



Alajõe küla Kassikaku kinnistu detailplaneering

Töö nr 005-23
Version 13.04.2024

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Alutaguse Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

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	9
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	11
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ...	13
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETPANEK	14
3.1 Planeeringulahenduse põhjendused ja kaalutlused	14
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	15
3.3 Kruntide hoonestusala.....	15
3.4 Kruntide ehitusõigus.....	15
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	17
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	18
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	19
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	19
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	21
3.8.3. Soojavarustus	21
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	21
3.9 Tuleohutus.....	21
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	23
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	23
3.11.1 Heitvee ärajuhtimine	23
3.11.2 Jäätmed	23
3.11.3 Energiatõhusus	23
3.11.4 Radoon	24
3.11.5 Insolatsioon.....	24
3.11.6 Mürä ja vibratsioon	24
3.11.7 Tegevus Peipsi järve rannal.....	26
3.12 Servituudi seadmise vajadus	26
3.13 Planeeringu elluviimine	27
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	27
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	29
JOONISED	31

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Alutaguse Vallavalitsuse 05.05.2023 korraldus nr 192 *Alajõe küla Kassikaku kinnistu detailplaneeringu algatamine*.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on hooajalise kasutusega elamute (suvilate) ehitamine.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- *Alutaguse valla üldplaneeringut* (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otusega nr 285);
- *Metsa kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringut* (Inari Works OÜ, kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 27.12.2016 otsusega nr 33);
- *Planeerimiseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Osaühing Ida-Viru GEO poolt detsembris 2023 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 2652-04-23-1). 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

Planeeringualaks on maaüksus Kassikaku (kt 12201:001:1980) pindalaga 24 687 m² ja sellega piirnev kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi – Vasknarva ning osaliselt Emmeliine maaüksus (kt 13001:001:0107). Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 2,9 ha.

Kassikaku maaüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Maakatastri andmetel moodustab maaüksusest 22 039 m² metsamaa ja 2 648 m² muu maa. Maakatastri andmed ei ole kooskõlas tegeliku olukorraga. 2023. aasta suvel toimunud tormi järel on lisaks tormikahjude kõrvaldamisele ala ka korrastatud Alutaguse Vallavalitsuse raieloa nr 2-23 alusel, mistõttu on metsamaa tegelik osakaal registris kajastuvast väiksem. Vastav teave koos taotlusega viia katastri kõlvikukaart vastavusse tegeliku olukorraga on Maa-ametile edastatud 15.02.2024. Detailplaneeringu aluseks olev topo-geodeetiline alusplaan kajastab tegelikku

olukorda, topo-geodeetiline alusplaan on koostatud 28.12.2023 (koostaja Ida-Viru GEO, Töö nr 2652-04-23-1).

Kassikaku maaüksus piirneb põhjast kõrvalmaanteega nr 13111 Kauksi - Vasknarva (riigitee), lõunast Emmeliine maaüksusega (maatulundusmaa, pindala 8,24 ha, riigiomand), idast Lilia maaüksusega (elamumaa, pindala 8 763 m², eraomand) ja läänest Järve maaüksusega (elamumaa, pindala 5 431 m², eraomand).

Kassikaku maaüksus on varasemalt olnud hoonestatud nelja suvilaga, mis on kasutusest väljas ja amortiseerunud (vt foto 1). Endistest suvilatest on alles kolm (suvilad 1-3, vared); neljas (suvila 4), mis asus maaüksuse keskosas, ei ole säilinud (eeldatavast asukohast annab märku väikesemahuline vare). Olemasolev vare, mis asub maaüksuse kagunurgas, ehitisregistris ei kajastu.



Foto 1. Vaade lõuna poole (Peipsi järve poole) luidete vahel paiknevatele endistele suvilatele nr 1 ja 3. Foto: Jaana Veskimeister, 01.05.2023

Ehitisregistri andmetel on/olid suvilate ehitisealused pinnad vastavalt 92 m² (suvila 1), 62 m² (suvilad 2 ja 3) ning 110 m² (suvila 4). Endiste suvilate varemetele lisaks jääb maaüksusele erinevaid ehitisi, nt lagunenuid kuivkäimla, puurkaev koos majaga (reg nr PRK0070134), suitsuahi ning muud tuvastamata otstarbega väikerajatised.

Endised suvilad koos juurdepääsuteedega jäävad liivaluidete vahele. Liivaluided on võrdlemisi kõrged ja keskmiselt järsud maaüksuse lõunapiiril, kus nõlva kallak on ca 24°-31°. Kassikaku maaüksuse maapinna kõrguste vahe on ca 9 m (42 m/abs lõunapiiril luidete tipus ja ligikaudu 33 m/abs riigitee poolisel küljel. Selleks, et mitte lõhkuda piirkonnale omaseid ja looduskauneid luided, tuleb uushoonestamisel maksimaalses võimalikus ulatuses järgida vanu hoonete ja teede asukohti.

Kogu maaüksusele on koostatud metsakorralduskava, mille kohaselt on ala jaotatud kaheks eraldiseks. Kassikaku maaüksusel kasvab peamise puuliigina piirkonnale omaselt mänd (eraldisel 1, mille pindala on 2,31 ha, lausa 92% ulatuses), üksikute puudena esineb ka kaske, haaba, kuuske ja remmelgat (eelkõige eraldisel 2, mille pindala on 0,16 ha). Hoonete asukohavalikul on lisaks luidetele oluline arvestada ka elujõuliste puude säilimisega, st hoone(te) asukohad tuleb valida vastavalt (et raiete vajadus oleks minimaalne). Uushoonestamisel arvestada piirkonnas levivate liikidega.

Planeeringualasse jääva Kassikaku maaüksusega piirneva kõrvalmaantee sõidutee laius on ca 5,7 m, sõidutee on asfaltkattega, kergliiklusteed puuduvad. Juurdepääs (mahasõit) riigiteelt Kassikaku maaüksusele on olemasolevalt kahest asukohast: loodenurgast ühiselt Järve maaüksusega (riigitee km 15,41, mille rajas Järve maaüksuse omanik, seadustamata) ja läbi naabermaaüksuse Liilia (ajalooline juurdepääs). Vältimaks uue täiendava mahasõidu rajamist ja servituudi seadmise vajadust (Liilia maaüksusel), on juurdepääsuks mõistlik ette näha olemasolev maaüksuse loodenurka jääv mahasõit.

Olemasolev jalakäijate liikumine randa toimub asukohas, kus liivaluited järve ääres on madalamad. Teerada kulgeb naabermaaüksuse Järve (kt 12201:001:0469) poolt ja läbi planeeringuala edelanurga. Kuigi üldplaneering juurdepääsu kallasrajale läbi planeeringuala ette ei näe (vt ka ptk 2.3), on mõistlik tagada jalakäijate harjumuspärased liikumisteed, et vältida tulevikus konfliktolukordi, kus jalakäijad püüavad liikuda läbi eramaa. Seetõttu on planeeringualasse osaliselt haaratud ka Emmeliine maaüksus, et tagada jalakäijate avalik pääsu kuni rannani ja võimaldada laudte ja/või trepi ehitus ehituskeeluvööndis.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 25.05.2023) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Kassikaku maaüksusel ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd ja 200 m laiune piiranguvöönd. Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 3 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (tiheasustusalal) 50 m. Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt (vt ptk 2.3) jääb planeeringuala kompaktsel asustusega alale (tiheasustusalale), kuid üldplaneeringuga on Peipsi järve ranna ehituskeeluvööndit suurendatud Peipsi järve äärsete kompaktsel asustusega alade piires kuni olemasoleva ehitusjooneni piirkondades, kus see on lähemal kui 100 m veekogust. Ehituskeeluvööndit suurendati: Kauksi, Kuru, Uusküla, Katase, Alajõe, Karjamaa, Remniku ja Smolnitsa kompaktsel asustusega alade piires. Ehituskeeluvööndit suurendati, sest terve Peipsi põhjapoolne kallas on kaetud liivaluidetega. Kompaktne asustus on ajalooliselt välja kujunenud ja hoonestusjoon ei ulatu luidetest järve poole. Üldplaneeringus ei ole ehituskeeluvööndi suurendamist graafiliselt fikseeritud, st lähtuda tuleb olemasolevast ehitusjoonest, mille on sisustanud looduskaitseadusest ja üldplaneeringust lähtuvalt Alutaguse Vallavalitsus 21.02.2024 koostatud analüüsi alusel (vt skeem 1). Ehitusjoone määramisel on lähtutud ehitisregistris olevatest õiguspäraselt rajatud hoonetest.



Skeem 1. Alutaguse Vallavalitsuse poolt 21.02.2024 koostatud ehitusjoone analüüs. Helerohelisega on märgitud ehitisregistris olevad õiguspäraselt rajatud hooned. Ehitusjoon on märgitud punaka katkendjoonega.

Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Antud säte detailplaneeringu alal ei kohaldu lähtuvalt detailplaneeringu alal asuva metsamaa paikenemisest (vt joonis nr 2).

Planeeringualal asuvad olemasolevad vared jäävad luidete alale. Luided ulatuvad vähemal või rohkemal määral kuni maaüksuse keskosas oleva teeni.

Eelnevat arvestades tuleb uushoonestusalad määrata:

- arvestades üldplaneeringu kohase ehitusjoonega, mis on ühtlasi ranna ehituskeeluvööndi piiriks;
- väljaspoole metsa ala, kuna loodusliku rohumaa kõlviku osale looduskaitseaduse § 38 lg 2 ei kehti;
- väljaspoole luidete ala ja/või luidete vahelisele alale; luidete alal on võimalik hoonestada ainult olemasoleva hoonestuse asukohas.

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt ja suhteliselt kaitstud¹, mis tähendab, et reostusohhtlikkuse tase on madal ja keskmine. Veeühenduse saamisel ja heitvee kogumisel on siiski oluline tagada põhjavee kaitstus ning arvestada optimaalse sobiva lahendusega, mistõttu on mõistlik rekonstrueerida olemasolev puurkaev (PRK0070134) ja heitvesi koguda igal krundil eraldi kinnisesse sertifitseeritud mahutisse (kuna immutamine ei ole vajalike kujade tõttu võimalik).

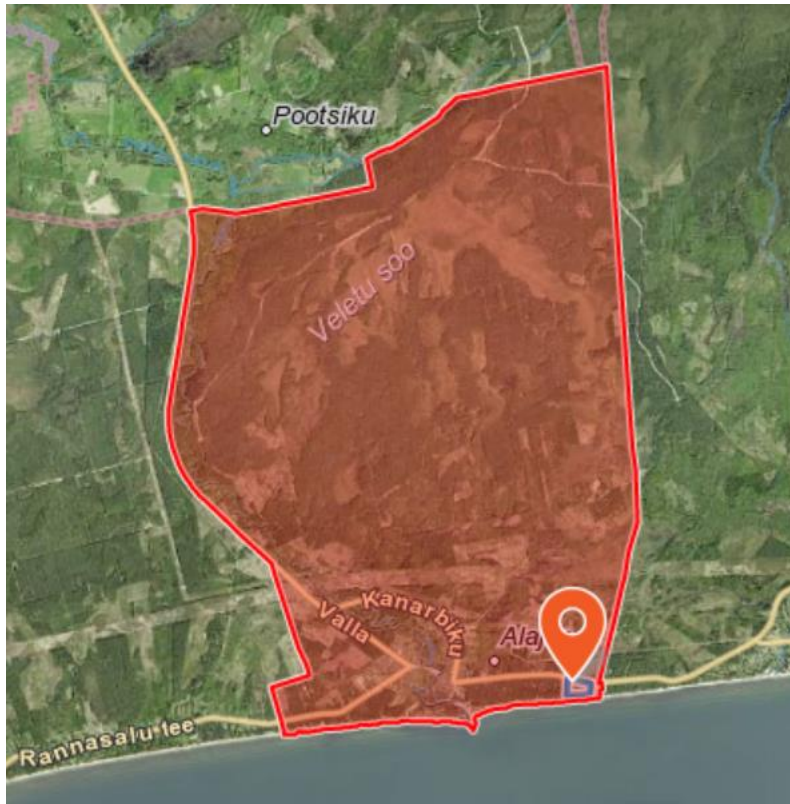
Riigitee ääres kulgevad elektri madalpinge maakaabelliin ja sidekaablid. Lähim alajaam (Puhkekodu:(Jõhvi)), kust on võimalik saada toide planeeritud kruntidele, jääb ligikaudu 130 m kaugusele läänesuunda. Kuigi sidekaablid (nii Telia Eesti AS, kui ELASA), kulgevad piki riigitee äärt, ei pruugi hooajalise kasutusega elamutel majanduslikult olla mõistlik liituda. Kuna üle õhu lahendused on piirkonnas samuti head, on võimalik kasutada mobiilsidet.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 2.

¹ Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Alajõe küla kagunurgas Peipsi järve läheduses (vt skeem 2). Peipsi järv jääb planeeringualast ca 50 m kaugusele lõunasse.



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Punasega on markeeritud Alajõe küla, asukohamärk suunab sinise kontuuriga markeeritud Kassikaku maaüksusele.

Planeeringuala asub Alajõe küla kompaktses asustuses alal suvilate piirkonnas. Endine külakeskus (Alajõe vald liideti Eesti omavalitsuste haldusreformi käigus 2017. aastal naabervaldadega Alutaguse vallaks) jääb planeeringualast ligikaudu ühe kilomeetri kaugusele läände. Külakeskuses asuvad teenuskeskus, kauplused, raamatukogu, sadamad (kala- ja jõesadam).

Planeeringuala mõjupiirkonda jääb kaunis liivarand, mis on suveperioodil populaarne nii lähipiirkonna elanike, maaomanike kui turistide hulgas. Suveperioodil on tegemist rahvarohke puhkajate piirkonnaga. Kaunis loodus ja Peipsi järve ranna lähedus teeb planeeringuala mõjupiirkonnast soositud ja nõutud elamupiirkonna (eelkõige suvilapiirkonna). Rannamõnude täielikuks nautimiseks tuleb siiski pigem liikuda mõnisada meetrit kas ida- või läänepoole, kuna planeeringualaga piirnevas osas on luited kõrged ja liivaranna osa järve ääres kitsas.

Planeeringualale, riigitee äärde jäävad (mõlemal suunal) bussipeatused, mis võimaldavad liikumiseks kasutada ka ühistransporti.

Maastikulise mustri loovad Peipsi järve äärsed luited ja hoonestus. Planeeringuala mõjupiirkonnas asuvad kõik elamumaad, mis on hoonestatud suvilatega. Suvilatel puudub aiamaa ja üldjuhul ka muruala, sest mändide all liivaluidetel murupinda ei teki. Hooned asuvad vabakujuliselt metsa all ja ei ole üldjuhul piirnevalt teelt kuigi hästi vaadeldavad, kuna jäävad haljastuse varju (rikkalik kõrghaljastus). Hoonestus

riigitee poolisel küljel järgib üldjuhul kaitsevööndi ulatust (ei asu üldjuhul teele lähemal kui 30 m).

Hoonete ehitisealune pind ei ületa üldjuhul 200 m² (pigem on väiksemad), korruselisus on kaks (teine korrus katusekorrusena). Iseloomulikuks katusetüübiks on viilkatus, välisviimistluses laudise kasutamine, kuid leidub ka palkmaju (liimpuit).

Mõjupiirkonnas on üks 2016 aastal kehtestatud detailplaneering – *Metsa kinnistu ja selle lähiala detailplaneering* – mis jääb teisele poole riigiteed loodesuunda. Nimetatud detailplaneeringuga on kavandatud kuus pindalalt 2 330 m² kuni 2 546 m² vahemikku jäävat elamukrunti. Kuni kolme hoone (üks põhi- ja kaks abihoonet) täisehitus krundil on lubatud kuni 20%. Hoonete kõrgus on lubatud 9 m (põhihoone) ja 5-7,5 m (abihooone). Korruselisuseks on kavandatud kuni kaks. Välisviimistluses on lubatud puitlaudis, ümarpalk, krohv ja kivi. Katusetüübiks on planeeritud 35–45 kraadiga kelp- või viilkatus. Igale planeeritud krundile on lubatud rajada puurkaev, reovesi on ette nähtud juhtida kogumismahutisse (igal krundil eraldi).

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 üks tinglik pärandkultuuri objekt (1942-44 aastate pakktee², nr 122: PAT:001), 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).

Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122 on vastu võetud *Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032*. Planeeringuala piirkonnas ühisveevärgi ja -kanalisatsioon puudub. Piirkonnas on hulganisti asutuste ja eraisikute omandisse kuuluvaid puurkaevusid, sh planeeringualal.

Vastavalt ÜVK kavale on plaanis rajada ÜVK süsteem Alajõe külla. 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 rekonstrueerida olemasolev puurkaev (PRK0070134) ja detailplaneeringu lahenduses arvestada reovee kogumismahutitega.

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

² Teed ehitasid vahemikus 1942-44 Saksa armee trahvipataljoni sõdurid ja kohalik elanikkond. 1970ndatel kaeti osaliselt nn külmasfaldiga. Ehitamiseks saeti 1,5 meetrised ca 20 cm läbimõõduga pakud mis asetati üksteise kõrvale, kindlustamiseks kiiluti vahele peenemaid (allikas: Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakendus).

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 kompaktse asustusega elamu maa-alal.



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

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 ja 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.

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).

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 krunti 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, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Uushaljastuse soovi/vajadusel korral tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke looduslikke liike (eelkõige mänd, lisaks kask, kuusk jm sobiv).

Üldplaneeringu kohaselt on kompaktse asustusega elamu maa-alad lubatud piirata kuni 1,2 m kõrguste piiretega. Erandina on lubatud kuni 1,5 m piirdeaiaid, kui piirkonnas on varasemalt selliseid rajatud. Piirded peavad üldjuhul olema poolläbipaistvad. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Samas sätestab üldplaneering, et väärtuslike luidete ala kaitse ja avatud liivaranna säilitamise eesmärgil ei tohi Peipsi järve kaldal ehituskeeluvööndisse piirdeaedu rajada.

Planeeringuala piirkonnas on piirete kasutamine erinev. Valdavalt piirded puuduvad, samas on idapoolne piirinaaber Liilia oma territooriumi piiranud puitaia ja läänepoolne naaber osaliselt võrkaiaga. Vähemalt luidete alale jäävatel elamukruntidel tuleb piirdeaedadest loobuda, et säiliks looduslik ilme ja ei kahjustataks luiteid.

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.

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

Allpool on välja toodud asjakohased tingimused, mis käivad kompaktse asustusega ala kohta:

- 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 tänavafrendis peab tervikuna paiknema ümbritsevate hoonetega samal ehitusjoonel, hoonete kõrgus ja arhitektuurne lahendus peavad sobima naaberhoonetega;
- Kontrastprintsiiibil 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 (hoonete asetuse krundil, ehitisealune pind, kõrgus, katusekalle, välisviimistlus, haljastusnõuded).

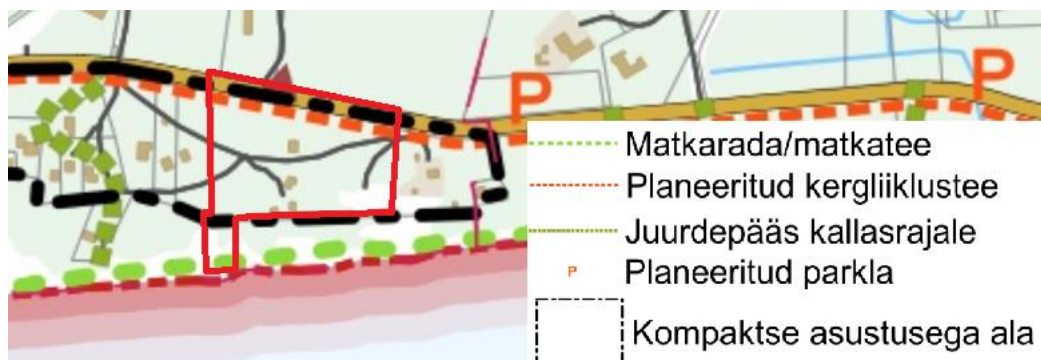
Üldplaneering sätestab ka rohevõrgustiku tugialad ja koridorid. Planeeringuala rohevõrgustiku alale ei jää.

Alutaguse valla üldplaneering sätestab üldised nõuded ka veemajandusele ja reoveekäitlusele. Kompaktse asustusega aladel on lubatud kuni ühiskanaliseerimise väljarendamiseni reoveekäitus lahendada mahuti või omapuhastiga, kusjuures viimasel juhul tuleb puhastatud heitvesi juhtida eesvoolu (st ei tohi immutada). Puurkaevu rajamisel ja kasutamisel tuleb tagada põhjavee kaitse reostuse eest. Selleks tuleb 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 ei ole lubatud). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistu olemasolevat olukorda.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette ühine veevõtukoht olemasoleva puurkaevu (PRK0070134) rekonstrueerimisel, reovesi tuleb kokku koguda kinnises mahutis (igal krundil eraldi), sademevesi tuleb immutada oma krundi piires.

Üldplaneeringuga on määratud juurdepääsud kallasrajale. Planeeringualale ühtegi nõutud juurdepääsutee koridori ei jää. Lähimad juurdepääsud kallasrajale on nähtavad skeemil 3. Olemasoleva jalakäijate liikumistee asukohta ja vajadust on käsitletud ptk-s 2.1.

Üldplaneering näeb ette perspektiivse kergliiklustee kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi – Vasknarva äärde (vt skeem 4). 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, jääb Kassikaku kinnistust lääne poole). Sellega on antud põhimõtteline suundumus kergliiklustee asukohale riigiteest lõuna suunas, st käesoleva planeeringuga tuleb tagada võimalus perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Varasemat praktikat arvestades on valla seisukoht, et kergliiklustee rajamiseks eraldi krunti planeeringu koostamisel ei moodustata, kuna kergliiklustee rajamine on võimalik alles kaugemas tulevikus ja selle täpne asukoht, sh kummal pool riigiteed jääks paiknema, lahtine. Seetõttu tuleb planeeringus määrata servituudi/sundvalduse seadmise vajadus.



Skeem 4. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu kaardist Taristu ja tehnovõrgud. Planeeringuala on markeeritud punase joonega

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:

- Viia ellu üldplaneeringus ette nähtud areng, st anda alus elamu maa-ala arendamiseks ja perspektiivse kergliiklustee rajamiseks;
- Elamu maa-alal näha ette piirkonnale iseloomulik hooajaline kasutusviis, st suvilate ehitus;
- Moodustada elamu maa-ala krundid olemasolevat maastikku ja varem rajatud taristut (teed, puurkaev) ning hoonete vare asukohti järgides, st kavandada juurdepääs olemasoleva mahasõidu kaudu (sh likvideerida teine olemasolev juurdepääs läbi Liilia maaüksuse); tee ja tänava maa moodustada maksimaalses võimalikus ulatuses senise tee asukohas; säilitada senine puurkaevu asukoht ja näha ette selle rekonstrueerimine; luidete alale jääv hoonestus kavandada varasemate hoonete asukohtades ja riigitee äärne hoonestus kavandada väljaspoole tee kaitsevööndit;
- Määrata hoonestusalad väljaspoole üldplaneeringuga suurendatud ranna ehituskeeluvööndit ja väljaspoole metsa ala;
- Määrata elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja iseloomulikke näitajaid arvestav ehitusõigus ja arhitektuurised tingimused (hoonete arv ja kõrgus, paigutus krundil ja mastaap, välisviimistlus jmt), mis ühtlasi on sobivad väärtuslikule maastikule;
- Määrata piirkonnale iseloomulikud heakorra ja haljastusnõuded;
- Määrata jalakäijatele avaliku kasutusega pääs randa.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringulahenduse põhjendused ja kaalutlused

Planeeringualaks on Kassikaku maaüksus, mis piirneb kõrvalmaanteega nr 13111 Kauksi – Vasknarva. Tegemist on populaarse suvituspiirkonnaga, kuna Peipsi järv jääb kõigest ca 50 m kaugusele. Planeeringualale jäävad võrdlemisi kõrged ja keskmiselt järsu nõlvaga liivaluited.

Planeeringulahenduse kontseptsiooni aluseks ongi olemasolev (loodus)keskkond: maastik, st liivaluited ja metsa alad. Kruntide moodustamisel on aluseks varasem teede asukoht ja kunagine hoonestus ning olemasolev puurkaev. Planeeringuala jaotub tinglikult olemasoleva tee koridoris kaheks. Lõunapoolsel liivaluidetega alal on krundid moodustatud arvestades uushoonestamise võimalusega väljaspool metsa ala ning varasema, tänaseks kasutusest väljas ja amortiseerunud hoonete asukohtades või luidetevahelisel alal, et mitte lõhkuda luited, sh on järgitud, et iga krunt saaks juurdepääsu planeeritud tee ja tänava maalt. Riigitee poolisel küljel on krundid moodustatud ulatuses, et hoonestamiseks jääks piisav maa-ala metsa vahele jääval loodusliku rohumaa kõlvikul ja väljaspoole tee kaitsevööndit. Puurkaevule on moodustatud krunt puurkaevu olemasolevat asukohta ja planeeritud 10 m hooldusala silmas pidades (et puurkaev koos hooldusala jääks valdavalt omaette krundile, erandiks on krundi nr 10 poolne külj, kus hooldusala jääb tee ja tänava maale. Selle põhjuseks on asjaolu, et tee ehitus/tee jäämine hooldusalale ei ole veeseaduse kohaselt otseselt keelatud, kuid tee asukoha nihutamine lõuna suunas tingiks vajaduse rajada tee (ümberpööramise koha) osaliselt luidetele).

Ehitusõigus ja arhitektuurised tingimused on määratud piirkonna enamlevinud hoonestus- ja ehituslaadi järgides, lähipiirkonnas varem kehtestatud detailplaneeringu lahendust arvestades ning üldplaneeringus elamutele

määratud tingimusi täites, st krundi suurus vähemalt 2 000 m², ehitisealuse pinna piiramine kuni 200 m² peale; hoonestuse paiknemine vabakujuliselt; hoonete kõrgus kuni 7,5 m, katusetüübina viil- ja kelpkatuse; 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; kõrghaljastuse osakaal suurem kui üldplaneeringus nõutud, st vähemalt 30%, piirkonnas leivavate iseloomulikke puu- ja põõsaliikide kasutamine).

Jalakäijatele kavandatud avalik pääs randa järgib maksimaalselt juba välja kujunenud jalakäijate liikumisteed.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Kassikaku maaüksusest 12 krunti: üheksa hooajalise kasutusega elamu maa krunti (nr 1-9), üks tee ja tänava maa krunt (nr 10), üks kergliiklusmaa krunt (nr 11) ning üks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (nr 12).

Planeeritud krundid nr 10 ja 11 on ette nähtud avaliku kasutusega. Krundi nr 11 moodustamisel on arvestatud välja kujunenud planeeringualale jääva teeraja asukohaga ja selle sidumisega avalikult kasutatava teega krundil nr 10. Krundid nr 10 ja 11 on lubatud katastriüksuse moodustamisel kokku liita.

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

3.3 Kruntide hoonestusala

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

Kruntide hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud metsa vahele jäävast loodusliku rohumaa kõlvikust ja tuleohutusnõuetest; kruntide nr 1, 3 ja 4 puhul täiendavalt kõrvalmaantee kaitsevööndi ulatusest. Kruntide nr 5-8 hoonestusalad on lisaks loodusliku rohumaa kõlviku asukohale määratud ka arvestades luidete asukohti, sh varasemalt hoonestatud aladega.

Planeeritud hoonestusalad on antud vähemal või rohkemal määral suuremad kui hoone(te) suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ning kuju.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1-9 ette hooajalise kasutusega elamute ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku elamule ja abihoonele (abihooned on lubatud kruntidel nr 1-4 ja nr 8), sh on elamu suurim lubatud ehitisealune pind lubatud kuni 150 m².

Kruntidele nr 7 ja 8 jäävad olemasolevaid hooneid on lubatud laiendada ja ümber ehitada nende taaskasutuselevõtu eesmärgil, aga vajadusel ka lammutada ja uushoonestada. Rekonstrueerimisel või uushoonestamisel tuleb lähtuda planeeritud ehitusõigusest.

Kruntide nr 1-9 ehitusõiguses toodud hoone(te)le lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusega väikehoonete ja -rajatiste ehitamine.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (kuni 7,5 m) on lubatud olemasolevast maapinnast. Kui hoonealust pinda soovitakse tõsta (lubatud kuni pool meetrit), tuleb see lugeda hoone kõrguse hulka ja sel juhul on suurim lubatud harjakõrgus kuni 7,0 m.

Ehitusõiguse hoonestus tuleb projekteerida ja ehitada hoonestusala piirides.

Krundil nr 10 on planeeritud juurdepääsutee koos ümberpööramise kohaga.

Krundile nr 11 ja planeeringualasse jäävale Emmeliine maaüksuse osale on võimalik vajadusel ehitada teerada (nt laudtee) ja selle osana trepp.

Krunt nr 12 on planeeritud puurkaevule ja tuletõrje veevõtukohale.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed³ on järgmised:

- Krundid nr 1-9: hooajalise kasutusega elamu maa (ES);
- Krunt nr 10: tee ja tänava maa (LT);
- Krunt nr 11: kergliiklusmaa (LK);
- Krunt nr 12: vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV).

Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed⁴ on:

- Krundid nr 1-9: elamumaa;
- Krundid nr 10 ja 11: transpordimaa;
- Krunt nr 12: tootmismaa.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele toimub planeeritud avaliku kasutusega tee ja tänava maa krundilt (planeeritud krunt nr 10). Mahasõit riigiteelt planeeritud tee ja tänava maa krundile nr 10 on ette nähtud planeeringuala loodenurgast olemasolevalt ristumiskohalt. Nimetatud ristumiskoht on vaja rekonstrueerida liikluskoosseisule ja -sagedusele vastavaks. Olemasolev juurdepääs läbi Liilia maaüksuse on kavandatud sulgeda.

Ristumiskoha rekonstrueerimisel tuleb arvestatud juhendi „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“ kohase nähtavuskolmnurkade nõude tagamisega. Rekonstrueeritav ristmik on teeandmise kohustusega. Liituva tee (krundile nr 10 planeeritud sõidutee ja naabermaaüksuse juurdepääs) liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Juhendile vastavad ristmiku nähtavused on kajastatud joonisel

³ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁴ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1, lg 3 ja lg 5

nr 3. Kuna planeeritud sõidutee liiklussagedus on väike, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Ristmiku rekonstrueerimise täpne lahendus tuleb anda projekteerimisel. Kuna nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, tuleb projektis näidata vajadusel ka puude või nende okste, põõsaste vms rajatise likvideerimine.

Kuna planeeringuala jääb Peipsi järve ranna piiranguvööndisse, tuleb piiranguvööndis mootorsõidukiga liikumiseks, sh ka parkimiseks, rajada selleks ette nähtud teed ja parkimisala⁵.

Krundi nr 10 sõidutee laius tuleb projekteerida tugevdatud pinnas- või kruusateena vähemalt 3,5 m laiusena järgides maksimaalselt olemasoleva tee asukohta. Tee peab kandma ehitus- ja operatiivsõidukeid. Tänav lõppu tuleb rajada ümberpööramise koht. Krundi nr 8 juurdepääs hoone(te)ni tuleb lahendada olemasoleva tee asukohas. Kõikide kruntide sõidukite liikumis- ja parkimisalad tuleb lahendada maksimaalselt looduslikuna (tugevdatud pinnas või kruusakate).

Parkimine kruntidel nr 1-9 tuleb lahendada krundisiseselel nähes ette vähemalt kolm kohta⁶. Parkimiseks- ja manööverduseks tuleb rajada vajalikus ulatuses ala, väljaspool nimetatud ala pole mootorsõidukitega liiklemine lubatud.

Krundi nr 11 ja planeeringualasse jäävale Emmeliine maaüksuse osale on planeeritud jalakäijate avalik pääs randa ja sellega seoses võimaliku laudtee ning trepi ehitus.

Juurdepääsude ja avaliku kasutusega sõidu- ning jalgtee põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, sh vastaval hoonestataval krundil koos hoonestuse asendiplaaniilise lahendusega.

Perspektiivse kergliiklustee projekteerimiseks on servituudi seadmise vajadusega ala reserveeritud kruntidel nr 1-4 ja nr 12 kõrvalmaantee poolsest krundipiirist 5 m laiusena (riigiteest vähemalt 9 m).

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kruntidele nr 1-9 planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv.

Olemasolevad endised suvilad (nende varemed) on lubatud detailplaneeringu kohaselt ümber ehitada või laiendada nende taaskasutuselevõtu eesmärgil, aga vajadusel ka lammutada. Lammutamiseks peab olema kehtivatele nõuetele vastav ehitusprojekt (juhul kui nõue tuleneb *ehitusseadustikust*).

Kruntide nr 5-8 hoonestamisel tuleb arvestada luidete säilimisega; kruntidel nr 5, 7 ja 8 tuleb uushoonestus rajada maksimaalses ulatuses varasemalt hoonestatud asukohas.

⁵Looduskaitse seaduse § 37 lg 3 p 6

⁶Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimismatiiv „uus“ ja „väike-elamute alal“

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks maapealset korrust;
- Katusetüüp: põhi- ja abihoonel põhimahus viil- ning kelpkatust; põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekalle: põhi- ja abihoonel 30-45 kraadi, väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonel plekk, kivi, puit, asbestivaba eterniit; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- 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, hooned tuleb paigutada hoonestusalale maksimaalselt luiteid ja olemasolevat kõrghaljastust säilitades vabakujuliselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades olemasolevasse reljeefi sobitumisega (luited lõhkumata), kruntide nr 1-4 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)).

Ehitusprojekti 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.

3.7 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 alusplaani tuleb kajastada puud üksikpuudena ja näidata hoonestuse asetuse puude vahel või likvideerimise vajadus. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal elamukrundil peab olema vähemalt 30% (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest). Uushaljastuse soovi või asendusistutuse vajadusel (et tagatud oleks vähemalt 30% kõrghaljastust) teha piirkonnas levinud looduslike liikidega (eelkõige mänd, ka kuusk, kask jm sobiv).

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

Kruntide nr 1-9 õuealad kavandada maksimaalselt looduslikuna, st säilitada iseloomulik metsaalune.

Krundi nr 12 piiramine krundi perimeetril ei ole lubatud, et tagatud oleks vaba juurdepääs tuletõrje veemahutile. Puurkaevu ümber võib soovi korral ehitada kaitsva rajatise.

Kruntide nr 5-9 piiramine ei ole luidete võimaliku kahjustamise tõttu lubatud. Soovitav on mitte piirata ka kruntide nr 1-4 maa-alasid, et säiliks piirkonnale omane ilme, kus hooned asuvad vabakujuliselt metsa all ilma selgete õuealadeta. Piirete soovi kasutamisel (kruntidel nr 1-4) 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. Eeltoodule on erandiks kruntide nr 4 ja 5 naabermaaüksustega ühised piirid juhuks, kui piirinaaber soovib aeda ühisele piirile ümber ehitada (olemasolevalt jääb piire Liilia maaüksuse sisse).

Olemasoleva maapinna (reljeefi) muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef, sh lüüed. Lubatud on maapinda tõsta kruntidel nr 1-4 ja seda ainult hoonealustes osades kuni 0,5 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.

3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud hooajalise kasutusega elamud (suvilad), mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immunamine.

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

3.8.1 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 4,32 m³ (0,12 m³ x 4 in x 9 krunti). Veeühendus on planeeritud olemasolevast rekonstrueeritavast puurkaevust. Arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas, mistõttu on rekonstrueeritaval puurkaevul hooldusala 10 m.

Hooldusalal on veeseaduse kohaselt⁷ 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 keskkonnaohu; 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuaua paigutamine; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; 8) kalmistu rajamine; 9) jäätmete

⁷ Veeseaduse § 154 lg 5

käitlemine; 10) maavara kaevandamine. Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine⁸. Tee ehitamine hooldusalale keelatud ei ole.

Puurkaevu ümberehitamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (14. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 *Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid.*

Sotsiaalministri 24.09.2019 määrusega nr 61 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded* on kehtestatud kvaliteedinõuded joogiveele. 28.06.2023 võetud veeproovi analüüsitulemused näitavad puurkaevu vees kõrgeenenud raua sisaldust. Joogivee kvaliteedi vastavuse tagamiseks eelnimetatud määruses sätestatud nõuetega tuleb kaaluda vajalike meetmete rakendamist.

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt ja suhteliselt kaitstud (reostusohtlikkuse tase on madal ja keskmine). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud igale krundile oma kinnine mahuti, kuna heitvee pinnasesse juhtimine (immutamine) ei ole rekonstrueeritava puurkaevu tõttu võimalik (tagatud ei ole vajalikud kujad)⁹.

Reovee kogumismahuti:

- peab olema keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti);
- 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.

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

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud rekonstrueeritava olemasoleva puurkaevu asukoht koos 10 m hooldusalaga ja võimalikud reovee mahutid kruntidel koos 5 m kujaga. Reovee mahutite asukohad täpsustatakse projekteerimisel.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naaberkruntidele ja -maaüksustele ning teemaa-alale, sh puurkaevu hooldusalale on keelatud.

⁸ Veeseaduse § 129 lg 7

⁹ Veeseaduse § 127 lg 1

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 450708 (välja antud 05.06.2023, kehtivad kuni 05.06.2025).

Planeeritud kruntide elektrivarustus on ette nähtud Puhkekodu:(Jõhvi) alajaama fiidri F2 toitel olevast jaotuskilbist JK57363. Nimetatud olemasolevast jaotuskilbist on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud mitmekohalistena kruntide piirile teeala poolsele küljele. Joonisel nr 3 näidatud kilpide asukohti on lubatud projekteerimisel muuta/täpsustada, tagatud peab olema, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga. Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Juurdepääsutee ristumisele jäävad kaablid tuleb panna kaitsetorusse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elamukompleksi välisvalgustus (hoone ümbruse valgustus) lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja naabermaaüksuste elanikele (nt kasutada n-õ sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.8.3. Soojavarustus

Kuna planeeringuga kavandatakse hooajalise kasutusega elamuid (suvilaid), ei ole soojavarustuse vajadus eeldatavalt vajalik. Soojavarustuse kavandamise soovil tuleb see lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud küttelahendused on vedel- või tahkekütte ja õhksoojuspumbad või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

3.9 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) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest 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 tulekustutusüsteemi). 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 hoonete ehitamine, mis tähendab, et läheduses peab asuma veevõtukoht veekogusega vähemalt 30 m³ (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 12). Mahuti või muu nõuetele vastava veevõtukoha täpne lahendus koos juurdepääsuga tuleb anda projekteerimisel. Kui määruse, asjakohase tehnilise vormi või standardi tulephutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt.

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

Vastavalt tuleohutusnõuetele 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 eenduvaid 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 260 m².

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt riigiteelt ja planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsuteelt (krundil nr 10). Juurdepääsutee lõppu on planeeritud ümberpööramise koht.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

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.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Kuna tegemist on hooajalise kasutusega, on soovitatav kasutada videovalvet.

3.11 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.

3.11.1 Heitvee ärajuhtimine

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

3.11.2 Jäätmed

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

3.11.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamaajanduse korralduse seaduses*, *ehituseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. *Ehituseadustiku* 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 energiatarbimisest; samuti ei kohaldata nõudeid hoonetele, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

Suuremaja projekteerimisel on siiski soovitatav pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia 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 3.6.

3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁰ kohaselt on Ida-Virumaal radoonirisk kõrge või väga kõrge. Sama kaardi Rn-riski ruutkaardi (500 x 500 m) kohaselt on Alajõel pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 10-30 kBq/m³ (madal). Terviseameti andmetel (18.08.2023 kiri nr 9.3-1/23/4851-2) ei ole radoonisaldus pinnases ühtlaselt jaotunud. Seetõttu on soovitatav enne ehitamist (projekteerimise käigus) planeeritava alal teostada radoonitasemete mõõtmised, et vajadusel määrata asjakohased leevendavad meetmed. Ehituslikud meetmeid on välja toodud EVS-s 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.11.5 Insolatsioon

Planeeringuga kavandatakse suvilaid, kus viibitakse hooajaliselt ja valdavalt väliruumis, st otsese päikesevalguse käes.

Insolatsiooni kestvuse juhendi¹¹ kohaselt ei ole selle rakendamine kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavates eluruumides, milleks saab lugeda ka suvilad.

Sellele vaatamata on soovitatav järgida insolatsiooni nõudeid, kuna pikemas perspektiivis on võimalik, et suvekodust saab alaline elupaik. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

3.11.6 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 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

¹⁰<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

¹¹https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

sotsiaalhoolekandeasutuste 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 suurenemise tõttu liiklusest tulenev müra ei tohi planeeringuala lähikonnas olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase müra kategooria liikluse müra normtasemeid.

Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase müra kategooria tööstuse müra normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria 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 müra tasemeid 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 müra norme. Seega ei ole liikluse müra piirnorme planeeringuala välisõhus vajalikud. Samuti ei kujune vaadeldavate liikluskorralduste ja puhverala suuruse (vähemalt 30 m metsa ala tee ja hoonete vahel) korraldusel planeeringuala 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 tehnoomaduste valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoomaduste 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 tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaksustel asuvad elamukompleksid (suvilad), tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmisi soovitusi:

- Soovitatav 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 ehituskonstruktsioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11.7 Tegevus Peipsi järve rannal

Planeeringualale ulatub Peipsi järve ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd.

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt (vt ptk 2.3) jääb planeeringuala kompaktse asustusega alale (tiheasustusalale). Alajõe külas on Peipsi järve ehituskeeluvööndit üldplaneeringuga suurendatud Peipsi järve äärsete kompaktse asustusega alade piires kuni olemasoleva ehitusjooneni piirkondades, kus see on lähemal kui 100 m veekogust, st ka käesoleval planeeringualal. Ranna ehituskeeluvööndiks on seega välja kujunenud ehitusjoon.

Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ranna ehituskeeluvöönd metsamaal *metsaseaduse* § 3 lõike 2 tähenduses piiranguvööndi piirini. Planeeringualale jäävale loodusliku rohumaal kõlvikule nimetatud kitsendus ei laiene. Hoonestus on planeeritud loodusliku rohumaal kõlviku aladele, mis ei eelda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Planeeritud kruntidel võib vajalikuks osutada tehnorajatiste (nt omapuhasti, vee- ja kanalisatsioonitorustik; olemasoleva puurkaevu rekonstrueerimine) ehitamine piiranguvööndisse metsa alal.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd maakaabelliinile. Planeeritud elektri maakaabelliin jääb osaliselt piiranguvööndisse metsa alal.

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, tuleb rajada selleks määratud teed (vt ptk 3.5).

Krunt nr 11 on moodustatud eesmärgiga võimaldada avaliku kasutusena juurdepääs rannale läbi Emmeliine maaüksuse. Kuigi antud asukohta (krundile nr 11 ja Emmeliine maaüksusele) jääb juba olemasolev teerada, võib vajalikuks osutada laudtee ja selle osana trepi ehitus. Kuna tegemist on luidete alaga, kus varasemalt ehitus puudub, on üldplaneeringu ehituskeeluvööndi suurendamisest tingitult tegemist ehituskeeluvööndi alaga. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 10 ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teeale.

Planeeritud ristmik ja sõidutee krundil nr 10 jääb osaliselt piiranguvööndisse metsa alal. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teeale. Krundile nr 10 jääv tee on planeeritud avaliku kasutusega.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on kruntidel nr 1-4 ja 12 perspektiivse kergliiklustee projekteerimiseks. Servituudiala laius on määratud 5 m riigiteepoolsest krundipiirist (riigiteest vähemalt 9 m). Tegemist on põhimõttelise alaga, mille ulatuses ei tohi ette näha ehitisi, sh võimalikke piirdeaedu. Eelnimetatud kruntide tulevased omanikud peavad arvestama nimetatud kitsendusega, sh asjaoluga, et on kohalikul omavalitsusel õigus projekteerimise käigus kergliiklusteeks vajaliku ala ulatust täpsustada.

Emmeliine maaüksusele tuleb jalakäijate juurdepääsuks randa teeraja ulatuses sõlmida isiklik kasutusõigus valla kasuks.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala jääb väärtuslikule maastikule Kauksi-Remniku, mis on kõrge rekreatiivse väärtusega maastik – alal asuvad Peipsi kõige kaunimad plaažid, 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 eelkõige luidete ja olemasoleva looduskeskkonna maksimaalsest säilimisest, st juurdepääsuteed ja hoonestusalad on luidete alal määratud juba varasemalt rajatud teede ja hoonete asukohtades või luidetevahelisel alal; hoonestusalad on määratud väljaspoole metsa ala loodusliku rohumaa kõlviku osale; väärtustatud on olemasolev männik, st hooned tuleb puude alla kavandada maksimaalselt kõrghaljastust säilitades. Hoonete vabakujuline asetus mändide vahel ja arhitektuursed nõuded järgivad piirkonnale omaseid traditsioone.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete suvilakohtade loomisele, sh uushoonete rajamise tulemusel rekonstrueeritakse ja/või likvideeritakse vanad ja ohtlikud varemed.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja tulevaste maaomanike finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikele omavalitsusele eeldatavalt planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne. Kõrvalmaantee on riigitee ja juba kõvakatte alla viidud ning toimub ka tee hooldamine. Positiivse mõjuna aktiveerib uute suvilaomanike lisandumine valla majandust (kohapeal tarbitavad teenused).

3.13.2 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 rekonstrueerimine koos veeühenduse tagamisega kruntide piirini, tuletõrje veevõtukoht, juurdepääsutee koos überpööramise kohaga krundil nr 10 ja vajadusel trepp krundil nr 11. Reovee kogumismahutid rajavad tulevased krundiomanikud. Kohalik omavalitsus ja Transpordiamet ei võta kohustust rajatiste (ristmiku rekonstrueerimine, juurdepääsu tee, võimalik trepp randa pääsemiseks, 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 hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.
2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (ristumiskoha rekonstrueerimine, juurdepääsutee krundil nr 10, elektrivõrk, puurkaev, tuletõrjevee mahuti (vajadusel)).
3. Servituutide seadmine (elektriühendus (vajadusel), isiklik kasutusõigus perspektiivse kõnnitee maa-alale, jalajäijate pääsuks randa). Servituutide kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist (v.a Emmeliine maaüksusele).
4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes hoone ehitamise alustamise eelduseks on riigiteega ristumiskoha rekonstrueerimine (sh vajadusel nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine, juurdepääsutee, elektri- ja veeühenduse olemasolu ning tuletõrje veevõtukoht (juhul, kui analüütilise tõendamisega ei ole olnud võimalik sellest loobuda), nimetatud rajatistele peab olema väljastatud kasutusluba.

Planeeringualale juurdepääsu tagav ristmik riigitee km 15,41 seadustatakse hiljemalt enne planeeringualale mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule). Ristumiskoha seadustamiseks tuleb taotleda *ehitusseadustiku* § 99 lg 3 alusel Transpordiameti käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

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 tuletõrje veevõtukohta ehitamist tee kaitsevööndi alasse. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 alusel nõusolekut võimaliku tuletõrje veevõtukohta rajamiseks.

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

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Juurdepääs kavandatavale tuletõrje veevõtukohtale peab toimuma läbi planeeringuala krundi nr 10 kaudu. Tulenevalt riigitee katte laiuselt (5,65 m), ei ole lubatud päästeautode peatumine riigitee servas, sest ei ole tagatud > 3,5 m laiune läbipääs peatava päästeauto kõrvalt.

Juhul, kui kruntidele nr 1-4 soovitakse ehitada piirdeaeda, tuleb selleks eelnevalt esitada ehitusteatis.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Koostöölajaja/ arvamuse andja	Koostöölajuse/arvamuse kuupäev ja number	Koostöölajuse/ arvamuse asukoht	Märkused
Elektrilevi OÜ , volitatud esindaja Enn Truuts	28.07.2023, koostöölajus nr 6406461382	Planeeringu digitaalne konteiner	Tööjoonised koostöölajada täiendavalt.
Päästeamet , Ida Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Laura Arm	04.09.2023 nr 7.2-3.3/5228-4	Planeeringu digitaalne konteiner	Koostöölajus nr 3430-2023-2.
Terviseamet , Ida regionaalosakonna osakonnajuhataja Marje Muusikus	18.08.2023 nr 9.3-1/23/4851-2	Planeeringu digitaalne konteiner	Koostöölajuskirjas on välja toodud punktid edaspidi planeeringus arvestamiseks. Nimetatud punktide alusel on seletuskirjas täiendatud peatükke 3.8.1, 3.11.4 ja 3.11.5.
Transpordiamet , planeerimise osakonna koostöölajuste üksuse peaspetsialist Tuuli Tsahkna	29.08.2023 nr 7.2-2/23/11210-4	Planeeringu digitaalne konteiner	Koostöölajastatud märkustega. Märkuste alusel on seletuskirjas täiendatud peatükki 3.13.2.
Keskkonnaamet , keskkonnakorralduse büroo juhataja Helen Manguse	23.08.2023 nr 6-2/23/10212-3	Planeeringu digitaalne konteiner	Arvamus, et planeeringulahendus on vastuolus looduskaitseaduse § 38 lg 3 sätestatud ehituskeeluga.

JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |