

UUSKÜLA SPA-HOTELLI JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING, UUSKÜLA, ALUTAGUSE VALD, IDA-VIRU MAAKOND

TELLIJA	ADAMAS INVEST OÜ +372 5039698 andres.linnas@olerex.ee Tartumaa, Tartu linn, Ringtee tn 2
KOOSTAJA	SPORT OÜ Lepiku 3-2, Tartu 51007 silver@sportsport.ee tiit@sportsport.ee +372 55601425 registrikood 11497937 MTR nr EEP001414
TÖÖ NR	DP6
ARHITEKT	TIIT SILD Silver Erik Saage
VASTUTAVAD	Silver Erik Saage, TIIT SILD
SPETSIALISTID	+372 53481612, +37255601425 silver@sportsport.ee, tiit@sportsport.ee

SPORT OÜ
Reg.kood 11497937
Lepiku 3-2, Tartu 51007
+37255601425
mailto:silver@sportsport.ee, tiit@sportsport.ee

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
1.1	ÜLDANDMED.....	3
1.1.1	ASUKOHT	3
1.1.2	TELLIJA/HUVITATUD ISIK.....	3
1.1.3	PLANEERIJA	3
1.2	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2.1	LÄHTEMATERJAL	3
1.2.2	NORMDOKUMENDID	3
2	PLANEERINGUALA JA EESMÄRGID	4
2.1	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
2.2	PLANEERINGUALA ASUKOHT	4
3	KONTAKTVÖÖND.....	5
3.1	KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS.....	5
3.2	KONTAKTVÖÖNDI KRUNTIDE SIHTOTSTARBED.....	5
3.3	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
4	PLANEERINGUALA LAHENDUS.....	7
4.1	MÕJUTEGURID JA PIIRANGUD	7
4.2	PLANEERINGUALA ÜLDPÕHIMÕTE JA KRUNDIJAOTUS.....	7
4.3	KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA KRUNTIDE LIITMISED PLANEERINGUALAL	7
4.4	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED.....	10
4.5	PLANEERITAV HOONESTUS	14
4.6	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	15
4.6.1	PARKIMINE.....	16
4.7	HALJASTUSE, HEAKORRA, PIIRETE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	16
4.7.1	HALJASTUS	16
4.7.2	PIIRDED.....	17
4.7.3	VERTIKAALPROJEKTEERIMINE	17
4.7.4	KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	17
4.7.5	LOODUSKAITSE, VÄÄRISLUPAIGAD JA KEELUVÖÖNDID	17
4.7.6	MÜRA JA MÜRATASEMED.....	19
4.7.7	RADOON JA INSOLATSIOON	19
4.7.8	TEHNOVÕRGUD	20
4.8	TULEOHUTUS.....	21
4.8.1	TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED	21
4.8.2	HOONETE VAHELISED KUJAD.....	22
4.9	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	22
4.10	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	22
5	JOONISED	23

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1.1 ÜLDANDMED

Planeeringu koostamise eesmärgiks on võimaldada Uusküla spaakompleksi rajamine. Samuti pakkuda spaa küllastajatele ning kohalikele elanikele võimalusi rekreatsiooni- ning puhketegevusteks.

1.1.1 ASUKOHT

Uusküla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond.

1.1.2 TELLIJAHUVITATUD ISIK

Adamas Invest OÜ, esindaja Andres Linnas, tel +372 5039698; andres.linnas@olerex.ee

1.1.3 PLANEERIJA

Sport OÜ, reg 11497937, mtr: EEP001414

1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.2.1 LÄHTEMATERJAL

Alutaguse Vallavalitsuse 21.06.2022 korraldus nr 328 "Uusküla spa-hotelli ja selle lähiala detailplaneering

Alutaguse valla üldplaneering, kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285

Kuu, Kino, Pink arhitektuuribüroode poolt koostatud Uusküla spaahotelli arhitektuurivõistluse võidutöö "Kaheksa"

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused taotletakse detailplaneeringu koostamise etapis.

1.2.2 NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 määrus nr 80 „Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinodele ja veekeskustele“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 21.04.2021 määrus nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“
- Sotsiaalministri 20.12.2000 määrus nr 86 „Tervisekaitsenõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisel“

- Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

2 PLANEERINGUALA JA EESMÄRGID

2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vastavalt kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbed valdavalt keskuse maa-ala ja osaliselt ka elamu maa-ala (Männiku tee 7, 7a, 9, 23 ja 25), äri- ja tootmise maa-ala (Männikäbi tee 5), puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (Iisaku metskond 163) ja osaliselt supelranna maa-ala (Iisaku metskond 35). Üldplaneeringuga kavandatud juhtotstarbeid tuleb vaadata kogu planeeringuala ulatuses ning üldplaneeringuga on lubatud maa-alale kõrvaljuhtotstarbe andmine kuni 40% ulatuses.

Planeeringualal kehtib Alajõe Vallavolikogu 29.01.2009 otsusega nr 1 kehtestatud Kinnistu Uusküla Puhkebaas detailplaneering, mille alusel jagati kaks Sillamäe keemiakombinaadi puhkebaasi kinnistut äri- ja elamumaa ning teenindavateks tootmis- ja transpordimaa kruntideks ning määrati neile ehitusõigus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta punktis 2.2 välja toodud kruntide krundijaotust, ehitusõigust ja sihtotstarvet kaheksakorruselise spa-hotelli, majutus ja kõrvalhoonete ehitamiseks, vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, samuti täpsustamaks teede ja parkimiskohtade asukohti. Planeeritud on osaline kruntide liitmine, et luua planeeritava spahotelli ja parkimise ning rekreatsioonialade ja autosuvilate parkla jaoks ühised katastriüksused. Planeeringualasse on kaasatud järveäärne Iisaku metskond 163 ja osaliselt Iisaku metskond 35 katastriüksus, et tagada avalikud randapääsud, määrata ehitusõigus randa teenindavatele rajatistele. Kavandatakse ranna küllastajatele piknikukohad, riietekiabiinid, pingid, prügikastid, WC-d. Samuti antakse planeeringuga Iisaku metskond 163 krundile õigus kohviku ja rendivarustuse maja rajamiseks, pakutakse lahendus teedele ja parkimisele, võimaldamaks ala paremat puhkeotstarbelist kasutamist. Avalikud pääsud ranna-alale kavandatakse metsateedena ja ranna teenindamiseks ning ligipääsuks operatiivsõidukitega on planeeritud samuti pinnas või metsatee.

Algamise korralduse kohaselt on planeeringuala suurus ca 10,5 ha. Planeeringu koostamisel on tehtud ettepanek planeeringuala suurendamiseks ca 11,7 ha-ni -ja hõlmata planeeringualasse osaliselt ka riigiomandis olev Iisaku metskond 35 (12201:001:0460). Planeeringuala laiendamise eesmärk on anda planeeringuga terviklik lahendus avaliku kasutusega ranna-ala toimimiseks ning lahendada juurdepääsude ning supelranda teenindavate rajatiste vajadus.

2.2 PLANEERINGUALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Uuskülas, Alutaguse vallas, Ida-Viru maakonnas. Planeeringuala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

Männiku tee 1 Katastritunnus: 12201:001:0848
Männiku tee 2 Katastritunnus: 12201:001:0849
Männiku tee 3 Katastritunnus: 12201:001:0851

Männiku tee 4 Katastritunnus: 12201:001:0852
Männiku tee 5 Katastritunnus: 12201:001:0853
Männiku tee 6 Katastritunnus: 12201:001:0854
Männiku tee 7a Katastritunnus: 12201:001:0863
Männiku tee 7 Katastritunnus: 12201:001:0855
Männiku tee 8 Katastritunnus: 12201:001:0856
Männiku tee 9 Katastritunnus: 12201:001:0857
Männiku tee 10 Katastritunnus: 12201:001:0858
Männiku tee 12 Katastritunnus: 12201:001:0861
Männiku tee 14 Katastritunnus: 12201:001:0864
Männiku tee 23 Katastritunnus: 12201:001:0874
Männiku tee 25 Katastritunnus: 12201:001:0876
Männiku tee T1 Katastritunnus: 12201:001:0908
Osaliselt Männiku tee T2 Katastritunnus: 12201:001:0909
Männikäbi tee 1 Katastritunnus: 12201:001:0899
Männikäbi tee 2 Katastritunnus: 12201:001:0901
Männikäbi tee 3 Katastritunnus: 12201:001:0902
Männikäbi tee 4 Katastritunnus: 12201:001:0903
Männikäbi tee 5 Katastritunnus: 12201:001:0904
Orava tee 1 Katastritunnus: 12201:001:0893
Orava tee 2 Katastritunnus: 12201:001:0894
Orava tee 3 Katastritunnus: 12201:001:0895
Orava tee 4 Katastritunnus: 12201:001:0896
Orava tee 5 Katastritunnus: 12201:001:0897
Orava tee 6 Katastritunnus: 12201:001:0898
Alajaama Katastritunnus: 12201:001:0911
Linnu tee T1 Katastritunnus: 12201:001:0905
Linnu tee T2 Katastritunnus: 12201:001:0906
Iisaku metskond 163(Omanik RMK) Katastritunnus: 12201:001:1057
Osaliselt Iisaku metskond 35 (Omanik RMK) Katastritunnus: 12201:001:0460
Osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee Katastritunnus 12201:001:0371

3 KONTAKTVÖÖND

3.1 KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt elamukrundid ja maatulundusmaad. Planeeringualast läänes ja idas asuvad hoonestatud elamumaa krundid, põhjas maatulundusmaa krundid. Lõunaküljes asuvad Iisaku Metskond 163 ja 35 katastriüksused ja Peipsi järv. Planeeringuala läbivad elamukruntidele juurdepääsudena kasutatavad Männiku tee T1 ja Männiku tee T2 katastriüksused, riigitee osas 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksus ning riigitee äärsel jalgteel osas Linnu tee T1 ja Linnu tee T2 katastriüksused.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt 1 ja 2 korruselised eramud ja nende abihooned. Planeeringualast ida poole asuval Linnu tee 4 kinnistul asub kolmekorruseline korterelamu. Piirkonna näol on tegemist endise Uusküla puhkebaasi territooriumiga.

3.2 KONTAKTVÖÖNDI KRUNTIDE SIHTOTSTARBED

Männiku tee 40 (12201:001:0887) – Elamumaa 100%

Männiku tee 21 (12201:001:0872) – Elamumaa 100%

Männiku tee 19 (12201:001:0869) – Elamumaa 100%
Männiku tee 11 (12201:001:0859) – Elamumaa 100%
Männiku tee 20 (12201:001:0871) – Elamumaa 100%
Männiku tee 38 (12201:001:0886) – Elamumaa 100%
Männiku tee 18 (12201:001:0868) – Elamumaa 100%
Männiku tee 36 (12201:001:0885) – Elamumaa 100%
Iisaku metskond 160 (12201:001:1046) – Maatulundusmaa 100%
Evdokia (12201:001:0013) – Maatulundusmaa 100%
Semjonovski (12201:001:0284) – Maatulundusmaa 100%
Teodori (13001:001:0209) – Maatulundusmaa 100%
Juhanson (12201:001:0164) – Maatulundusmaa 100%
Nikola (12201:001:0731) – Maatulundusmaa 100%
Galina (12201:001:0553) – Elamumaa 100%
Linnu tee 4 (12201:001:0436) – Elamumaa 100%
Linnu tee 7 (12201:001:0750) – Elamumaa 100%
Linnu tee 6 (12201:001:0047) – Elamumaa 100%
Linnu tee 3 (12201:001:0732) – Elamumaa 100%
Linnu tee 5 (12201:001:0217) – Elamumaa 100%
Linnu tee 9 (12201:001:0285) – Elamumaa 100%
Linnu tee 11 (12201:001:0014) – Elamumaa 100%
Linnu tee 13 (13001:001:1103) – Elamumaa 100%
Linnu tee 15 (12201:001:0754) – Elamumaa 100%
Iisaku metskond 35 (12201:001:0460) – Maatulundusmaa 100%
13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0371) – Transpordimaa 100%
Männiku tee T2 (12201:001:0909) – Transpordimaa 100%

3.3 KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Uuskülas Kauksi-Vasknarva tee ääres. Planeeringualale ligipääsud on riigiteelt Kauksi-Vasknarva (liikluspind Linnu tee) ja Männiku tee kaudu, mida mööda on tagatud juurdepääs autotranspordiga. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad valdavalt ühe ja kahekorruselised üksikelamud. Läänesuunda jääb

RMK Uusküla telkimisala ja Kauksi rand. Planeeringuala kontaktvöönd on suures ulatuses kaetud kõrghaljastusega.

4 PLANEERINGUALA LAHENDUS

4.1 MÕJUTEGURID JA PIIRANGUD

Planeeringualal on järgmised piirangud.

- Riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0371), kaitsevöönd.
- Maakaabelliini elektripaigaldise kaitsevöönd.
- Sideehitise kaitsevöönd.
- Peipsi järve ranna piirangu-, ehituskeelu-, veekaitsevööndid ja kallasrada.
- Uusküla oja kalda piirangu-, ehituskeelu-, veekaitsevööndid ja kallasrada.
- I ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad planeeriguala põhjaosas.
- Järve äärsel alal vääriselupaigad VEP210144.
- Peipsi järves III kategooria liikide elupaigad.

4.2 PLANEERINGUALA ÜLDPÕHIMÕTE JA KRUNDIJAOTUS

Planeeringualal muudetakse krundijaotust ning kruntide sihtotstarbeid. Kruntide liitmise eesmärgiks on luua spa-hotelli ja selle teenindamise jaoks eraldi krunt (POS 1) ning rekreatsioonialade ja autosuvilate parkla jaoks eraldi krunt (POS 2). Lisaks luuakse eraldi krundid päikeseparkide jaoks (POS 6-12). Juurdepääsudeks kasutatakse olemasolevaid Männiku teed ja riigiteed 13111 Kauksi-Vasknarva (Linnu teed). POS 5 osas säilivad olemasolevad katastriüksused ja POS 4 osas on planeeritud ühendada Männiku tee 14 ja Männiku tee 12 katastriüksused, kuid liitmiskohustus puudub. Lisaks muudetakse nende sihtotstarbeid. Männiku tee 12 ja 14 (POS 4) ja Männiku tee 10 (POS 5) otstarbe muutmise eesmärk on võimaldada spatõtötajate majutushoonete või teenindavate abihoonete rajamist neile kruntidele. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Iisaku metskond 163 ja Iisaku metskond 35 vahelisi krundipiire (moodustada POS 3), et lubada avalikult kasutatava ranna juurde kohviku, rendivarustuse maja ning avalike puhkerajatiste rajamise võimalus. Liitmise eesmärk on vastavalt üldplaneeringule määrata ala sihtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa ning supelrannamaa. Krundil POS 3 säilib avalik kasutus ning seda ei liideta spakompleksi koosseisu. Krundipiiride muutmine ei ole kohustuslik, kui ranna-ala arendamiseks ja avalikuks kasutamiseks seatakse kasutusõigus Alutaguse valla kasuks. Kruntide POS 6-12 eraldi moodustamine ei ole kohustuslik.

4.3 KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA KRUNTIDE LIITMISED PLANEERINGUALAL

Hetkel on planeeringualal maakasutuse otstarveteks ärimaa, elamumaa, maatulundusmaa ja tootmismaa. Männiku tee T1 ja Männiku tee T2 planeeritakse liita osaliselt uute moodustatavate kruntidega POS 1 (Männiku tee 5) ja POS 2 (Männikäbi tee 5). Kruntide liitmised ja sihtotstarvete muutmised on välja toodud tabelis 4.1.

Pos nr	Planeeritav krundi aadress/aadressi ettepanek	Liidetavad krundid	Liidetavate kruntide suurus	Liidetavat e kruntide otstarve	Krundi planeeritud sihtotstarve
1	Männiku tee 5	Männiku tee 5 12201:001:0853 Männiku tee 25 12201:001:0876 Männiku tee 7a 12201:001:0863 Männiku tee 7 12201:001:0855 Männiku tee 3 12201:001:0851 Männiku tee 1 12201:001:0848 Männiku tee 9 12201:001:0857 Männiku tee T1 12201:001:0908 Männiku tee T2 12201:001:0909 Männiku tee 23 12201:001:0874	20900 m ² 1598 m ² 1133 m ² 1619 m ² 5133 m ² 2022 m ² 1704 m ² 1951 m ²	Ä E E E Ä E E L L E	Ä 100%
2	Männikäbi tee 5	Männikäbi tee 1 12201:001:0899 Männiku tee 8 12201:001:0856 Männikäbi tee 3 12201:001:0902 Männikäbi tee 5 12201:001:0904 Männikäbi tee 4 12201:001:0903 Männikäbi tee 2 12201:001:0901 Männiku tee 6 12201:001:0854 Orava tee 1 12201:001:0893	1032 m ² 1470 m ² 969 m ² 12029 m ² 1451 m ² 1652 m ² 1053 m ² 1222 m ²	E Ä Ä T(50%) ja Ä(50%) E E E E	Üm 70% Ä 30%

		Orava tee 3 12201:001:0895	1631 m ²	E	
		Orava tee 5 12201:001:0897	1575 m ²	E	
		Orava tee 6 12201:001:0898	1716 m ²	E	
		Orava tee 4 12201:001:0896	1233 m ²	E	
		Orava tee 2 12201:001:0894	1533 m ²	E	
		Männiku tee 4 12201:001:0852	2020 m ²	E	
		Männiku tee 2 12201:001:0852	2023 m ²	E	
		Männiku tee T1 12201:001:0908		L	
3	lisaku metskond 163	lisaku metskond 163 12201:001:1057	13105 m ²	M	Üm (100%)
		lisaku metskond 35 12201:001:0460	13,58 ha	M	
4	Männiku tee 12 12201:001:0861	Männiku tee 12 12201:001:0861 Männiku tee 14 12201:001:0864	2236 m ²	E	E 50% Ä 50%
5	Männiku tee 10 12201:001:0858	Männiku tee 10 12201:001:0858	1145 m ²	E	E 50% Ä 50%
6	Männikäbi tee 6-1	Männikäbi tee 5 12201:001:0904	561 m ²	T(50%) ja Ä(50%)	T(100%)
7	Männikäbi tee 6-2	Männikäbi tee 5 12201:001:0904	511 m ²	T(50%) ja Ä(50%)	T(100%)
8	Männikäbi tee 6-3	Männikäbi tee 5 12201:001:0904	511 m ²	T(50%) ja Ä(50%)	T(100%)
9	Männikäbi tee 6-4	Männikäbi tee 5 12201:001:0904	510 m ²	T(50%) ja Ä(50%)	T(100%)
10	Männikäbi tee 6-5	Männikäbi tee 5 12201:001:0904	510 m ²	T(50%) ja Ä(50%)	T(100%)
11	Männikäbi tee 6-6	Männikäbi tee 5	514 m ²	T(50%) ja	T(100%)

		12201:001:0904		Ä(50%)	
12	Männikäbi tee 6-7	Männikäbi tee 5 12201:001:0904	529 m ²	T(50%) ja Ä(50%)	T(100%)

Tabel 4.1 Kruntide moodustamine

4.4 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Kruntide ehitusõiguslikud ja arhitektuursed nõuded on välja toodud tabelites 4.2-4.6.

KRUNDI AADRESS (POS NR)	Männiku tee 5 (POS 1)
KRUNDI PINDALA	38792 m ²
KATASTRI SIHTOTSTARVE	Ärimaa 100%
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	12111 Hotell, motell, külalistemaja 12653 Siseujula 12131 Restoran 12645 Sanatoorium, spaa 12132 Kohvik, baar või söökla 12651 Spordihall, võimla 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 4 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHTISEALUNE PIND	7000 m ²
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	32 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.2

KRUNDI AADRESS (POS NR)	Männikäbi tee 5 (POS 2)
--------------------------------	--------------------------------

KRUNDI PINDALA	34519 m ²
KATASTRI SIHTOTSTARVE	Üldkasutatav maa 70% (Turismi, matka- ja väljasõidukoha maa) ärimaa 30%
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	12339 Muu teenindushoone 12651 Spordihall, võimla 12525 Külma hoone 12529 Muu laohoone 24121 Lõbustus- ja puhkepargi rajatis 24123 Golfiväljak 24129 Muu nimetamata spordi- või puhkerajatis 23029 Muu energiatööstuse rajatis 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 10 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHTISEALUNE PIND	5500 m ²
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.3

KRUNDI AADRESS (POS NR)	Iisaku metskond (POS 3)
KRUNDI PINDALA	26682 m ²
KATASTRI SIHTOTSTARVE	Üldkasutatav maa (Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, supelrannamaa)
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	12339 Muu teenindushoone 12525 Külma hoone 12529 Muu laohoone

	12132 Kohvik, baar või söökla
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 2 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	1000 m ²
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.4

KRUNDI AADRESS (POS NR)	Männiku tee 12 (POS 4)
KRUNDI PINDALA	2236 m ²
KATASTRI SIHTOTSTARVE	Elamumaa 50% Ärimaa 50%
LUBATUD EHITISE KASUTAMISE OTSTARBED	11220 Muu kolme või enama korteriga elamu 11101 Üksikelamu 11221 Ridaelamu 12111 Hotell, hotell, külalistemaja 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 4 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	500 m ²
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	Ä- 9 m; E- 7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.5

KRUNDI AADRESS (POS NR)	Männiku tee 10 (POS 5)
KRUNDI PINDALA	1145 m ²
KATASTRI SIHTOTSTARVE	Elamumaa 50% Ärimaa 50%
LUBATUD EHITISE KASUTAMISE OTSTARBED	11220 Muu kolme või enama korteriga elamu 11101 Üksikelamu 11221 Ridaelamu 12111 Hotell, motell, külalistemaja 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 2 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	250 m ²
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	Ä- 9 m; E- 7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.6

KRUNDI AADRESS (POS NR)	Männikäbi tee 6-1 kuni 6-6 (POS 6-POS 11)
KRUNDI PINDALA	510-561 m ²
KATASTRI SIHTOTSTARVE	Tootmismaa 100%
LUBATUD EHITISE KASUTAMISE OTSTARBED	23029 Muu energiatööstuse rajatis
RAJATISE SUURIM LUBATUD VÕIMSUS KRUNDIL	Kuni 50 kW
RAJATISE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	470 m ²
RAJATISE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	Ei hoonestata *

* Lubatud on rajada päikesepaneelid ja inverterid

Tabel 4.7

KRUNDI AADDRESS (POS NR)	Männikäbi tee 6-7 (POS 12)
KRUNDI PINDALA	529 m ²
KATASTRI SIHTTOTSTARVE	Tootmismaa 100%
LUBATUD EHITISE KASUTAMISE OTSTARBED	23029 Muu energiatööstuse rajatis
RAJATISE SUURIM LUBATUD VÕIMSUS KRUNDIL	Kuni 50 kW
RAJATISE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	492 m ²
RAJATISE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	Ei hoonestata*

* Lubatud on rajada päikesepaneelid ja inverterid

Tabel 4.8

4.5 PLANEERITAV HOONESTUS

Liidetavale Männiku tee 5 (POS 1) krundile on planeeritud spahotell koos selle teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri ja parkimisega. Spakompleks on põhimahus 2 maapealse ja 1 maa aluse korrusega, osaliselt 8 korruseline. Spakompleksi projekteerimisel tuleb lähtuda Kuu, Kino, Pink arhitektuuribüroode poolt koostatud arhitektuurivõistluse võidutöö „Kaheksa“ lahendusest.

Krundile Männikäbi tee 5 (POS 2) on loodud võimalused rajada näiteks rekreatsioonialad, karavanide parkimisala, väljõusaal, kalameestemaja või muu väikehoonestus. Hoonestus maksimaalselt 2 korruseline. Alajaama krunt (katastritunnus 12201:001:0911) jääb eraldiseisvana. Kruntidele Männikäbi tee 6-1 kuni 6-7 (POS 6 - POS 12) on ette nähtud päikesepargi rajamine spakompleksi erinevate osade varustamiseks elektrienergiaga. Iisaku metskond 163 krundi (POS 3) EKV alale on kavandatud vastavalt LKS § 38 lg 4 punkt 3 sätestatud EKV lubatud erandiga supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised nagu riietuskabiinid (st variseintega rannakabiinid), hooajaline toitlustuspunkt (st varikatusega ilma siseruumita müügipunkt) , WC, prügikastid, avalikud piknikualad (st variseina ja / või varikatusega piknikulauad), ranna inventari hoiustamiskohad (st ilma vundamendita varikatusega aedikud) ning vastavalt § 38 lg 5 punkt 10-le avalikult kasutatavad teed.

Krundil POS 3 on lubatud hoonestuse paigutamine hoonestusalast väljapoole vaid LKS § 38 lg 4 p 1¹. Sellisel juhul ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Iisaku metskond 163 krundile väljaspool EKV ala lubatud ajutise iseloomuga / hooajalise rendivarustuse hoiustamise rajatise (st ilma vundamendita varikatusega aediku) püstitamine. Hoonestuse korruselisus 1. POS 4 ja 5 kruntidele planeeritakse kuni 2 korruseliste teenindajate majutushoonete rajamine. Täpsemad arhitektuursed nõuded on välja toodud tabelites 4.2-4.6.

4.6 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva km 5,2-5,65. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 271 autot. Üldjuhul tuleb ristmiku lahenduse valik põhjendada läbilaskvusarvutusega, kui ristmiku summaarne liiklussagedus ületab 3000 a/ööp (mis teeb ligikaudu 300 a/tipptunnis), sest sellest väiksema summa puhul tuleb teenindustase alati „A“. Ka EVS 843 punkt 7.2.5 järgi tuleb valitud lahendusele määrata läbilaskvus ja teenindustase kui kavandatava ristmiku summaarne liiklussagedus ületab taseme 600 a/h. Kuna antud teelõigu (riigitee nr 13111) puhul jäävad liiklussagedused mainitud piiridest kordades väiksemaks, pole arvutusi vaja teostada s.t. kõikide suundade teenindustase ristmikul on „A“.

Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevaid riigiteid 13111 Kauksi-Vasknarva (Linnu tee) ja Männiku teid ning nende vahele luuakse uus ühendustee, mis hakkab toimima parkla juurdepääsuna ning ka tagab ligipääsu POS 2 ja POS 6-12 kruntidele. Männiku tee lõik POS 2 krundi juurdepääsuteest kuni riigitee ristmikuni on planeeringus liidetud POS 1 krundiga ning kasutatakse ainult kergliikluseks. Projekteerimisel tuleb lahendada spaakompleksi terviklik liikluskorralduse lahendus. Männiku tee rekonstrueeritakse kuni krundi POS 2 juurdepääsuni, välja arvatud Männiku tee lõik POS 2 ühendusteest kuni Linnu teeni, mis säilib olemasolevana. Sõiduautode ligipääs riigiteelt Kauksi-Vasknarva planeeringualale lahendatakse uue ristmiku baasil. Küllastajate liikumine autodega toimub ringliiklusena läbi planeeritava parkla. Projekteerimisel tuleb tagada ka spaahotelli varustamiseks ligipääsu võimalus kaubaautodele. Spaahotelli parkimisala on planeeritud krundile Männiku tee 5 (POS 1) ning täiendav avalikult kasutatav parkimisala rannaala küllastajatele krundil POS 3. Detailplaneeringuga antud parkimislahendus on illustreeriv ning täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

Männiku tee äärde planeeritakse peatumistaskud lühiajaliseks peatumiseks taksodele ning spaa küllastajatele. Planeeringuala läbiva riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva tee teelõigule on ette nähtud ühistranspordi bussiplatvorm ehk „liivakella“ bussipeatus, mille täpsed mõõtmed ja läbisõidugabariit määratakse teeprojekti koostamisel. Antud uude lahenduse valimisel on võetud aluseks Voka alevikus Voka-Sillamäe teelõigu km 0,08-0,27 kasutatud lahendus, mille on projekteerinud Reaalprojekt OÜ, töö nr. P22012. Bussiplatvormi asukoht lahendatakse planeeringuala keskel ning selline lahendus lahendab antud piirkonnas kõik liiklusest tulenevad probleemid (kiirusest kinni hoidmine, konkreetne sõlmpunkt, turvaline ja kõige otsem JJT ühendus kahe teepoole vahel, bussipeatus täpselt sõlmpunktis). Bussiplatvormi asukoha kavandamisel on arvestatud nii olemasolevat ning lisanduvat hinnangulist liikluskoozumust antud piirkonnas kui ka planeeringuala omapära. Samuti perspektiivsete jalgteede asukohtade, ristumiskohtade ning erakinnistu piiridega. Jalakäijate teeületuseks on SPA ala sissesõidu ja „liivakella“ bussipeatuse vahele kavandatud tee ületuskoht. Kavandatud lahendus on jalakäijatele ja sõidukitele kõige loogilisem ning ohutum, tekitamata pimedaid nähtavust piiravaid alasid ja võimaldab mugavalt ja loogiliselt jalakäijatel liigelda bussipeatus-SPA-rannaala teekonnal. Bussiplatvormi asukoha valikul on tagatud piisav nähtavus nii bussipeatusele kui ka jalakäijatele ja sõidukijuhtidele. Selline paigutus tagab lühima ning loogiliseima teekonna nii planeeritavale SPA alale kui ka Iisaku metskond 163 krundil asuvale avalikule ranna-alale nii, et toimuks võimalikult vähe jalakäijate ristuvaid teeületusi sõiduteedega ning ei teki nähtavust piiravaid pimenurki sõiduautodele väljapöördel avaliku ranna-ala parklast. Bussitaskud ühendatakse kergliiklusteede võrgustikuga.

Kruntidele POS 6 – POS 12 on loodud võimalus kavandada päikesepargid. Igale krundile on lubatud paigaldada maksimaalse võimsusega kuni 50 kW päikesepaneele. Krundile Männikäbi tee 5 on võimalus rajada autosuvilate

ja rekreatsioonialad, mille juurdepääs on Männiku teelt. Alale POS 2 planeeritakse kruusakattega tee. Täpne krundisisene teede lahendus antakse projekteerimisel. Planeeringuala siseselt ning riigitee ääres on kavandatud kergliiklusteed, et tagada mugav liikumine jalakäijatele ning ratturitele. Riigitee äärne kergliiklustee lahendatakse planeeringuala piires võimalusega selle hilisem pikendamine planeeringualast väljas. Krundile Iisaku metskond 163 (POS 3) on planeeritud rajada parkimisalad rendivarustuse maja, kohviku ja ranna külastajatele ning kergliiklusteed (kõva kattega, laudteed või multš) parkimisalalt rannani. Kergliiklusteede äärde on ette nähtud puhketaskud, kuhu planeeritakse istepingid. Samuti on vajalik tagada päästesõidukite ligipääs rannale.

4.6.1 PARKIMINE

Parkimiskohtade projekteerimisel lähtuda standardist EVS-843:2016 Linnatänavad. Spaahotelli parkimine lahendada POS 1 (Männiku tee 5) krundil osaliselt maa alusena. Hotelli parkimisnormatiiv on sõiduauto parkimiskohtade arv brutopinna kohta 1/70. Hoone planeeritav brutopind on 9660 m². $9660/70=138$ kohta. Iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta peaks olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Samuti näha ette vähemalt 3 parkimiskohta bussidele. Männiku tee äärde on planeeritud peatumistaskud lühiajaliseks peatumiseks. Projekteerimisel näha ette normidekohased parkimiskohad ratastele. Jalgrataste parkimiskohti on ette nähtud 1 koht 20 hotelli voodikoha kohta. Parkimiskohtade arv on tinglik ja täpsustub projekteerimise käigus ning arvu võib muuta vastavalt ehitatava hoone reaalsele brutopinnale ja kasutusotstarvetele. Parkimiskohad liigendada väiksemate kümnekohaliste gruppidega ja kombineerituna haljastusega. Kuni kümnekohaliste parkimisala gruppidel puudub vajadus õli- ja liivapüüdurite paigaldamiseks. Samuti paigaldada elektriautode laadimiseks juhtmetaristu vastavalt EHS § 65¹ tulenevatele nõuetele. Parkimisalad liigendada haljastusega, vältida suurte suurte asfaltplatside teket.

4.7 HALJASTUSE, HEAKORRA, PIIRETE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.7.1 HALJASTUS

Planeeritav ala korrastatakse ja haljastatakse. Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv kõrghaljastus planeeritud likvideeritavana. Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete tegelikult paigutusest. Planeeringuala parkla ja parklaga piirnevate elamukruntide vahele tuleb jätta haljastuse puhversoon/haljastusriba (vt. ka põhijoonis). Uusküla spaa ümbruses on pinnas kuiv ja liivane, siis tuleks ka hoonete ümbruse korrastamisel kasutada sarnase koostisega pinnast. Vältida tuleks viljaka kasvupinnase kasutamist ja kultuurmuru külvamist, mis mõjaks võõrkehana antud maastikku ning nõuaks asjatult pidevat kastmist, niitmist ja muud hooldust. Rohurinde taastamiseks tuleks kasutada ümbruskonnas kasvavate kuivalembeste taimede seemnesegu. Hästi sobiks siia näiteks punase ja lamba-aruheina seemnete segu või muude kuivalembeste taimede seemnesegu kasutamine. Istutatavatest puudest ja põõsastest tuleks samuti piirduda kohalike liikidega. Loobuma peaks mägimändide kui võõrliigi kasutamisest. Selle asemel võiks hoopis säilitada ja võimalusel istutada juurde kadakaid. Haljastuse täpse lahenduse kohta koostatakse haljastusprojekt. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoone ja maastikuarhitektuurse projektiga.

4.7.2 PIIRDED

Kruntidele on lubatud rajada osaliselt puit-lipp piirdeid maksimaalse kõrgusega kuni 1,2m. PiirDED peavad sobima hoonete arhitektuursete lahendustega. Piirete rajamine lahendatakse maastikuarhitektuurse projektiga.

4.7.3 VERTIKAALPROJEKTEERIMINE

Planeeringuala vertikaalplaneerimine lahendada hoone projekti mahus antava asendiplaanilise lahendusega või maastikuarhitektuurse projektiga. Hooneümbruse maapinna planeerimisel jälgida, et lumesulamisvesi ja sademevesi oleks juhitud hoonetest eemale ning vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

4.7.4 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualal pole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Männiku tee 5 krundil paiknevad ehitusjäätmete hunnikud tuleb teiselaldada ja käidelda vastavalt Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale. Jätmete kogumine peab toimuma vastavalt Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale, äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlikke tegevusi. Sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Ehitus- ja lammutusjätmed tuleb koguda eraldi ning üle anda jäätmeevteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitluskohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusemoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib ladustada vaid neid jätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või mõnel muul põhjusel õigustatud.

Prügikonteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleks piisavalt varjatud ja esteetilisid. Varjamiseks rajada prügimaja, varjualune või lahendada põhihoone mahus. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega.

4.7.5 LOODUSKAITSE, VÄÄRISLUPAIGAD JA KEELUVÖÖNDID

Planeeringualal asub I ja III kategooria kaitsealuste liikide elukohti (tiigikonn Pelophylax lessonae ja Lendorav Pteromys Volans L.). Detailplaneeringu lahenduse võimalike mõjude kohta lendorava ja tiigikonna elupaikadele on andnud hinnangu Uudo Timm (28.11.2023).

Tiigikonn:

Tegemist on III_kaitsekategooria kaitsealuse liigiga. Tiigikonn on sigimisveekogu osas suhteliselt vähenõudlik. Tema elupaigaks sobivad tiigid, kus vähemalt osaliselt kasvab tiigi põhjas või ka ujulehtedega veetaimi. Vähemalt osaliselt päikesele avatud sigimisveekogu soodustab tiigi vee soojenemist, mis omakorda kiirendab konna kudu ja kulleste arengut.

Tiigikonna elupaika kogu tiigi ümbruses ei tohiks kavandada rajatise ega tegevusi, mis suurendavad kaitsealuse liigi isendite hukkumise riski, vaid jätta vähemalt osa kaldast looduslikuks totitumisalaks, kus konnad saavad vabalt rohurindes liikuda. Planeeringualal olevad veekogud peavad olema tiigikonnale sobivateks sigimispaikadeks ka edaspidi. Ujumine tiikides on lubatud, kuid jätmete kogumine peab olema korraldatud ning vältida tuleb reostusallikatega ehitise nagu piknikulauad ja grillimiskohad. Lubatud on ujukaide kasutamine. Tiikidesse ei tohi asustada ühtegi kala, kuna väiksed kulleled on toiduks kaladele. Moonde läbinud tiigikonnad

on oluliselt rohkem seotud veekoguga kui mitmed teised kahepaiksed, mistõttu liiguvad nad suurema osa ajast vees ja tiigi kallastel ning seetõttu tiigi kaldad peavad säilima looduslikuna ja vähemalt osaliselt olema päikesele avatud, et tagada kaitsealuse liigi soodne seisukord.

Kõigi tegevuste, sealhulgas ehitustegevuse ajal tuleb alati järgida looduskaitseadust (LKS) § 55 lg 1 ja § 55 lg 6.

Planeeringuala jääb osaliselt Uusküla oja² kalda veekaitsevööndisse (veeseadus (VeeS) § 118 lg 2 p 2). Detailplaneeringu alal tuleb järgida VeeS § 119 loetletud veekaitsevööndi piirangute nõudeid.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Planeeringuga ei kavandata ehituskeeluvöönditesse ehitisi, mille osas ei kehti LKS erisused.

Planeeringuga kavandatud "Aktiivne sport/Karavanide ala" jääb osaliselt Uusküla oja kalda piiranguvööndisse, kus on vastavalt LKS § 37 lg 3 p 6 keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine (lubatud tegevused on loetletud täpsemalt LKS § 37 lg 3 p 6), mistõttu antud ala teenindamine toimub ja on ette nähtud ainult maa-ala läbiva tee kaudu. Piiranguvööndis mootorsõidukiga liiklemist ei ole kavandatud.

Planeeringu koostamisel on arvestatud looduskaitseadusest tulenevate Peipsi järve ranna ja Uusküla oja kalda ehituskeeluvöönditega. Planeeringuala jääb Uusküla kompaktselt asustatud alale. Iisaku metskond 163 krundile hoonestusala määramisel on lähtunud LKS § 38 lõikest 4 punktist 11, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. LKS § 38 lõike 4 kohaselt ei laiene ehituskeeld ka supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele, piirdeaedadele ja maakaabelliinidele. Lõike 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Planeeringuala jääb osaliselt projekteeritavale Alutaguse rahvusparki Alutaguse piiranguvööndi alale, mille kohta on Eestimaa Looduse Fond teinud 21.08.2020 ettepaneku liita need maad Alutaguse Rahvusparkiga, st. laiendada olemasolevat rahvusparki. Ettepanekuga on arvestatud Alutaguse valla üldplaneeringus. Sellele alale laieneb piiranguvööndi kaitsekord. ELF-i ettepanekuala hõlmab detailplaneeringualale jäävat Iisaku metskond 163 ja Iisaku metskond 35 maaüksust. Rahvusparki laienduse kavandamisel arvestatakse üldplaneeringuga kavandatud ning nendel aladel säilib võimalus puhkeotstarbeliste hoonete rajamiseks.

Riigiomandis olevale Iisaku metskond 35 maaüksusele jääb vääriselupaik nr 210144 (tüüp: männikud ja männisegametsad) ning selle puhul on EELIS-s toodud märkused: „*Peamine eesmärk on kaitsta vanu mände. Säilitada lamatüvesid ning tüükaid, kus see ei kujutaks ohtu puhkeala külastajatele. Ohtlikuid puud võib eemaldada ja võimalusel viia lamatüvedeks kohtadesse, kus ei sega inimeste viibimist puhkealal. Lubatud on puhke- ja turismimajanduse ehitiste rajamine, rekonstrueerimine ja vajaduse ka likvideerimine moel, mis säästab looduskeskkonda ja aitab suunata külastajate viibimist loodust säästvamaks. Lubatud on ka puistu järelkasvu kujundamine vastavalt puhkeala ja VEPI väärtustest lähtuvalt.*” Seetõttu tuleb ehituse ja projekteerimise ajal ette näha meetmed vääriselupaiga kaitseks ja tagada vääriselupaiga säilimine planeeringualal.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lg s 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lg 2 p s 22 on nimetatud „muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju“. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 kohaselt tuleb KSH vajalikkust kaaluda sellise tegevuse puhul, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Toetudes planeeringulahendusele ja Uudo Timmi hinnangule, ei sega spaa ehitamine lendoravat ega lendorav spaa ehitamist. Kavandatav tegevus ei kahjusta kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist ega kaitstava loodusobjekti seisundit. Lähtuvalt eeltoodust puudub täiendav vajadus KSH eelhindangu koostamiseks, sest kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 2 p s 22 nimetatud tegevuse alla ega Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 alla.

4.7.6 MÜRA JA MÜRATASEMED

Lähtudes asjaolust, et planeeringuala vahetus läheduses asuvad elamud, siis edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et äritegevusest ning hoonete tehnoseadmete tööst tekkiv müra ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) kehtestatud mürataseme normatiive. Sellest tulenevalt on eelkõige oluline märaallikate (mürarikkad seadmed ja tegevused) paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

Ehitusperioodi ja ehitatud hoonete kasutamise suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada määrusega nr 71 II kategooria maa-alale kehtestatud liiklusemüra piirväärtusi.

Ehitusemüra tasemed ei tohi ehitusala lähedusse jäävatel elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

4.7.7 RADOON JA INSOLATSIOON

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga, sest radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseroomides tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt oleks lähiümbruskonna hoonetel tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja

bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele.“

4.7.8 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala hoonestatavatele kruntidele rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega. Kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Põhijoonisel kajastatud riigitee alusel maal paiknevate ja riigiteega ristuvate tehnovõrkude paiknemine on orienteeruv ning tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale tuleb EHS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.

4.7.8.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on planeeritud liituda projekteeritava Kauksi-Kuru-Uusküla ühisveevärgiga, mille kavandatud asukoht jääb 13111 Kauksi-Vasknarva (Linnu tee) tee äärde. Alternatiivina nähakse lisavee vajaduseks ette olemasoleva puurkaevu kasutamist Männiku tee 24 krundil.

Planeeringuala olmereovee kanalisatsiooni käitlemiseks on planeeritud liituda projekteeritava Kauksi-Kuru-Uusküla ühiskanalisatsiooniga, mille kavandatud asukoht jääb 13111 Kauksi-Vasknarva (Linnu tee) tee äärde. Alternatiivina nähakse ette kasutada (planeeringuga ette nähtud aadressil) Männikäbi tee 5 krundil paiknevat settekaevu/puhastusseadet.

Sademevett ühiskanalisatsiooni ei juhita, vaid immutatakse suuremal määral oma kinnistul (nt. imbmahtid või olemasolevate settekaevude kasutamine).

Basseinivee käitlemise lahendused lahendatakse edasise projekteerimise käigus (nt. Olemasolevate settekaevude kasutamine).

Endised settekaevud/puhastusseadmed tuleb enne kasutuselevõttu rekonstrueerida vastavalt kehtivatele nõuetele. Vee, kanalisatsiooni ja sadevee lahendused antakse eraldi projektidega.

Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

4.7.8.2 Elekter ja välisvalgustus

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid. Välisvalgustuse lahendamisel lähtuda spakompleksi maastikuarhitektuursest lahendusest.

Elektrivarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Lahendus antakse elektriosa projektiga.

4.7.8.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Lahendus antakse nõrkvoolu projektis. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi

tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- * mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- * mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- * puude istutamine ja langetamine;
- * vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- * pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- * muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

4.7.8.4 Soojavarustus

Soojavarustuse tagamiseks planeeritakse kasutada peamiselt lokaalseid kütelahendusi (nt maakütte puuraugud, energiavaiad). Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus kütteprojektiga.

4.8 TULEOHUTUS

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.8.1 TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevate ja planeeritavate juurdesõiduteede kaudu. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast linnulennult u 1,5 km kaugusel põhjasuunas, koordinaatidega (XY: 6546433.35, 690265.45). Täiendavalt planeeritakse alale rajada tuletõrjehüdrant, et tagada piisav tuletõrje veevõtukohtade tihedus. Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse vastavalt siseministri määrusele nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei pole ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Tee laiused projekteerida piisavad (>3,5 m) tagamaks päästemeeskonna ligipääsud.

4.8.2 HOONETE VAHELISED KUJAD

Planeeringuala hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut, erandiks on POS 6 asuv päikesepark. Täpne hoonete paigutus hoonestusallas ja kujad lahendatakse hoonete projektidega.

4.9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtutakse standardist EVS 809-1:2002 ja Alutaguse valla üldplaneeringust. Kuritegude vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Planeeringuga luuakse hästivalgustatud teedevõrgustik tagamaks füüsiline ohutus liiklejatele. Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on vajalik tagada piisav tänava ja hoonete valgustuse kombinatsioon.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele, mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikku jälgimist kohalike elanike poolt. Ei planeerita läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavad haljastust.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ning kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

Planeeringualal on oluline luua ka ühiskasutatavaid alasid ja pakkuda erinevaid tegevusvõimalusi, mis võimaldavad elanikele paremaid vaba aja veetmise võimalusi ning loovad suurema sotsiaalse kontrolli ühisalade üle.

4.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis või riigitee alusel maal (nt sidekaabli liitumine), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha, bussipeatuste, künniste ja teeületuskoha projekteerimiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded teeprojekti koostamiseks. Arendaja ei võta endale planeeringuala Kauksi-Vasknarva teelõigule kavandatud bussiplatvormi ega riigitee äärsete jalgteede väljaehitamise kohustust. Bussiplatvorm ja jalgteed ehitatakse kohaliku omavalitsuse poolt välja pikemas perspektiivis üldise Kauksi-Vasknarva riigitee jalgteedevõrgustiku projekteerimise raames, mille käigus seatakse ka planeeringuala eraomandi kinnistutele kavandatud jalgteedele servituut kohaliku omavalitsuse kasuks. Kavandatud bussiplatvormi ning jalgratta- ja jalgteede ühenduse loomine teepoolte vahel on eelduseks hoone kasutusloa väljastamisel.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on vajalik menetlusse kaasata Transpordiamet.

Esimese etapina planeeritakse vajaliku infrastruktuuri välja ehitamine, tehes koostööd Transpordiameti ja võrguvaldajatega. Teise etapina on planeeritud välja ehitada spaahotell koos parkimisalaga ja krundisise kergliiklusteedega (POS 1). Kolmandas etapis on kavandatud POS 2 ja POS 6-12 ala välja ehitamine. Neljandas etapis on kavandatud POS 4 ja POS 5 kruntide hoonestamine. Vajadusel on võimalik etappide väljaehitamise järjekorda muuta. POS 3 ehitatakse välja esimesel võimalusel.

5 JOONISED

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. AS-4-01 Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| 2. AS-4-02 Olemasolev olukord | M 1:2000 |
| 3. AS-4-03 Põhijoonis | M 1:2000 |
| 4. AS-4-04 Põhijoonise tabelid | |
| 5. AS-4-05 Tehnovõrgud | M 1:2000 |