Veeseaduse § 129 lg 7

Reovee kogumismahuti tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu.

Sademevee pinnasesse imbumine või kraavi/nõvasse suunamine tuleb võimaldada planeeringuala piires. Selleks kasutada ära olemasolevaid kraave. Vajadusel tuleb kraave puhastada ja/või rekonstrueerida, lubatud on ka täiendavate kraavide ja nõvade ning väikeste tiikide (veepeegli pindala kuni 20 m²) rajamine.

Soovitatav on sademevesi ka kokku koguda ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naaberkruntidele ja -maaüksustele ning teemaa-alale, sh puurkaevu hooldusalale on keelatud.

3.9.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (väljastamisel). Lahendus antakse edaspidise planeerimise käigus.

Kruntide välisvalgustus (hoonestuse ümbruse valgustus) lahendatakse iga krundiomaniku enda soovide kohaselt. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taevaldandust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja naabermaaüksuste elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.9.3. Soojavarustus

Planeeringuala hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud küttesüsteemid on vedel- või tahkekütte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal.

3.9.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

3.10 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned), II (majutushooned) ja IV (kaubandus-, tootlustus-, teenindushooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukohaks üldjuhul paiknema ehitist vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitist mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid

teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel vähemalt 8 m kaugusele ja lubatud on suuremate kui 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonetes, sh ärimaa osakaaluga hoonete ehitamine, mis tähendab, et läheduses peab asuma veevõtukoht veevooluhulgaga 10 l/s 3 tunni jooksul (kui tuleohutus pole analüütiliselt tõendatud). Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel ja üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Joonisel nr 3 on indikatiivselt kajastatud tuletõrjervee mahuti (krundil nr 8). Mahuti või muu nõuetele vastava veevõtukoha täpne lahendus koos juurdepääsuga tuleb anda projekteerimisel. Kui määruse, asjakohase tehnilise vormi või standardi tulephutussõueteest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutussõuetele tõendada analüütiliselt.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutussõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 320 m².

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt riigiteelt ja planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsuteelt (krundil nr 9). Juurdepääsutee lõppu on planeeritud ümberpööramise koht.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla on soovitatav kavandada vahetult hoonestuse lähedale, kuhu on hea vaade hoone(te) akendest.

Õueala on soovi korral lubatud piirata.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu. Võimalusel liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid.

Hooajalise kasutuse korral on soovitatav kasutada videovalvet.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.12 Keskkonnatingimuste seadmine

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

3.12.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on keskmine. Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhjavega pinnavee seisundit ning Peipsi järve veekvaliteeti.

3.12.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale*.

3.12.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. *Ehitusseadustiku* alusel ei kohaldata hoone energiatõhususe nõudeid elamutele, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbisest; samuti ei kohaldata nõudeid hoonetele, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

Elamute ja ärihoonete projekteerimisel pöörata tähelepanu (soovitatavalt siiski ka suvilate korral) energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuenergia allikatest soojuse (soovi/vajaduse korral) ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.7.

3.12.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹³ kohaselt on Ida-Virumaal radoonirisk kõrge või väga kõrge. Sama kaardi Rn-riski ruutkaardi (500 x 500 m) kohaselt on planeeringuala piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-50 kBq/m³ (normaalne).

Kuna planeeringualale rajatakse ka tööruume, tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Alutaguse vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus.

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS-s 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.12.5 Insolatsioon

Projekteerimisel arvestada insolatsiooni kestvuse juhendi¹⁴ ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes* nõuetega. Eelnimetad juhendi kohaselt ei ole selle insolatsiooni kestvuse rakendamine kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavates eluruumide, milleks saab lugeda ka suvilad.

Arvestades planeeritava hoonestuse võrdlemisi hajusat paiknemist (krundi täisehitust), on projekteerimisel võimalik insolatsiooninõudeid täita.

3.12.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb kõrvalmaanteega nr 13111 Kauksi – Vasknarva, kus aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus (2022) on 565 sõidukit (100% sõiduautod ja pakiautod). Sõidukiirus planeeringualaga piirnevas lõigus on 50 km/h.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus*

¹³<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

¹⁴https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad), kus liikluse müra piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamise suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasemeid.

Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00–19.00.

Müra tasemeid hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*.

Lähtudes olemasolevast liikluskorraldusest ei ole eeldada, et kavandatud hoonestusala (30 m riigiteest) ületataks kehtivaid müranorme. Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed planeeringualal välisõhus vajalikud. Samuti ei kujune vaadeldavate liikluskorralduste ja puhverala suuruse (vähemalt 30 m ala tee ja hoonete vahel) korral planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase) vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaksustel asuvad elamukompleksid (suvilad), tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäeval ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;

- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12.7 Tegevus Peipsi järve rannal

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ranna 100 m laiune ehituskeeluvöönd (vähesel määral) ja 200 m laiune piiranguvöönd. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd metsamaal *metsaseaduse* § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Planeeringualale jäävale loodusliku rohumaa kõlvikule nimetatud kitsendus ei laiene. Hoonestus on planeeritud loodusliku rohumaa kõlviku alale, mis ei eelda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist.

Juurdepääsu asukoht (planeeritud ristmik ja sõidutee) on valitud selliselt, et see jääks väljaspoole metsa ala (väljaspoole ehituskeeluvööndit piiranguvööndi alal). Planeeritud ristmik ja sõidutee jäävad väga vähesel määral ehituskeeluvööndi alale. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teeale.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid, välja arvatud metsa- ja põllumajandustöödeks. Mootorsõidukitega liiklemiseks, kui tegemist ei ole metsa- ja põllumajandustöödega, on ette nähtud rajada selleks määratud teed (vt ptk 3.6).

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja -rajatisele. Planeeritud kruntidel nr 1-5 võib vajalikuks osutuda tehnoõrgude (nt omapuhasti) ehitamine piiranguvööndisse metsa alal.

3.13 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub. Elektrilevi OÜ tehnoõrgude maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.14 Planeeringu elluviimine

3.14.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala jääb väärtuslikule maastikule Kauksi-Remniku, mis on kõrge rekreatiivse väärtusega maastik – alal asuvad Peipsi kõige kaunimad plaadid, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, liivaluited ja neid kattev männik. Väärtuste hoidmiseks on tingimused seatud üldplaneeringus, millega käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud. Planeeringulahendus (kruntide moodustamine ja hoonestusalade määramine) lähtub olemasoleva looduskeskkonna maksimaalsest säilimisest, st juurdepääsutee ja hoonestusalad on maksimaalses osas määratud väljaspoole metsaala; väärtustatud on olemasolev männik, st metsa alale jäävad hooned tuleb puude alla kavandada maksimaalselt kõrghaljastust säilitades. Uushaljastuse istutamisel tuleb lähtuda piirkonda sobivatest liikidest.

Planeeringualast üle 200 m põhja poole jääb III kategooria kaitsealuse linnuliigi tedre (*Lyrurus tetrix*) ulatuslik leiukoht. Peamised ohutegurid tedre elupaigale on elupaikade

kvaliteedi langus, hävimine ja fragmenteerumine ning röövlus (rebane, metsnugis, kährik, metssiga). Tähtsal kohal on ulatuslikest maaparandustöödest tingitud soode ja soometsade hävimine ning maaparandusega kaasnevaad elupaikade mosaiiksuse ja servaalade pikkuse vähenemine. Madal- ja siirdesood on tedrele oluliseks elupaigaks, kus kasvavad liigile olulised toiduobjektid (kask, jõhvikas, villpea jt). Planeeringulahenduse koostamisel vähendati algset (koostamise algatamisel olnud) planeeringuala suurust, et ehitustegevus ja inimõjud ei ulatuks soo alale (sh üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku alale), st vähendati mh võimalikku mõju ka tedre elupaigale. Seetõttu eeldatavalt ei kaasne planeeringu elluviimisega täiendavaid ebasoodsaid mõjusid tedre elupaigale.

Planeeringualale elamute ja ärihoonete rajamine Politsei- ja Piirivalveameti seiresüsteeme ei sega. Samuti puuduvad Politsei- ja Piirivalveametil planeeritud alal huvid kinnisvara tagamise teenuse vaates.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja tulevaste maaomanike finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele eeldatavalt planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne. Ühisvee ja -kanalisatsiooni rajamisel pigem on võimalik kulusid rohkemate maaüksuste vahel jagada. Kõrvalmaantee on riigitee ja juba kõvakatte alla viidud ning toimub ka tee hooldamine. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elu- ja/või suvilakohtade ning teenuste loomisele ning seeläbi majanduse elavdamisele.

3.14.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute/-kruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse vastava krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud (maakorralduslikud toimingud) ja omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahenduses ette nähtud elektriühendus, olemasoleva puurkaevu ehitus koos veeühenduse tagamisega kruntide piirini, tuletõrje veevõtukoht, juurdepääsutee koos ümberpööramise kohaga krundil nr 9. Reovee kogumismahutid või omapuhastisüsteemid rajavad tulevased krundiomanikud. Kohalik omavalitsus ja Transpordiamet ei võta kohustust rajatiste (ristmiku ehitus, juurdepääsu tee, tehnovõrgud) väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonete või rajatisele ehitusloa taotlemist.

2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (ristumiskoht, juurdepääsutee krundil nr 9, elektrivõrk, puurkaev ja tuletorjevee mahuti (vajadusel) krundil nr 8).

3. Servituutide seadmine (elektriühendus, vajadusel). Servituutide kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.

4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes hoone ehitamise alustamise eelduseks on riigiteega ristumiskoha välja ehitamine (sh vajadusel nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine, juurdepääsutee, elektri- ja veeühenduse olemasolu ning tuletorje veevõtukoht (juhul, kui analüütilise tõendamisega ei ole olnud võimalik sellest loobuda), nimetatud rajatistele peab olema väljastatud kasutusluba.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Planeeringulahenduse alusel on eeldada tehnovõrgu ja -rajatise (nt omapuhastisüsteem vmt) ehitamist tee kaitsevööndi alasse. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 alusel nõusolekut võimaliku tehnovõrgu ja -rajatise ehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Juhul, kui kruntidele soovitakse ehitada piirdeaeda, tuleb selleks eelnevalt esitada ehitusteatist.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse/ arvamuse asukoht	Märkused

JOONISED

- | | |
|---|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Möjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis. Eskiislahendus | M 1 : 500 |