

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Alutaguse vallas Remniku külas asuva Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Alutaguse Vallavolikogu 26.08.2021 otsus nr 341 „Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamine“ ja otsuse lisa 1 „Planeeringuala skeem“. Alutaguse Vallavolikogu 27.10.2022 otsusega nr 68 on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine.

Lähteseisukohad on koostatud Alutaguse Vallavalitsuse poolt 30.06.2022. a.

1.2 Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja

Korraldaja:

Alutaguse Vallavalitsus

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

Reg kood: 77000281

Koostaja:

Inari Works OÜ

Aadress: Narva mnt 82/10, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Virumaa 41536

Reg. kood 12110395

Arhitekt: Tatiana Zhuravleva (volitatud arhitekt tase 7)

Projektijuht: Galina Neiken

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Alutaguse Vallavolikogu 26.08.2021 otsus nr 341 „Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
2. Lähteseisukohad Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks;
3. Alutaguse valla Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Inari Works OÜ, 21.08.2022);
4. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
5. Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);
6. Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122 kehtestatud Alutaguse valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (Kobras AS, 2019);
7. Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 356827;
8. Olemasolevad piirkonna projektid ja geodeetilised alusplaanid;

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 19.05.2022 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2411-05-22. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

2. Olemasolev olukord

2.1 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab Järveääre tee 28 (12201:002:0023, ärimaa 100%, pindala 11600 m²) kinnistut ja osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:002:0298, transpordimaa 100%) kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,23 ha (vt Skeem 1. *Planeeritava maa-ala piir*). Planeeritava maa-ala piir on toodud algatamise otsuse lisas.



Skeem 1. Planeeritava maa-ala piir (algatamise otsuse kohane). Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

2.2 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Remniku külas ning hõlmab Järveääre tee 28 (12201:002:0023, ärimaa 100%, pindala 11600 m²) kinnistut ja osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:002:0298, transpordimaa 100%) kinnistut.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,23 ha.

Planeeringuala piirneb läänest hoonestatud Järveääre tee 26 (12201:002:0022, elumumaa 100%, pindala 14542 m²) kinnistuga, lõunast ja idast riigimandis oleva Permisküla metskond 42 (12201:002:0270, maatulundusmaa 100%, pindala 17,66 ha) kinnistuga ja põhjast Permisküla metskond 41 (12201:002:0260, maatulundusmaa 100%, pindala 33,16 ha) kinnistuga.

Planeeringuala piirneb ida ja põhja poolt Smolnitsa küllaga.

Järveääre tee 28 kinnistu piirneb põhjasuunast 13111 Kauksi-Vasknarva tee kinnistuga (KÜ 12201:002:0298), mille sihtostarve on 100% transpordimaa ja mille kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast) ulatub osaliselt Järveääre tee 28 kinnistule. Juurdepääs avaliku kasutusega Kauksi-Vasknarva teelt planeeringualale toimub olemasoleva mahaõidu kaudu.

Planeeringu alale jääb üks geodeetiline märk nr 65-403-97146 tunnusega 7146 (GPA ID 227582).

Reljeef

Üldjuhul on Järveääre tee 28 maaüksus lauge, kus madalamad kõrgusarvud jäävad Peipsi järve poolsesse ossa ning Kauksi-Vasknarva maantee poole. Hoonestusala osas on maapind lauge ning Peipsi järve äärsel alal on taimestikuvaene ja liivane rand järsema kaldega järve suunas.

Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32,05 – 33,50 m (kõrgused EH2000 süsteemis). Planeeringuga ei kavandata alal loodusliku reljeefi muutusi.

Planeeringuala põhjaosas, Järveääre tee 28 ja 13111 Kauksi-Vasknarva tee kinnistu piiril, läbib planeeritavat ala 80 meetri pikkune kuivenduskraav, mille sügavus on kuni 0,6 meetrit.

Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Planeeringulahendus arvestab Peipsi järve kallaste reljeefiga ning pinnase ümberpaigaldamist ei kavandata.

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

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (tuginetud eelhindangus toodud infole) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Järveääre tee 28 kinnistul ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Planeeringualast ca 26 meetri kaugusel Peipsi järves on registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi tõugja (KLO9102512) ja III kaitsekategooria liikide vingerjas (KLO9102511), hingi (KLO9102510) ja võlda (KLO9102513) elupaigad. Lähim kaitseala on Alutaguse rahvuspark (KLO1000669), mis jääb ca 2,0 km kaugusele põhja poole (Agusalu looduskaitseala) ja ca 2,3 km kaugusele idasse (Smolnitsa maastikukaitseala).

Planeeringuala lõunaosas paikneb vääriselupaik VEP103151, mis paikneb kõrge külastatavusega alal ning on Keskkonnaameti poolt soovitatud säilitada nii palju kui võimalik. Tegemist on mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga.

Tegevus Peipsi järve kaldal

Planeeringuala asub ca 26 m kaugusel Peipsi järvest ning maaüksusele ulatuvad avalikust veekogust tulenevad kitsendused.

Looduskaitseaduse (LKS) § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Peipsi järvel 200 meetrit ning § 38 lg 1 p 2 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi laius Peipsi järvel 100 meetrit. Samas LKS § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini.

Maa-amet on muutnud Järveääre tee 28 kinnistu kõlvikute piire. Seisuga 21.05.2024 on Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel määratud kinnistul metsamaaks 7755 m² ja muuks maaks 3845 m². Ala, mis ei ole metsamaana maakatastrisse kantud ja millel ei kasva metsaseaduse § 3 lg 2 p 2 nimetatud ulatuses puittaimestikku, ei ole metsamaa LKS § 38 lg 2 tähenduses. Kui selline ala on väljaspool LKS § 38 lg 1 p 2 nimetatud ala (100 m), siis sellele alale ehituskeeld ei laiene.

Planeeringualale jäävale muu maa kõlvikule nimetatud kitsendus ei laiene, mis võimaldab selles ulatuses hoonestamist ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata. Planeeringulahendust on korrigeeritud ning hoonestusala on planeeritud Peipsi järve EKV-st välja, seega EKV vähendamise hoonestusala asukohas pole vajalik.

Tehnovõrgule ja tehnorajatisele kehtib kalda ehituskeeluvööndis looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 sätestatud ehituskeeluvööndis ehitamise erand, mille kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga, kehtestatud üldplaneeringuga või kehtestatud tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

2.3 Teed ja liikluskorraldus

Järveääre tee 28 kinnistu piirneb põhja poolt Kauksi-Vasknarva riigimaanteega (13111 Kauksi-Vasknarva tee, katastritunnus 12201:002:0298). Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteega. Planeeringuala juurdepääs on kavandatud riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva km 22,264 ristumiskohalt algavalt juurdepääsuteelt. Peipsi järve kaldale viib jalgrada.

2.4 Ehituslik situatsioon

Kinnistul asub endise V.I. Lenini nimi Põlevkivikombinaadi puhkebaasi „Озёрная“ sööklahoone ja selle juurde kuuluv vundament (ehitisealune pind 432 m²). Ehitis on varisenud, kohati on säilinud kuni 2 m kõrgused seinad. Vundament on valatud betoonist ja kaetud osaliselt plaatidega.

Puhkebaasi söökla ehitusluba on väljastatud 16.06.1977.a nr P-39. Projekti dokumentatsiooni on koostanud arh. E. Niineväli ja V.I. Lenini nimi PTK projekteerimis-konstrueerimisbüroo poolt ning läbi vaadatud arhitektuuri ja ehituskomisjonis 26.03.1977 protokoll nr 52 (allikas: Ida-Viru Maakonna 04.06.1996 tõend nr A-10/588, saaja: Ida-Viru Maakonna Hooneregister).

Ida-Viru Maakonna Hooneregister on samuti 04.12.1997 väljastanud OÜ JOK-ile õiendi nr 20778/167/6 sööklahoone omandiõiguse kohta.

Need dokumendid näitavad üheselt, et hoone on püstitatud seaduslikult ja selle hoone kohta on dokumendid hooneregistris olemas, kuigi kinnistu omanikule arusaamatutel põhjustel ei ole seda kajastatud ehitisregistris.

Antud juhul on tegemist ajalooliste hoonetega, millest on säilinud varemed.

Lisaks asub kinnistul maa-alune tuletõrjeveemahuti ja 0,4 kV elektrimaakaabelliin (ehitisregistrikood 220573036). Tuletõrjeveemahuti seisukord ja maht on praeguseks teadmata.



Foto 1. Vaade säilinud sööklahoone varemetele (Galina Neiken, 16.06.2022).

2.5 Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

Maa-ala läbib madalpinge elektrimaakaabelliin (kaitsevöönd 1 meeter maakaabli teljest).

Krundil on olemasolev elektriliitumine. Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 356827.

3. Planeerimise lahendus

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on kavandada Järveääre tee 28 kinnistule puhkeotstarbelised ärihooned ning kõrvalsihtotstarbena elamukompleks. Planeeringuga seatakse ka liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastusepõhimõtted ning tagatakse vajalik tehnovõrkudega varustus.

3.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal kavandatava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+* (2016) ja *Alutaguse valla üldplaneering*.

Planeeringuala jääb *Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu 2030+* (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) kohaselt maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Nimetatud maastik hõlmab peaaegu kogu Peipsi põhjarannikule jäävaid alasid. Maastikul asuvad Peipsi kõige kaunimad rannad, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, matkarajad ja lõkkekohad, mistõttu on tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Planeeritud tegevusega ei muudeta eeldatavasti oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastikku, ega muudeta selle elemente.

Samuti jääb planeeringuala maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku alale. Rohevõrgustiku eesmärgiks on Ida-Virumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimise tagamine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmise tagamine ning säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel. Rohevõrgustiku moodustamisel on lähtutud loodusliku ja bioloogilise mitmekesisuse säilimise vajadustest ning võrgustiku funktsioneerimise eeldustest. Maakonna ruumilise arengu analüüsi kokkuvõttes on välja toodud see, et majanduskeskkonna üheks arengusuunaks on turismisektori arendamine. Ida-Virumaa looduskeskkond on mitmekülgse puhkemajandusliku potentsiaaliga ja seda just Peipsiäärses piirkonnas.

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ seab üldplaneeringute koostamisel rohelise võrgustiku alade planeerimisele muuhulgas järgmised tingimused:

- tegevuste elluviimisel, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele;
- kavandatavate tegevustega ei tohi kaasneda põhjavee ja pinnavee reostusohu;
- rohelise võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

DP-ga kavandataval tegevusel puudub vastuolu Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.

3.3 Vastavus kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule

Koostatava detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Alutaguse valla üldplaneeringuga (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285).

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on Järveääre tee 28 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks äri maa-ala, mis on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Üldplaneeringuga on lubatud maakasutuse põhisuunale anda muu kasutusotstarve (kõrvalotstarve) kuni 40% ulatuses. Maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine (40% ulatuses) elamumaaks ei ole planeerimisseaduse mõistes üldplaneeringu muutmine.

Kavandatav DP ala jääb Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alale ja väärtuslikule maastikule. Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine, rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad rohekoridorid.

Rohevõrgustiku alale avalduva mõju vähendamiseks tuleb järgida Alutaguse valla üldplaneeringus sätestatud rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimuste nõudeid.

Lõuna poole Kauksi–Vasknarva maanteed on planeeritava alale kavandatud trass perspektiivse kergliiklustee tarbeks (maade broneerimine), mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtajatu servituut või avalikku kasutamise leping Alutaguse valla kasuks. Nimetatud kergliiklustee on kooskõlas üldplaneeringu ja Ida-Virumaa tehnilise infrastruktuuri teemaplaneeringuga (*Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ lisa 4*), soodustades kergliiklejatele ohutut liikumisvõimalust, propageerides tervislikke eluviise ja luues naaberomavalitsuste vahelise ühenduse nii kohalikele kui ka turistidele.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega planeeringualale jäävate katastriüksuste piire ei muudeta.

3.5 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine

Krunt pos 1 aadressiga Järveääre tee 28

Detailplaneeringu lahendusega Järveääre tee 28 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 11600 m² jääb samaks. Krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratakse 60 % ärimaa ja 40% elamumaa.

Ehitusõigus

Ehitusõigus on kavandatud Järveääre tee 28 krundile järgmiste tingimustega:

- hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalade piirides;
- krundile on lubatud püstitada kuni 6 hoonet (põhihoone, kolm majutushoonet, kaks abihoonet);
- hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast katuse kõrgeima punktini (maapinna kõrguste olulist muutmist ei kavandata, vajadusel on lubatud tõsta ainult hoone alust maapinda kuni 50 cm) on 8,0 m põhihoonel, majutushoonetel 5,0 m ja abihoonetel 4,0 m;
- hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 korrust.

Olemasolevad kasutusest välja jäänud ehitised on ettenähtud likvideerida. Lammutustööde käigus tekkinud jäätmed peavad olema likvideeritud ja utiliseeritud vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Alutaguse Vallavolikogu 24.08.2023 määrusele nr 48 *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri*.

Tulevaste ehitiste projekteerimise käigus tuleb arvestada ja maksimaalselt säilitada olemasolevaid mände. Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid, määrata säilitatavate puude vm haljastuse kaitsetsoon, et kaitsta taimi ehitustööde käigus tekkida võivate vigastuste ja kahjustuste või otsese hävimise eest. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 600 m² ning krundi täisehitusprotsent on kuni 5,2%.

Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19) nimetatud hoone osasid.

Lisaks hoonetele võib krundile rajada teid, tehnovõrke ja -rajatisi ning haljastust.

Arhitektuurinõuded ehitistele

Valla keskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus külamiljösse. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale.

Hoone arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusetüüp kahepoolse kaldega viilkatus, täiskelpkatus, lamekatus;
- Välisviimistlusmaterjalid puit, krohv, looduslik kivi, betoon, klaas; keelatud on imiteerivad materjalid nagu metall ja plastik;
- Soovitavad katusekatte materjalid käsitsi valtsitud plekk, profiilplekk (profiil Klassik), laineline eterniit, katusekivi, rullmaterjal;
- Sokli kõrgus minimaalselt 0,3-0,5 m planeeritud maapinnast;

Piirded

Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Piirdeaia rajamine ehituskeeluvööndis hoonestusest järve poole ei ole lubatud. Piirdeaed peab sobima hoonete arhitektuuriga. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete rajamisel tuleb arvestada avaliku randapääsuga.

Arvestades ptk-s 5.2 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad asetsema katuse ja/või fassaadiga samas tasapinnas.

Ärihoone, elamu ja majutushooned peavad olema oma mahu ja arhitektuuriliste stiili poolest sarnase välisarhitektuurilise lahendusega. Arhitektuursed nõuded abihoonete ehituseks tulenevad ehitise konkreetse tootmistegevuse iseloomust ja määratakse projekteerimise käigus.

Hoone arhitektuurse projekti koostamisel tuleb tagada ühtse miljöö ja tervikliku elukeskkonna säilimine. Kohustuslikke ehitusjooni antud planeeringuga ei määrata.

3.6 Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusala on määratud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus.

Hoonestusalad on näidatud vähemalt 4 m krundi piiridest.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis nr 2).

3.7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud ehitise tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega (Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*).

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 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele. Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis. Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk-s 6.

4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel on aluseks Transpordiameti poolt 28.09.2021 väljastatud seisukohad nr 7.1-2/21/21745-2.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 13111 Kauksi – Vasknarva km 22,22-22,31. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2020. aasta andmetel on 236 sõidukit.

Kuna planeeritav tegevus kavandatakse enamasti suvisel ajal ja külastajate hulk on arvuliselt väike, siis planeeringu realiseerimine ei tõsta oluliselt piirkonna liikluskoormust.

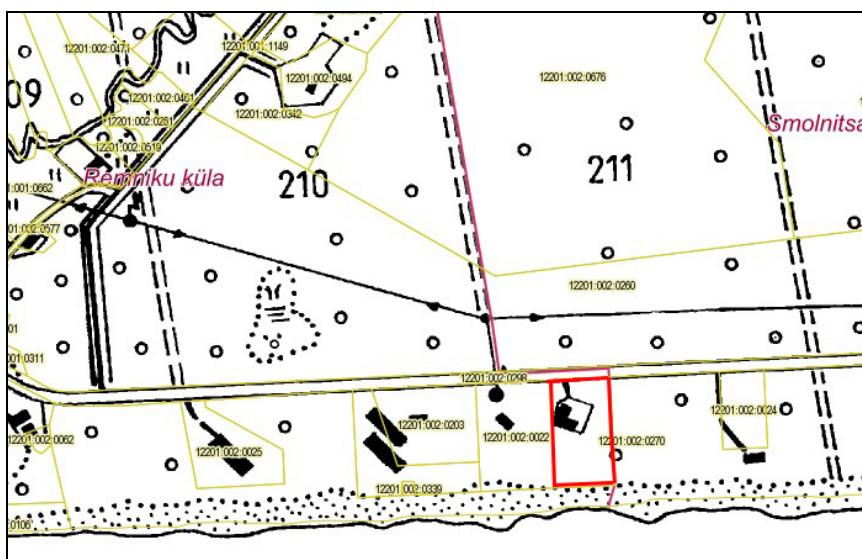
Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit kui tegemist pole Euroopa teedevõrgu maanteega (Ehitusseadustik § 71 lg 2).

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee nr 13111 Kauksi – Vasknarva tee kaitsevööndisse, mille ulatus on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust ega juurdepääsu kinnistule. Järveääre tee 28 kinnistule on olemas juurdepääs olemasolevalt pinnasteelt, mis saab alguse Kauksi–Vasknarva teelt km-l 22,264.

Tegemist on ajaloolise teega, mis on markeeritud 1978-1989 a. katastrikaardile (Vt. Skeem 2).

Tee vajab rekonstrueerimist 3,5 m laiuseks kruusakattega teeks. Olemasoleva tee ristumine Kauksi–Vasknarva kõrvalmaanteega kavandatakse 90° nurga all, mis tagab hea nähtavuse ning toimib ka liiklust rahustavana.



Skeem 2. Väljavõte 1978-1989 katastrikaardist. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga (allikas: Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakendus).

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiameti nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha rekonstrueerimise puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Planeeringu põhijoonisel on välja toodud nähtavuskolmnurga ala projektkiirusel 50 km/h ning lähtetasemel rahuldav, lähtudes Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“. Mahasõidu nähtavuse tagamiseks tuleb puhastada selle nähtavuskolmnurgad (7 x 120 m). Nähtavus peab olema tagatud 7 m kauguselt riigimaantee katte servast 120 m ulatuses kummalegi poole piki riigimaantee äärmise sõiduraja telge. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (mets, võsa, hekk, aed, reklaamtahvel vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. 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.

Parkimine

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseselt. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade arv ja täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Iga hoone kavandamisel tuleb arvestada külastajate arvuga, parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2016.

Avalik juurdepääs Peipsi ranna kallasrajale

Planeeringuala asub Peipsi järve ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Planeeringu lahendusega tagatakse Järveääre tee 28 kinnistu idaosas oleva jalgraja kaudu juurdepääsuvõimalus Peipsi järve ranna-alale. Detailplaneeringu lahenduse ellu viimine eeldatavalt ei takista kallasrajal liikumist. Kallasrada asub planeeringualast väljaspool. Tegevusi kallasrajal ei ole kavandatud.

5. Keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine

Keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara.

Tegevusega kaasneda võivad mõjud (nt jäätmeteke, müra, vibratsioon), peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke. Ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.1 Müra ja vibratsioon

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive.

Planeeringualale ulatub osaliselt 13111 Kauksi – Vasknarva maantee 30 meetrine teekaitsevöönd. Transpordiamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritaval alal. Arvestada tuleb võimaliku riigimaanteelt lähtuva negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muud negatiivset mõju maanteega piirneval alal.

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja*

mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.

Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ lisas 1 toodud normtasest.

Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsioonimeetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „*Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“ kohaselt.

Planeeringualale kavandatud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

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

5.2 Jäätme- ja energiamahukus

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Alutaguse Vallavolikogu 24.08.2023 määrusest nr 48 *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri*. Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Alutaguse vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse.

Krundile tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, millised võiks piirata kas haljastuse või hoonestusega. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Lähimaks prügilaks on Uikala olmejäätmete prügila.

Rajatavate hoonete energiamahukus on väike. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja ümbritsevat keskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

5.3 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Vastavalt standardile „*Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ (EVS 840:2017) jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks (< 10 kBq/m³), normaalseks (10–50 kBq/m³), kõrgeks (50–250 kBq/m³) ja eriti kõrgeks (> 250 kBq/m³).

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt kuulub piirkond normaalse radooniriski (Rn-riski tase 10–30 kBq/m³) tasemega alade hulka.

Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõuetele.

6. Kehtivad maakasutuskitsendused

6.1 Veekogu: Peipsi järv (KKR kood VEE2075600)

Planeeringuala asub ca 26 m kaugusel Peipsi järvest ning maaüksusele ulatuvad avalikust veekogust tulenevad kitsendused. Looduskaitseaduse (LKS) § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Peipsi järvel 200 meetrit ning § 38 lg 1 p 2 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi laius Peipsi järvel 100 meetrit. Samas LKS § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Seisuga 21.05.2024 on Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel määratud kinnistul metsamaaks 7755 m² ja muuks maaks 3845 m². Ala, mis ei ole metsamaana maakatastrisse kantud ja millel ei kasva metsaseaduse § 3 lg 2 p 2 nimetatud ulatuses puittaimestikku, ei ole metsamaa LKS § 38 lg 2 tähenduses. Kui selline ala on väljaspool LKS § 38 lg 1 p 2 nimetatud ala (100 m), siis sellele alale ehituskeeld ei laiene.

6.2 Vääriselupaik nr 103151 (VEP103151)

Vääriselupaik (VEP) on ala, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdise või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur (metsaseadus, § 23). Planeeringuala lõunaosas paikneb vääriselupaik nr 103151 (VEP103151). Tegemist on mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga. Vääriselupaiga kaitset korraldab avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis olevas metsas maa omanik või tema volitatud esindaja valdkonna eest vastutava ministri määrusega kehtestatud korras. Erametsas olevate vääriselupaikade kaitseks saab metsaomanik aga sõlmida sihtasutusega Erametsakeskus lepingu, millega omanik kohustub hoiduma tegevustest, mis võiksid viia vääriselupaiga kahjustumise või hävimiseni.

6.3 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

Riigimaantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71). Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

6.4 Geodeetiline märk

Planeeringu alale jääb üks geodeetiline märk nr 65-403-97146 tunnusega 7146 (GPA ID 227582). Geodeetiline märk tuleb säilitada oma asukohas, samuti peab olema tagatud geodeetilisele märgile juurdepääs geodeetiliste mõõtmiste tegemiseks. Nimetatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist.

Kui planeeringust tulenevalt ei ole võimalik nimetatud geodeetilist märki senises asukohas säilitada, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodika seisukohalt) geodeetilise märgiga. Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „*Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist*“.

6.5 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Tegevuse piirangud elektripaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Kaabelliinide kaitsevööndid näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

7. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Üldosa

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 2.

Hoonete varustus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel. Ehitustööde käigus, haljastuse rajamisel ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 6).

7.1 Veevarustus. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja -kanaliseerimine.

Veevarustuse tagamiseks tuleb rajada puurkaev. Puurkaevu võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Maksimaalselt oodatakse puhkekeskusesse kuni 15 külastajat päevas. Reaalselt on reostuskoormused aga tõenäoliselt enamikel päevadel väiksemad, kuna maksimaalset külastajate arvu ei saavutata enamikel päevadel.

Planeeritav veevõtt puurkaevust on kuni 2 m³ ööpäevas. Arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas, mistõttu on puurkaevul hooldusala 10 m.

Hooldusalal on veeseaduse kohaselt 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 keskkonnaoht; 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; 8) kalmistu rajamine; 9) jäätmete käitlemine; 10) maavara kaevandamine. Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine

Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Kanaliseerimisvarustus tagatakse lokaalselt kogumiskaevu baasil. Septikute rajamine ei ole lubatud. Kogumiskaevu asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete asukohtades. Asukoha valikult tuleb tagada nõuded puurkaevu osas. Kogumiskaevu asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs.

Kinnise mahuti kasutamisel peab reovee kogumismahuti:

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

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

Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse puhastamiskolme (lähim ca 16 km kaugusel Iisaku alevikus). Lokaalse kanalisatsioonivarustuse tagamisel tuleb järgida *Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja* (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 01.12.2023 määrusega nr 6).

7.2 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Planeeringu koostamise hetkel sadeveekanalisatsioon Alutaguse valla selles piirkonnas puudub. Krundisisesel teedel, platsidel ja hoonete katustel kogunenud sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kus vesi imbub pinnasesse.

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud (VeeS §129 lg 7).

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva maapinna kõrgusega). Krundi maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule ning riigiteede maa-alale pole lubatud.

7.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud liitumisleping nr 356827 uue võrguühenduse loomiseks Elektrilevi OÜ-ga. Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x32A. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Territooriumi valgustamiseks paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitatav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

7.4 Soojavarustus

Detailplaneeringuala ei kuulu kaugküttevõrku ning sellest lähtuvalt lahendatakse planeeringualal paikneva hoone kütte individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt arendaja soovidele hoone projekteerimise käigus arvestusega, et küttesüsteem oleks

maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Hoone kütmisel on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise.

7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe. Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

8. Servituudid

05.12.2007 on sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise leping Elektrilevi OÜ kasuks Järveääre tee 28 maaüksusele olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks (notari registri nr 14934/2007).

Servituudi asukoht ja ulatus on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 2).

9. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud 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* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga. Juhul, kui hoonetevaheline tuleohutuskujaga on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein).

Detailplaneeringualal on olemasolevate ja planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkiinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale kavandatavale hoonele on tagatud juurdesõiduteede kaudu Kauksi–Vasknarva teelt (maantee nr 13111). Rekonstrueeritav juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune, et tagada päästeautode juurdepääs nii hoonetele, kui ka krundile rajatud tuletõrjekohale. Kavandatud tuletõrje veevõtukoha juurde on ette nähtud tuletõrjeautode ümberpööramise plats.

Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis pääs siseõue peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni). Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I ja II kasutusviisi alla, tulepüsimusklass TP3 (peahoones kasutajate arv kuni 10 inimest).

Veevõtukoha projekteerimisel tuleb aluseks võtta Siseministri määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vastavalt Siseministri määruse nr 10 § 7 lg-le 1 ja 4 veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul ning veevooluhulk veevõtukohas peab olema 10 l/s. Mahuti arvutuslik maht on 108 m³.

Puurkaev-pumpla hoone (korruste arv 1, kõrgus 4,0 m) kuulub ehitise kasutusviisi poolest VI kasutusviisi gruppi - tootmishoone.

Tootmistegevuselt kuulub tootmishoone 1. tuleohuklassi, kus tuleoht praktiliselt puudub ja tule leviku võimalus on vähese tõenäosusega. Põlemiskoormus tootmishoones on alla 300 MJ/m². VI kasutusviisi puhul on vajalik tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeringuala tuletõrjeevee vooluhulga tagamiseks on planeeritud rajada Järveääre tee 28 kinnistul maa-alune tuletõrjeevee mahuti või mahutid. Mahuti täpne asukoht, suurus ja süsteemi lahendus määratakse projekteerimise staadiumis.

Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine.

Veevõtukoht rajatakse tee peale või tee äärde. Kui veevõtukoht rajatakse tee äärde, peab veevõtukoht olema päästetehnikaga ligipääsetavast teest kuni 2,5 meetri kaugusel.

Juhtudel, kus tuletõrjeeveehoidlana kasutatakse mahuteid (kinniseid anumaid) ning neid on paigaldatud ühte punkti rohkem kui üks, tuleb need omavahel ühendada (EVS 812-6:2012 p 7.2.9). Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

Mahutite paigaldamine sõidutee alla, sh parklad

Liikluse alla jäävate mahutite peal oleva pinnase täidise paksus peab olema vähemalt 500 mm.

Selle peale tuleb paigaldada 200 mm paksune raudbetoonist koormustasandusplaat, mis on armeeritud vastavalt plaadile mõjuvale raskusjõule. Plaat peab igas suunas ulatuma vähemalt 750 mm mahuti servadest kaugemale.

10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanik on kohustatud hoone ja rajatiste projekteerimise protsessis ning hilisemal kavandatu eksploateerimisel arvestama kõikide planeeringu seletuskirjas toodud piirangute ja kohustustega.

11. Planeeringu rakendamine

Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Alutaguse valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi reguleeriv leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja/omaniku poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Planeeritav maa-ala jääb võõndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigitee ristumiskoht tuleb rekonstrueerida enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, on otstarbekas kaasata menetlusse ka Transpordiamet kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.