

Töö nr DP0101-22

Alutaguse vald
Rannapungerja küla

VAHTRAMÄE-KÕRTSI, KALMUSE JA KALMUSTE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS



Planeeringu koostaja: Plaan OÜ

Planeeringu tellija: MR Investments OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja: Alutaguse Vallavalitsus

Tartu 2025

Sisukord

1	Sissejuhatus	4
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alus</i>	<i>4</i>
1.2	<i>Planeeringust huvitatud isik, tellija</i>	<i>4</i>
1.3	<i>Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja</i>	<i>4</i>
1.4	<i>Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta</i>	<i>5</i>
1.5	<i>Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid</i>	<i>5</i>
1.6	<i>Olemasolevad geodeetilised alusplaanid</i>	<i>6</i>
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	8
4	Vastavus kehtivale üld- ja maakonnaplaneeringule	9
5	Planeerimisettepanek	11
5.1	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, maakasutamise sihtotstarbed</i>	<i>11</i>
5.2	<i>Krundi ehitusõigus</i>	<i>11</i>
5.3	<i>Arhitektuursed nõuded ehitistele</i>	<i>12</i>
5.4	<i>Tänava maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine</i>	<i>13</i>
5.5	<i>Ehitiste vahelised kujud</i>	<i>14</i>
5.6	<i>Haljastus ja heakord</i>	<i>14</i>
5.6.1	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	<i>15</i>
5.7	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>15</i>
5.7.1	<i>Veevarustus, sh tuletõrjevesi</i>	<i>16</i>
5.7.2	<i>Reoveekanaliseatsioon</i>	<i>16</i>
5.7.3	<i>Sademeveekanaliseatsioon</i>	<i>16</i>
5.7.4	<i>Soojavarustus</i>	<i>16</i>
5.7.5	<i>Elektrivarustus</i>	<i>17</i>
5.7.6	<i>Telekommunikatsioonivõrk</i>	<i>17</i>
5.8	<i>Keskkonnakaitse abinõud</i>	<i>17</i>
5.8.1	<i>Üleujutuse oht</i>	<i>19</i>
5.8.2	<i>Muinsuskaitse</i>	<i>19</i>
5.9	<i>Servituutide määramise vajadus</i>	<i>19</i>

5.10	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule	20
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
5.12	Planeeringu rakendamise võimalused	22
5.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	23

Graafiline osa

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5 000

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 3. Põhijoonis M 1:1000

1 Sissejuhatus

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Alutaguse vallas Rannapungerja külas asuva Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Alutaguse Vallavolikogu 22. detsembri 2022. a otsus nr 81 „Rannapungerja küla Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, korralduse lisa 1 „Planeeringuala skeem“. Detailplaneeringu lähteseisukohad on koostatud 17.03.2023 ning täiendatud 20.06.2023.

1.2 Planeeringust huvitatud isik

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

MR Investments OÜ

Aadress: Rannakajaka tn 8, 51011 Tartu linn, Tartu maakond

Reg nr: 14871827

1.3 Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja

Korraldaja:

Alutaguse Vallavalitsus

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

Reg nr: 77000281

Koostaja:

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415.

Reg nr: 12199722

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

1.4 Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta

Alutaguse vallas Rannapungerja külas Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on elamutüüpi rendimajadele ehitusõiguse määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoone piirini. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide maakasutamise sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujad, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad, tuvastatakse servituutide seadmise vajadus, määratakse avalikud juurdepääsud kallasrajale. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Planeeringuala pindala on ca 5,4 ha. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 1 ning planeeringuala asukoht lehel 1 „Situatsiooniskeem“.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vahtramäe-Kõrtsi	81501:005:0482	20146	100% maatulundusmaa
Kalmuse	81501:005:0252	14259	100% maatulundusmaa
Kalmuste	81501:005:0194	19066	100% maatulundusmaa

Allikas: Maa-amet seisuga (seisuga 21.05.2025 a.)

1.5 Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid

- Alutaguse Vallavolikogu 22.12.2022 otsus nr 81 „Rannapungerja küla Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);

1.6 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Rannapungerja külas Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste topo-geodeetiline mõõdistuse koostaja on Geodeesia OÜ (Teguri 37b, 50107 Tartu, regitrikood 11171259, MTR-i reg. nr. EG000078), töö number GE-1906. Mõõdistustööd toimusid 12.11.2021. Geodeetiline alusplaan töö nr GA-501 on kaasajastatud 21.02.2025.

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Rannapungerja külas Rannapungerja jõe ääres, ca 600 m kaugusel Peipsi järvest. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5,4 ha. Olemasolev olukord on toodud lehel 2 „Olemasolev olukord“.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Järveranna (13001:001:0099, elamumaa 100%, pindala 21994 m²) kinnistuga, ida poolt lisaku metskond 45 (81501:005:0279, maatulundusmaa 100%, pindala 236,71 ha) kinnistuga ning lõuna poolt Mädajärve (81501:005:0274, maatulundusmaa 100%, pindala 8,90 ha). Lääne poole jääb Rannapungerja jõgi ning sellega piirnevad Irina (81501:005:0152, maatulundusmaa 100%, pindala 2035 m²), Irina (81501:005:0154, maatulundusmaa 100%, pindala 11387 m²) ning Poolsaare tee 6 (13001:001:1610, üldkasutatav maa 80%, transpordimaa 15%, tootmismaa 5%, pindala 16200 m²).

Juurdepääs alale on tagatud riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ristuva ja läbi lisaku metskond 45 kulgeva metsatee kaudu ning Paadisilla, Jõeranna ja Järveranna kinnistutel asuva eratee kaudu.

Maismaal maapinna absoluutkõrgused jäävad valdavalt 30.00-32.00 m vahemikku. Planeeringuala üldine kalle on Rannapungerja jõe suunas, Rannapungerja jõe tavaline veepiir on ca 29.70-30.00 m piires. Planeeringualal mullastik varieerub peamiselt kahkjast leetunud gleimuldadest (alaliselt keskmiselt liigniiske muld), küllastumata turvastunud muldadest (kihilisemine 1 m mullaprofiilis puudub ja ülemiste horisontide pH on alla 5,5. Turbahorisondi all on tavaliselt sinakashall gleihorisont ning sageli võib esineda nõrgalt väljakujunenud leetkihi sugemeid) kuni lammi gleimuldadeni (Paiknevad jõesängiäärsel tasasel lammil, kus üleujutus kestab pikemat aega. Profiil koosneb kihilisest AO- või A-horisondist, millele järgneb G-horisont. A-horisont tavaliselt tüse ja sageli ületab 1 m piiri, kuid suurte jõgede tasastel lammidel ei ületa

sageli tavaliste gleimuldade At horisonti). Planeeringualal on tegemist keskmiselt niiskema mullaga.

Planeeringuala läbivad kraavid, mille eesvool on Rannapungerja jõgi (vt foto 1 ja 2).



Foto 1. Planeeringualal kraavide ristumine



Foto 2. kraavi eesvool Rannapungerja jõkke.

Planeeringualal Kalmuse maaüksusel asub ca 30 m² ehitisealuse pinnaga elamu, mille küljel on ca 17,5 m² pinnaga avatud terrass (vt foto 3). Ehitisregistris kanne olemasoleva elamu/suvila kohta puudub. Ehitis jääb Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndisse.



Foto 3. Vaade olemasolevale elamule koos terrassiga.

Kalmuse kinnistust moodustab 7921 m² muu maa, 5994 m² metsamaa ning 344 m² looduslik rohumaa. Kalmuste kinnistust on 6893 m² muu maa, 7441 m² metsamaa ning 4732 m² looduslik rohumaa. Vahtramäe-Kõrtsi kinnistu kõlvikuline jaotus on 16027 m² muu maa ning 4119 m²

metsamaa. Planeeringualast ca 30% moodustab metsamaa ning ülejäänud ala on valdavalt rohumaa, kus teostatakse regulaarset niitmist.

Planeeringualale ulatuvad Rannapungerja jõe vee- ja looduskaitse kitsendused:

- Rannapungerja jõe kalda piiranguvöönd on 100 m veekogu tavalisest veepiirist (looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 ja 2).
- Rannapungerja jõe ehituskeeluvöönd on 50 m veekogu tavalisest veepiirist, metsamaal ulatub piiranguvööndini.
- Rannapungerja jõe veekaitsevöönd on 10 m veekogu tavalisest veepiirist (veeseaduse § 29 lg 2 p 2).
- Rannapungerja jõe kallaseraja laius on 4 m põhikaardile kantud veekogu piirist (keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2). Rannapungerja jõgi on üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu ning ei kuulu laevatatavate veekogude nimekirja. Kui kallaserada on üle ujutatud, on kallaserajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel Kalmuse, Kalmuste ja Vahtramäe-Kõrtsi maaüksustel (seisuga 29.05.2025) ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Lähim Natura 2000 ala Järvelja looduskaitseala paikneb planeeringualast ca 860 m kaugusel.

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV elektriõhuliin (kaitsevööndi laius on äärmise liini teljest 2 m) ja 0,4 kV elektrimaakaabel (kaitsevööndi laius on äärmisest kaablist 1 m). Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga.

3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

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

Juurdepääs on tagatud riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ristuva ja läbi lisaku metskond 45 kulgeva metsatee kaudu ning Paadisilla, Jõeranna ja Järveranna kinnistutel asuva eratee

kaudu Nimetatud maantee tagab juurdepääsu läänesuunas Lohusuu, Tartu ja Mustveega ning kirdesuunda liikudes lisaku, Jõhvi ja Kohtla-Järvega. Bussipeatused „Rannapungerja“ asuvad 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres pärast 88 Rakvere-Rannapungerja ristmiku Tartu suunas ja tee 88 ääres tee 3 ristmiku lähedal.

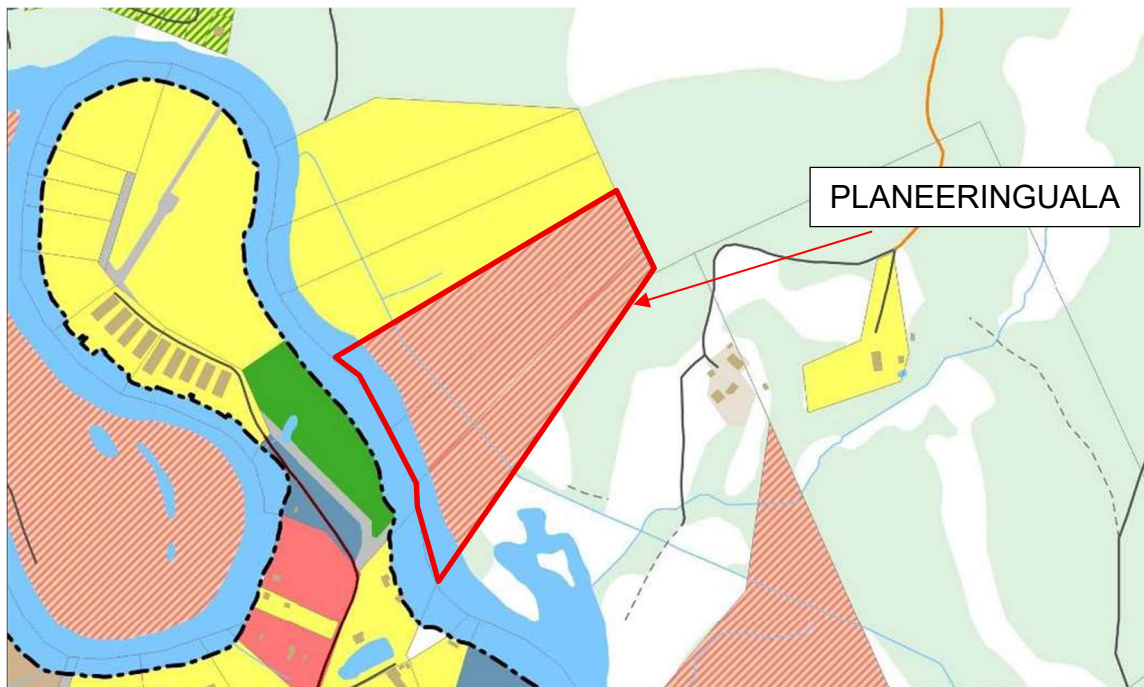
Planeeringuala jääb kõrge rekreatiivse väärtusega piirkonda. Vastavalt Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala väärtusliku maastiku alale, kuhu planeerimisel tuleb arvestada, et planeeritud hoonestuse struktuur oleks piisavalt hajus ning oluline on säilitada looduskeskkonna domineerimine. Alast ca 1 km kaugusele kagusuunda jääb RMK telkimisala ning erinevad matkarajad, mis kulgevad Peipsi järve ääres liivaluidete ja männimetsa vahel.

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarve Kalmuse maaüksusel on 100% elumumaa ning Kalmuste ja Vahtramäe-Kõrtsi osas 100% maatulundusmaa. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks kavandatud keskuse maa-ala.

Planeeringuala kontaktvööndis tihedam asustus on tekkinud Rannapungerja jõe äärde. Sealsete elumumaa kruntide suurused jäävad vahemiku 1200-5500 m². Elumumaad vahelduvad maatulundusmaadega. Üldjuhul ühel krundil asub elamukompleks, mis koosneb kuni 2-korruselisest elamust, mille juurde kuulub 2-3 abihoonet. Erandina on tihedamalt täis ehitatud Pungerja ja Ranna kinnistud (endiste paadiühistute piirkond), kus elumumaa kinnistul asuvad üksteise kõrval paiknevad paadikuurid on ümber ehitatud suvilateks. Rannapungerja jõe kaldad on tihedama asustuse piirkonnas korrastatud ning koostatud on detailplaneeringuid elamukruntide moodustamiseks ja sadama alade arendamiseks.

4 Vastavus kehtivale üld- ja maakonnaplaneeringule

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste maaüksuste maakasutuse juhtotstarbeks keskuse maa-ala. Keskuse maa-ala on läbi põimunud elamu-, ühiskondlike ehitiste-, äri-, puhke- ja vaba-aja veetmise ning muude keskusesse sobivate juhtotstarbega maa-aladega. Planeeringuala jääb hajaasustusalale. Ehitusõiguse realiseerimiseks keskuse maa juhtotstarbega Kalmuse kinnistul tehakse detailplaneeringuga ettepanek Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 35 meetrini olemasoleva elamu ulatuses ning ehituskeeluvööndi vähendamisega ettepanek on kehtivat üldplaneeringut muutev.

Skeem 1. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt jääb planeeringuala Rannapungerja-Tudulinna väärtuslikule maastikule. Peamiselt on tegu kauni loodusmaastikuga, mida väärtustavad kultuurilis-ajaloolised objektid. Lammorus looklev Rannapungerja jõgi ning ümbritsev mets pakub Tudulinna-Rannapungerja teelt vaadatuna hulgaliselt kauneid vaateid. Rannapungerja org on Eestis unikaalne ning vääraks looduskaitse alla võtmist kui ainus nii sügav üksnes kvaternaari setetesse lõikunud org. Kaunis on oma männimetsa, liivaranna ja luidetega ka Rannapungerja ümbrus. Planeeringuala piires on tegemist Rannapungerja jõe äärse juba inimese poolt aktiivsesse kasutusse võetud maa-alaga. Rannapungerja jõe kallas on avatud vaatega, puudub märkimisväärne kõrghaljastus ning inimtegevus on hoidnud Rannapungerja jõe ääre võsavabana. Planeeringulahendusega on kavandatud avalikud juurdepääsud kallasrajale.

5 Planeerimisettepanek

5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, maakasutamise sihtotstarbed

Planeeringulahendus kruntimist ette ei näe. Planeeritud on täpsustada maakasutuse sihtotstarbeid. Planeeritud elamumaale on lubatud 50% ulatuses ärimaa kaassihtotstarbe määramine. Kruntide asukohad ja pindalad on toodud graafiliselt lehel 3 „Põhijoonis tehovõrkudega“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	POS nr	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala, m ²
Vahtramäe-kõrtsi	20146	100% maatulundusmaa	POS 1	100% elamumaa	20146
Kalmuse	14259	100% elamumaa	POS 2	100% elamumaa	14259
Kalmuste	19066	100% maatulundusmaa	POS 3	100% elamumaa	19066

5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigused elamutüüpi rendimajade ehitamiseks. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Ehitusõiguse tabel on toodud põhijoonisel tehovõrkudega. Igale krundile on lubatud rajada 2 põhihoonet ja 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 420 m². Lisaks on lubatud igale krundile rajada 2 ehitisteatise kohustusega abihoonet, mis ei oleks suuremad kui 20 m².

Pos 2 asuv elamu/suvila on planeeritud säilitada ning detailplaneeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek olemasoleva ehitisealuse pinna ulatuses. Lisaks on planeeritud Rannapungerja jõe äärde paadisild.

Pos 1 ja 2 keskossa kraavi juurde on planeeritud tiik.

5.3 Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritavad hooned peavad paiknema hoonestusalal. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piirist on minimaalselt 4 meetrit. Rajatisi (nt sõidu- ja jalgteed, parkla ja tehovõrgud, aiad, paadisild) on lubatud ehitada väljapoole hoonestusala.

Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud üldplaneeringust tulenevate nõuete ja piirangutega ning piirkonna eripäraga. Kavandatavad hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama ühtse terviku ja ühtse kompleksi. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kvaliteetne ja kõrgetasemeline.

Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus. Arhitektuurinõuded on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Arhitektuursed nõuded

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, klaas, krohv, kivi
Katusekalle ° ja katusetüüp	0° – 45°, viilkatus, kaldkatus, lamekatus
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata
Hoone ±0.00	Lahendada projekteerimise käigus. Vältimaks üleujutustest tulenevaid riske tuleb hoonealust maapinda tõsta. Täpne kõrgus lahendatakse projekteerimise käigus.
Piirded	Lubatud on piirata hoonekomplekse selliselt, et ei takistataks juurdepääsu kallasrajale. Kallasraja sulgemine piirdega ei ole lubatud. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Täpne piirete tüüp pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Keelatud on läbipaistmatute piirete rajamine.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Vastavalt pikaajalistele hüdroloogilistele vaatlustele on Mustvee hüdromeetriaaja andmetel 1921-2006 keskmine aasta kõrgeim veetase 30,58 m ü.m (st 258cm üle veemõõtja nulli 28,00m ü.m). Kõrgeim veetase oli 12.05.1924 31,76 m ü.m (st 376 cm üle veemõõtja nulli). Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku üleujutuse riskiga.

5.4 Tänava maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs Planeeringualale on tagatud ühelt poolt olemasolevalt teelt (Mädajärve tee nr 8150006), mis algab Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt nr 3 ning kulgeb läbi lisaku metskond nr 45 maa-ala ning teiselt poolt Paadisilla, Jõeranna ja Järveranna kinnistutel asuva eratee kaudu. Lisaku metskond 45 maaüksust läbivat teed on vajalik ca 50 m ulatuses pikendada kuni planeeringualani. Olemasolevad teed on kruusa kattega.

Teeregistri järgi on Jõhvi-Tartu-Valga teelt nr 3 ristumiskoha kasutusotstarve määratud põllu- ja metsamajanduseks, kuid tegelikult juba käesolevalt ei vasta teeregister olemasolevale olukorrale. Planeeringulahendus näeb ette 6 uut hooajaliselt renditavat elamu/suvila põhihoonet. Eeldatav liiklussageduse märkimisväärne kasv on pigem suveperioodil ning liikluskoosseis on sõidua autod, mootorratturid, jalgratturid. Iga rendimaja mahutab 4-6 külalist ning prognoositav sõidukite arv on 1-2 autot maja kohta. Seega eeldusel, et rendimajad on broneeritud maksimaalselt on eeldatav sõidukite arv kuni 12. Kuna puhkajatel puudub liikumiseks tipptund ning vajadus määratud sõitude (tööle-kooli-koju) järgi, siis prognoositav liiklussagedus ei ole võrdne aastaringselt elamutest tuleneva liiklussagedusega. Olemasolev ristumiskoht riigiteel km 49,705 on vastavalt kehtivale Jahi ja Mädajärve kinnistute detailplaneeringule kavandatud rekonstrueerida. Riigimaantee kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. Planeeritud teele kaitsevööndid ei ole kavandatud. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritud sõidutee osa laiuseks on kavandatud 5 m. Eraldi teemaa krunti ei moodustata, tekib juurdepääsu servituudi seadmise vajadus. Jalgteed juurdepääsutee äärde planeeritud ei ole, jalakäijad liiguvad tee ääres haljasalal. Läbi planeeringuala on kavandatud jalgteed kallasrajale, mis antakse avalikku kasutusse. Pos 1 ja 2 vahele on planeeritud tuletõrjeautole juurdepääsutee tiigi ääres kuivhüdrandini koos ümberpööramise kohaga.

Parkimine on lahendatud krundisisesele ning täpne lahendus pannakse paika projekteerimise käigus kui on teada majade asukohad. Täiendavalt on kavandatud 10 parkimiskohta juurdepääsutee äärde puhkajatele.

Juurdepääsuteed ja parkimisala katteks on kavandatud kruusakate. Jalgteed on planeeritud pinnaskattega, madalamal alal võib jalgteed ehitada tõstetult laudteega.

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

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

5.5 Ehitiste vahelised kujud

Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev). Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega ja toodud skemaatilisel joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

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

5.6 Haljastus ja heakord

Planeeringuala näol on valdavalt tegemist loodusliku rohumaaga ning muu maaga. Metsamaad alal on ca 30%. Olemasolev metsaala jääb Kalmuste ja Kalmuste maaüksust läbiva kraavi äärde, planeeringuala keskossa ning põhjaossa. Metsaala, mis jääb Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndisse on planeeritud säilitada. Lageraie elamumaa kruntidel ei ole lubatud. Lubatud on vajalikus ulatuses puude raie ainult hoonete- ja teede aluse pinna ulatuses, tagada tuleb olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus. Teede ja hoonete ehitamisel tuleb kaevetööde teostamisel jälgida, et säilitamist väärivaid puid ei vigastataks.

Elamukruntidel raiutavad puud peavad olema tähistatud ehitusprojektis ning luba raieks antakse ehitusloaga.

Planeeringuala on valdavalt hooldatud haljasala, kus teostatakse regulaarset niitmist. Vähesel määral võsa leidub kraavide ääres ning Rannapungerja jõe veekaitsevööndis.

Olemasolevad kraavid on toimivad kuigi osaliselt heina kasvanud. Vajadusel tuleb kraavid puhastada ning kraavikaldad korrastada. Uusi kraave ei ole planeeritud. Kalmuse ja Kalmust maaüksust läbiva kraavi äärde madalamale alale on kavandatud tiik.

Täiendavat kõrghaljastust on lubatud istutada kogu planeeringuala ulatuses. Eelistada tuleb kodumaiseid piirkonnas levinud puuliike. Kohustusliku kõrghaljastuse rajamise vajadus puudub.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu, pinnase ning pinna-ja põhjavee reostumise vältimiseks. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ja ehitise kasutamisel vastavalt Alutaguse valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb krunt heakorrastada.

5.6.1 Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga on lubatud maapinna ühtlane tõstmine madalamas osa väljaspool ehituskeeluvööndit. Täpne maapinna tõstmine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Kraavide puhastamisest ning tiigi kaevamisest tekkinud pinnas on lubatud laiali ajada kraavide ja tiigi lähedusse.

5.7 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV elektriõhuliin ja 0,4 kV elektrimaakaabel. Ala läbib kraav, mille eesvooluks on Rannapungerja jõgi. Teised tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

Planeeritud hoonetele planeeritakse vee-, reovee- ja elektriühendus. Küttesüsteem planeeritakse lokaalse maakütte baasil ning side mobiilside baasil. Tehnovõrkude graafiline lahendus on toodud joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Kõikide tehnovõrkude lahendused tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

5.7.1 Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Planeeringualal ühisveevärk puudub. Veevarustuseks on planeeringuala keskmesse Kalmuse maaüksusele planeeritud puurkaev. Täpne veetarve arvutatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud ööpäevane veekasutus on väiksem kui 10 m³ ja vee erikasutusloa vajadus puudub. Planeeritud joogivesi peab vastama SM määruses nr 61 kehtestatud nõuetele. Vajadusel tuleb projekteerimistöodel ette näha veetöötlus (eeldatavalt rauaärastus) ja/või II astme rõhutõstepumpla täiendava puhvermahutiga

Planeeritud puurkaevule on määratud hooldusala 10 m ning 60 m ulatuses puurkaevust on reovee immutamise keeluala.

Planeeritud hoonete minimaale tulepüsivusklass on TP3. Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud planeeringuala keskmesse kraavi juurde tiik koos kuivhüdrandiga. Hüdrandini on planeeritud juurdepääsutee tuletõrjeautole koos ümberpööramise kohaga (R=9 m).

5.7.2 Reoveekanalisatsioon

Reoveekäitlus on planeeritud lokaalselt omapuhasti baasil. Kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon, tuleb sellega liituda ning ajutised lahendused likvideerida. Täpne omapuhasti asukoht lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete asukohtadest ning sellele peab olema tagatud juurdepääs.

5.7.3 Sademeveekanalisatsioon

Eraldi sademeveekanalisatsiooni planeerimise vajadus puudub, sademeveed immutatakse krundisiseselt ning lisaks on planeeringualal välja ehitatud kraavid, mille eesvooluks on Rannapungerja jõgi. Kraavidega on ühendatud ka planeeritav tiik.

5.7.4 Soojavarustus

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

Maakütet on lubatud ehitada kogu krundi ulatuses (sh väljapoole hoonestusala).

5.7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 485553.

Detailplaneeringualal elektrivarustus on planeeritud Rannapungerja III:(Jõhvi) alajaama fiidri F4 maakaabliilt. Olemasolevast maakaablist on planeeritud kruntidele eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

5.7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

5.8 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu alale on koostatud 2022 a. Plaan OÜ poolt Rannapungerja küla Kalmuse, Kalmuste ja Vahtramäe-Kõrtsi maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (töö nr EH 01 – 22).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH eelhinnangu tulemusena leiti, et:

1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid, kaitsealuste liikide elupaiksid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid see ei ole märkimisväärne;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem) andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, ei esine registreeritud kaitsealuste taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku territooriumile.

Krundil tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele. Prügi äraveo korraldavad krundi igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Reoveekäitlus on planeeritud lahendada igal krundil eraldi omapuhasti baasil. Reovee lähim pargimissõlm asub lisaku alevikus, ca 15 km kaugusel.

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardile, tulenevalt hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest, kuulub Rannapungerja piirkond on maapinnalt tuleneva reostuse eest keskmiselt kaitstud alade hulka. Tegevused on planeeritud Rannapungerja jõe lähialal. Biopuhastist väljuv heitvesi peab vastama VeeS § 129 lg 5 alusel kehtestatud keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud saasteainesisalduse piirväärtustele.

Planeeringuala piires on tegemist Rannapungerja jõe äärse juba inimese poolt aktiivsesse kasutusse võetud maa-alaga (regulaarselt niidetud rajatud kuivenduskraavid).

5.8.1 Üleujutuse oht

Planeeringuala asub piirkonnas, kus Rannapungerja jõe kaldal on mõningane üleujutuse oht. Vastavalt pikaajalistele hüdrooloogilistele vaatlustele on Mustvee hüdromeetriaaja andmetel 1921-2006 keskmine aasta kõrgeim veetase 30,58 m ü.m (st 258cm üle veemõõtja nulli 28,00 m ü.m). Kõrgeim veetase oli 12.05.1924 31,76 m ü.m (st 376 cm üle veemõõtja nulli). Maapinna kõrgusi on lubatud tõsta teede, parkla ja hoonestusala ulatuses abs. kõrguseni 31.50 m.

Keskkonnaministri 2004. aasta määruses nr 58 on „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ ei käsitle Rannapungerja jõge kui suure üleujutusala siseveekogu.

5.8.2 Muinsuskaitse

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala arheoloogiapärandi prognoosialale. Rannapungerja jõe suudmeala on eelkõige tuntud kiviajast pärinevate leidude poolest (Roio et al. 2016 „Archaeological survey in the northern and north-western parts of Lake Peipsi“ https://arheoloogia.ee/ave2015/AVE2015_22_Roiojt_Peipsi.pdf). Rannapungerja jõe suudmes on säilinud kiviaegsele (periood 5000-2000 eKr) asustusele, sh matmispaik ja asulakoht. Muinsuskaitseameti hinnangu kohaselt võib sellel alal kõige tõenäolisemalt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest.

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

Planeeringualal planeeritava tegevusega toimuvad kaevetööd tehnovõrkude rajamiseks, tiigi rajamiseks ning planeeritud hoonestuse ja teede ehitamiseks. Madalamates kohtades tuleb pigem pinnast tõsta, mis omakorda vähendab kaevetööde vajalikkust.

5.9 Servituutide määramise vajadus

Vajalik on seada teele kasutusõigus Paadisilla, Jõeranna, Järveranna ning lisaku metskond 45 kinnistutele, et tagada juurdepääs avalikult teelt. Lisaks on vajalik seada kasutusõigus

planeeringuala läbivale tee pos 1-3 ulatuses. Pos 1 ja 2 on vajalik seada kasutusõigus päästeauto kasuks, et tagada juurdepääs tiigi juures asuvale hüdrandile ning pos 3 jalgte kasutusõigus, et tagada juurdepääs kallasrajale.

Tehnovõrkude servituutide asukohad saab täpsemalt paika panna peale tehnovõrkude rajamist.

Tabel 5. Kasutusõiguse/ servituutide määramise vajadus planeeringualal

Teeniv kinnisasi	Valdav kinnisasi/isik	Kasutusõiguse/servituudi sisu
Pos 1	Tehnovõrgu valdajad Alutaguse vald	Läbivaks liikumiseks on vajalik planeeritud tee ning tiigi juures tuletõrjeauto ümberpööramise kohale seada kasutusõigus. Tehnovõrgu servituut tiigi juures hüdrandile. Krunti läbivale elektriliinile.
Pos 2	Tehnovõrgu valdaja Alutaguse vald	Läbivaks liikumiseks on vajalik planeeritud tee ning tuletõrjeauto juurdepääsule tiigini seada kasutusõigus. Tehnovõrgu servituut puurkaevule, veetorule, elektriliinile.
Pos 3	Tehnovõrgu valdaja Alutaguse vald	Läbivaks liikumiseks on vajalik planeeritud tee ning jalgteele kallasrajani seada kasutusõigus. Tehnovõrgu servituut veetorule, elektriliinile.

5.10 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule

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

Rannapungerja jõe kalda piiranguvöönd on planeeringuala ulatuses 100 m, ehituskeeluvöönd on planeeringuala ulatuses 50 m (laieneb metsamaal piiranguvööndini), veekaitsevöönd on 10 m (arvestatud põhikaardil märgitud veepiirist) ning 4 m kallasrada.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhke tingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Likvideerida on lubatud ehitusele ette jäävad puud.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene kalda kindlustusrajatisele ja kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele, tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale tee. Planeeringuga on kavas vähendada ehituskeeluvööndit olemasoleva elamu/suvila aluse pinna mahu.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veekaitsevöönd Rannapungerja jõel on 10 m.

Tegevust piiratakse tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndis.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- elamute ja ärihoonete vaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid;

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

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

Parklate, kergliiklusteede ja nende lähialade keskkonna kujundamisel tuleb lähtuda CPTED põhimõtetest, mis toetab tõhusaid süstemaatilisi lähenemisviise ja asjakohaseid strateegiaid kuritegevuse ennetamisel linnaplaneerimise ja -kujundamise standardites. CPTED juhendmaterjalid on saadaval aadressil: <https://www.kriminaalpoliitika.ee/et/seminaride-materjalid/cpted-juhendmaterjalid>.

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

5.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks. Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Alutaguse valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi reguleeriv leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

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

Planeeringuala arendaja ehitab välja juurdepääsutee ja parklad planeeringus näidatud ulatuses, rajab puurkaevu, tiigi koos hüdrandiga ning torustiku planeeritud kruntideni. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub koostöös Elektrilevi OÜ-ga.

Ehitistele ehitusloa väljastamise eelduseks on see, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning oleks tagatud liitumise võimalus elektriga ja veega. Ehitusteatisega ehitisele ehitamisel eraldi tingimusi ei seata.

Kui edaspidi projekteerimisel kavandatakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust, siis tuleb kaaluda täiendavat KSH/KMH hindamise vajadust.

5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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