



Mäetaguse aleviku Peenemaa kinnistu ja lähiala detailplaneering

Töö nr 025-25
Version 28.04.2026

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Alutaguse Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

EKSORA SV Osühing

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	6
2.1 Planeeringuala kirjeldus	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	9
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja valiku kaalutlused ning põhjendused.....	11
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	12
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.2 Kruntide hoonestusala.....	12
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	12
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	13
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	14
3.6 Ehitamine altkaevandatud alal	14
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	15
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	15
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	16
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	16
3.8.3. Soojavarustus	17
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	18
3.9 Tuleohutus.....	19
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	20
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	20
3.11.1. Kliimamuutustega arvestamine.....	20
3.11.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	22
3.11.3 Jäätmed.....	22
3.11.4 Energiatõhusus	22
3.11.5 Radoon	23
3.11.6 Insolatsioon.....	23
3.11.7 Müra ja vibratsioon	23
3.12 Servituudi seadmise vajadus	25
3.13 Planeeringu elluviimine	25
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	26
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	29
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	31

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Alutaguse Vallavalitsuse 07.08.2025 korraldus nr 434 „Mäetaguse aleviku Peenemaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Planeeringualaks on maaüksused Peenemaa (13001:001:1407) ja Tervise tn 9 (49802:002:0552) ning osaliselt maaüksus Tervise tänav L1 (49802:002:0549). Planeeringuala pindala kokku on 44 749 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Peenemaa maaüksuse alal elamute ehitamine. Detailplaneeringu lahendusega tuleb kaaluda Pargitaguse tänava ja põhjapoole kavandatud Tervise tänava ühendamist ning kogu piirkonna tervikliku liikluskorralduse lahendamist.

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohasel juhul ning asjakohases sisus kasutatud järgmisi dokumente:

- „Alutaguse valla üldplaneering“ (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- “Viru ja Estonia kaevanduse šurfide ja puuraukude asukohavalikut täpsustav detailplaneering” (kehtestatud Mäetaguse Vallavolikogu 30.11.2016 otsusega nr 170);
- „Pargitaguse detailplaneering“ (kehtestatud Mäetaguse Vallavolikogu 29.11.2007 määrusega nr 66, tunnistatud osaliselt kehtetuks Mäetaguse Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 76 Kooli tn 8 ja Kaevu tee katastriüksuste osas);
- “Mäetaguse aleviku Tervise tänava elamupiirkonna detailplaneering“ (algatatud Alutaguse Vallavalitsuse 28.03.2024 korraldusega nr 127);
- „Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2037“ (kinnitatud Alutaguse Vallavolikogu 29.05.2025 määrusega nr 89);
- Planeerimisseadus ning teised kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Ida-Viru GEO OÜ septembris-oktoobris 2025 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 3254-09-25). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava on 1:500.

Planeeringuala jääb osaliselt Mäetaguse Vallavolikogu 30.11.2016 otsusega nr 170 kehtestatud “Viru ja Estonia kaevanduse šurfide ja puuraukude asukohavalikut täpsustava detailplaneeringu” alale. Peenemaa katastriüksusel asuva kergliiklustee, Tervise tn 9 ja Tervise tn L1 katastriüksuste osas kehtib Mäetaguse Vallavolikogu 29.11.2007 määrusega nr 66 kehtestatud “Pargitaguse detailplaneering”. „Pargitaguse detailplaneeringu“ kirdeosa alal on Alutaguse Vallavalitsuse 28.03.2024 korraldusega nr 127 algatatud ka uus detailplaneering - “Mäetaguse aleviku Tervise tänava elamupiirkonna detailplaneering“.

“Viru ja Estonia kaevanduse šurfide ja puuraukude asukohavalikut täpsustava detailplaneeringu” planeeringualad on määratud rajatavate puuraukude ja šurfide ümber ringikujuliselt, kus keskpunkt on määratud koordinaatidega (L-Est süsteemis) ja raadius on 300 m, st planeeringualad haaravad enda alla maa-ala

keskpunktist 300 m raadiuses. Peenemaa maaüksusele ulatub surfi nr 143 (tuulutusšurf, jääb Mäetaguse metskond 124 katastriüksusele) 300 m raadius, kuid ühtegi ehitist ja maakasutuse muutust Peenemaa maaüksuse alale ei ole kavandatud.

Tervise tn 9 katastriüksusele (kehtivas detailplaneeringus pos 9) on antud ehitusõigus viie hoone (1 põhihoone ja 4 abihoonet) ehitamiseks. Maksimaalne lubatud kõrgus põhihoonel on 8,5 m (kuni kaks korrust) ja abihoonetel 6 m (üks korrus). Suurim lubatud täisehitus on 25%. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud (maakorraldustoimingud on läbi viidud, kuid maaüksus on hoonestamata). Tervise tn 9 katastriüksuse teenindamiseks ei ole välja ehitatud juurdepääsu ega tehovõrke.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹.

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 Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Mäetaguse alevikus maaüksuseid:

- Peenemaa (13001:001:1407, maatulundusmaa 100%, pindala 40 263 m²);
- Tervise tn 9 (49802:002:0552, elamumaa 100%, pindala 3 618 m²);
- osaliselt Tervise tänav L1 (49802:002:0549, transpordimaa 100%, planeeringualas 868 m²).

Planeeringuala piirneb:

- põhja ning ida poolt Pargitaguse elamupiirkonnaga;
- lõuna poolt Karikakra maaüksusega (13001:001:1408, maatulundusmaa 100%, pindala 37 765 m²);
- lääne poolt Mäetaguse metskond 124 maaüksusega (49802:002:0636, maatulundusmaa 100%, pindala 251 880 m²);
- kirde poolt Mäe maaüksusega (49802:002:0482, üldkasutatav maa 100%, pindala 39 148 m²).

Peenemaa maaüksus on hoonestamata. Ligikaudu pool maaüksusest on varasemalt olnud metsamaa (raie on tehtud 2023/2024 talvel), planeeringu koostamise ajal on tegemist rohumaaga, kus kasvavad üksikud puud ja põõsad.

¹ Detailplaneeringu osaline muutmise läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvus osas kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

Maaüksuse põhjaosa läbib kergliiklustee (Matkaraja tee nr 4980182) koos selle äärde rajatud välisvalgustusega. Maapinna reljeef on tasane, keskmine kõrguste vahemik on 57,50-58,50 m/abs (väike langus on edela suunas). Maaüksust läbib kagu-loode suunaliselt pinnaste.

Tervise tn 9 maaüksus on samuti hoonestamata rohumaa, kus kasvavad samuti üksikud puud ja põõsad. Maapinna keskmine kõrgus on ligi 59 m/abs.

Ka Tervise tänav L1 on rohumaa, kuhu kehtiva detailplaneeringu kohaselt ei ole (veel) sõiduteed rajatud. Tänavamaale jääb veetorustik.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik nii avaliku kasutusega Karja teelt (nr 4980147) läbi Karikakra (13001:001:1408) maaüksuse kui ka munitsipaalomandis oleva Pargitaguse tänavaga (49802:002:0574) kaudu.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 17.09.2025) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Planeeringualal ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Enefit Power AS „Estonia kaevanduse mäetööde arengukava 2025-2031 majandusaastateks“ kohaselt jääb planeeringuala altkaevandatud alale (kaevandatud varud). Kaevandamisviis on hoidetervikutega kamberkaevandamine, kaevandamissügavus on u 60 m. Ehitustegevuses tuleb nimetatud asjaoluga arvestada (vt ptk 3.6).

Planeeringuala kattub Eesti põlevkivimaardla Estonia kaevevälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 36) põlevkivi aktiivse tarbevaru 1. plokiga ning asub Estonia kaevanduse mäeeraldisel (kaevandamisloa nr KMIN-054, loa omaja Enefit Industry OÜ, luba kehtib kuni 10.08.2049).

Käsitlevat piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal².

Olemasolevalt tehnovõrkude ühendused puuduvad.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt nähtav joonisel nr 2.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Mäetaguse aleviku keskusest läänesuunas varem planeeritud³ Pargitaguse elumupiirkonna kõrval.

Mäetaguse alevikus on olemas kõik vajalikud teenused: lasteaed, põhikool, vallavalitsuse teeninduspunkt, hoolekeskus, kauplus, rahvamaja, raamatukogu, noortekeskus, päästekomando. Mõisakompleksis tegutseb spaa ja hotell. Lähim maakonnakeskus Jõhvi, kus on olemas kõik maakonnakeskusele vajalikud teenused, jääb planeeringualast u 20 km kaugusele.

Mõjuala on 2007 aastal kehtestatud „Pargitaguse detailplaneeringuga“ kavandatud elumupiirkonnaks, kuid ei ole veel välja ehitatud. Käesoleva

² Maa- ja Ruumi ameti põhjavee kaitse kaardirakendus 1: 400 000.

³ 2007 kehtestatud Pargitaguse detailplaneeringu alusel

planeeringu koostamise ajal on hoonestatud või hoonestamisel⁴ maaüksused, mis jäävad Peenemaa maaüksusest ida- ja kagusuunda: Pargitaguse tn 1, Pargitaguse tn 3, Pargitaguse tn 4, Pargitaguse tn 5, Pargitaguse tn 6, Pargitaguse tn 10, Pargitaguse tn 12, Pargitaguse tn 13 ja Pargitaguse tn 14.

Kehtiva „Pargitaguse detailplaneeringu“ kohaselt on elamupiirkonna hoonestus kavandatud kuni kahekorruselisena. Iga planeeritud elamukrundile on lubatud rajada kuni viis hoonet (üks elamu ja kuni neli abihoonet). Elamu lubatud katuseharja kõrgus on kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 6 m; katusekalle peab jääma vahemikku 15-45 kraadi. Täisehitus on lubatud kuni 25%. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud katusetüübid on viilkatus kahepoolse viiluga; täiskelpkatus või püramiidkatus. Kui põhihoone on viilkatusega, siis on abihoonetel lubatud ka ühepoolse viiluga viilkatus. Katuste katematerjalina on nõutav kasutada katusekive, katusekivi imitatsiooniga (musta-, halli või tumepruuni värvi) profiilplekki või muud materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutatavate materjalidega. Välisviimistlusmaterjalina tuleb kasutada hoonetel põhiliselt kas puitu, krohvi või kivimaterjale. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud) metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve. Täiendava arhitektuurinõudena peab arvestades muinsuskaitsealuse Mäetaguse mõisapargi lähedust, planeeritava hoonestuse rajamisel arvestama ehitiste sobivusega ümbritseva miljööga. Piirete tüüpidest on lubatud võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5 m või hoone arhitektuuriga sobiv lippaed maksimaalse kõrgusega 1,2 m; lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdetüübid. Tänavamaale eraldi kõnniteed planeeritud ei ole.

Koostamisel olev „Mäetaguse aleviku Tervise tänava elamupiirkonna detailplaneering“ näeb varasemalt kehtestatud detailplaneeringu alal ette ümberkruntimise. Moodustatavad uued krundid jäävad suurusjärku 2 000 m², mõned sellest väiksemad, mõned suuremad. Lubatud hoonete arv on kolm (üks elamu ja kuni kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku 300 m². Hoonete lubatud kõrgus on kuni 7,5 m. Tänavamaale eraldi kõnniteed planeeritud ei ole.

Planeeringualast lõuna- ja läänesuunda jäävad metsaalad, sh asub läänes, Mäetaguse metskond 124 maaüksusel tuulutussurf.

Loodest piirneb planeeringuala Mäetaguse terviserajaga (5 km, 3,3 km, 0,7 km, 1,1 km, 2 km, 1 km rollerirada), mille teenindamiseks on rajatud ka parklad. Terviserada on ühendatud u 0,5 km kaugusele loodesse jäävate Mäetaguse mäe valgustatud suusa-, rolleri- ja liikumisradade ning discgolfi pargiga ja ka idasuunda jääva Mäetaguse mõisapargiga läbides nii käesolevat planeeringuala kui Pargitaguse elamupiirkonda.

Planeeringu mõjualas ei paikne looduskaitsealuse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Samuti ei jää lähedusse Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähimad mälestised on u 100 m kaugusele idasuunda jäävad Mäetaguse mõisa park ja pargis asuvad Mäetaguse mõisa hooned.

Mäetaguse alevikus on välja ehitatud ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon, millega on võimalik liituda. Samuti on Pargitaguse elamupiirkonnaga seoses lähedusse rajatud elektri- ja sidetaristu.

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

⁴ EHR andmetel väljastatud ehituslood

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 1) asub planeeringuala kompaktset asustatud alal, kus maakasutuse juhtotstarve on osaliselt keskuse maa-ala ja osaliselt maatulunduse maa-ala. Planeeringuala jääb Mäetaguse-Uhe väärtuslikule maastikule, kuid ei jää rohelise võrgustiku alale.



Skeem 1. Väljavõte „Alutaguse valla üldplaneeringu“ maakasutuse kaardist. Planeeringuala on markeritud punase joonega.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Keskuse maa-alal on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuste juhtotstarbega maa-alad. Keskuse maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Üldplaneeringuga ei ole määratud otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Alutaguse vallas on elamutüübiks üksikelamu.

Maatulunduse maa-ala on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Üldplaneeringu kohaselt võib maa-alale anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 40% ulatuses. Peenemaa katastriüksuse pindala on 40 263 m², millest 40% on 16 105 m². Üldplaneeringukohase keskuse maa-ala pindala on 17 590 m². Arvestades üldplaneeringust tulenevat lubatud kõrvalotstarbe

tingimust, võib ligikaudu 33 695 m² kavandada elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Elamukruntide teenindamiseks tuleb moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega maaüksused. Üldplaneeringus on rõhutatud, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued maaüksused tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks.

Kavandatav elamukruntide osakaal tagab üldplaneeringus nõutud tingimused, teede struktuur on kavandatud optimaalne ja seotud olemasolevate ning varem planeeritud lahenduses kavandatud teedega; tehnovõrkude lahendus on seotud olemasoleva ja varem planeeritud lahendusega, mistõttu on detailplaneeringu lahendus kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringuga kompaktse asustusega alal ette nähtud järgmiste maakasutus- ja ehitustingimustega:

- Katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus alevikes 1 500 m²;
- Suurim lubatud ehitisealune pind on 20% krundi pindalast;
- Suurim lubatud harjakõrgus on kuni 7,5 m. Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 m, mille korral on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,5 m;
- Uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale;
- Piirdeaia lubatud kõrgus on 1,2 m ja üldjuhul peab see olema poolläbipaistev. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Erandina on lubatud piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m, kui piirkonnas on varasemalt selliseid rajatud. Üldjuhul on lubatud ka kuni 2 m kõrguste hekkide rajamine. Igasuguse piirdeaia püstitamisel on vaja esitada ehitusteatis;
- Esitada tuleb ehitusteatis 5-20 m² hoone ehitamisel.

Mäetaguse-Uhe on kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik, kuhu kuuluvad Mäetaguse mõis, alevik, Rajaküla ning neid ümbritsevad põllud. Tegemist on kultuurilis-ajaloolise ja põllumajandusliku maastikuga. Mäetaguse ümbruse iidsele asustusele viitavad mitmed asulakohad ja kultusekivid ning Mäetaguse park. Ajaloolistest objektidest on silmapaistev Mäetaguse kalmistu, kus asuvad mälestuskivid hukkunud Balti pataljoni võitlejatele. Looduslik huviväärsus on aleviku loodepiiril kirde-edela suunaline seljak (osa radiaalsete ooside ahelikust), millest Mäetaguse ka oma nime on saanud. Loodusobjektidest on piirkonda ilmestamas suur karstiallikate avanemisala, Uhe kaasik ja dekoratiivsed kadakad Mäetaguse vahtkonnas.

Maakasutus- ja ehitustingimused väärtuslike maastike säilimiseks on üldplaneeringus määratud vastavalt maakonnaplaneeringule. Lisaks on kohalikest oludest tulenevalt täpsustatud maakasutustingimusi.

Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused kompaktse asustusega alal on järgmised (välja toodud asjakohased):

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

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

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike asjakohaseid tingimusi.

Üldplaneeringu järgi peab vähemalt 10% krundi pindalast moodustama kõrghaljastus. Kui krundil puudub kõrghaljastus või seda on vähem kui 10% krundi pindalast, tuleb rajada haljastus selliselt, et see täidaks krundi vähemalt 10% ulatuses. Planeeringulahendus näeb ette kesise kõrghaljastusega aladel selle rajamise. Uushaljastuses tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke liike.

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

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

- luua võimalus varem planeeritud elamupiirkonna laiendamiseks;
- elamupiirkonna laiendamisel on arvestatud, et osa Peenemaa maaüksusest säiliks maatulundusmaana (metsamaana);
- elamu maa-alal näha ette üldplaneeringus elamu maa-aladel lubatud kasutusviis, st üksikelamute ehitus;
- kavandada lahendus varem kehtestatud ja koostamisel oleva detailplaneeringu ning üldplaneeringu asjakohaseid põhimõtteid järgides.

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtutud:

- elamukruntide moodustamisel on arvestatud piirkonnale iseloomuliku struktuuri ja suurusega, st kavandatud on üldplaneeringus minimaalsest lubatud krundi suurusest suuremad krundid;
- maatulundusmaana (metsamaana) säiliv ala on planeeritud Mäetaguse metskond 124 ja Karikakra maaüksuste poolsele küljele, et tekiks terviklik üldplaneeringus ette nähtud metsamaa ala, olles samaaegselt puhver elamute ja olemasoleva metsa vahel;
- ehitusõiguse määramisel on arvestatud koostamisel oleva detailplaneeringu ja üldplaneeringu põhimõtetega (hoonete kõrgus, hoonete arv), et lahendus oleks kooskõlas ajakohaste nõuetega;
- hoonestusala ulatuse ja arhitektuursete nõuete määramisel on arvestatud kehtiva detailplaneeringu põhimõtetega, et tekkiv piirkond oleks maksimaalselt ühtne;
- krundistruktuuri ja tänavavõrgu loomisel on arvestatud optimaalse lahendusega ühendamiseks Pargitaguse ja Tervise tänav, st kavandatud tänav on planeeritud varem planeeritud tupiktänavaid ühendav, et tekiks terviklik ringistatud tänavavõrk ning ristumine kergliiklusteega oleks ainult ühes kohas;
- ohutuks liiklemiseks planeeringuala läbival kergliiklusteel on määratud liiklust rahustavad meetmed sõiduteel liiklejatele, st ette on nähtud kergliiklusteega ristumine lahendada tõstetud ülekäiguna.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Peenemaa maaüksusest 13 krunti: krundid nr 1-10 elamute ehitamiseks, krunt nr 12 tänavamaale (sõidutee), krunt nr 14 tänavamaale (kergliiklustee) ja krunt nr 15 jääb maatulundusmaaks (metsamaaks).

Planeeringualasse jäävast Tervise tn 9 maaüksusest moodustatakse kaks krunti: krunt nr 11 elamu ehitamiseks ja krunt nr 13 tänavamaale (sõidutee).

Planeeringualasse jääva Tervise tänava maaüksuse (Tervise tänav L1, 49802:002:0549) piire ei muudeta.

Kruntide planeeritud sihtotstarbed ja kasutamise otstarbed on toodud ptk-s 3.3.

Kruntide moodustamine ja maakasutus on näidatud joonisel nr 3. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.2 Kruntide hoonestusala

Planeeritud kruntide hoonestusala on krundi osa, mille piiresse peab jääma ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud rajatised.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud varem planeeritud põhimõtetest (hoonestusala kaugus krundi piiridest 5 m) ja tuleohutusnõuetest.

Kruntide hoonestusalad on antud ulatuslikumad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse ja rajatiste paiknemist ning kuju.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1-11 ette elamukomplekside ehitamine (elamu ja abihooned), kruntidele nr 12 ja 13 on planeeritud juurdepääsutee, krunt nr 14 on moodustatud olemasolevale kergliiklusteele, krundil nr 15 säilib maatulundusmaa (metsamaa).

Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku põhi- ja abihoonetele, sh ei tohi elamu ehitisealune pind ületada 200 m² ning vähemalt üks abihooned on lubatud väikehoonena (ehitisealune pind alla 20 m², kõrgus alla 5 m).

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud rajatiste ehitamine (nt laste mänguatraksioonid, grillmaja, lehtla, kasvahoone vmt). Rajatiste arvu ei määrata, küll tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust ning asjaolu, et täisehitus koos hoonetega ei ületaks 25% krundi pindalast.

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

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

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed⁵ on järgmised:

- Krundid nr 1-11: 100% üksikelamu maa (EP);
- Krundid nr 12 ja 13: 100% tee ja tänava maa (LT);
- Krunt nr 14: 100% kergliiklusmaa (LK);
- Krunt nr 15: 100% metsamaa (MM).

Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed⁶ on:

- Krundid nr 1-11: 100% elamumaa;
- Krundid nr 12-14: 100% transpordimaa;
- Krunt nr 15: 100% maatulundusmaa.

Ehitise lubatud kasutamise otstarbed⁷ on:

- Krundid nr 1-11: üksikelamu (11101), abihoone (12744);
- Krundid nr 12-14: teed (21100).

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Uueks tänavamaaks on planeeritud krundid nr 12 ja 13, mis võimaldavad ühenduse loomist Pargitaguse tänava ja Tervise tänavaga ringistades seeläbi varem planeeritud ning seni tupikuna olnud tänava(maa)d. Olemasolevale kergliiklusteele on moodustatud eraldi krunt nr 14. Planeeritud krundid nr 12-14 on ette nähtud avaliku kasutusega.

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele nr 1-10 on ette nähtud kavandatavalt uuelteelt (planeeritud krunt nr 12) sobivalt piirnevalt lõigult. Planeeritud krundi nr 11 juurdepääsu asukoht (kas krundilt nr 13 või Tervise tänavalt) tuleb valida projekteerimisel.

Parkimine planeeritud elamukruntidel tuleb lahendada krundisisest arvestades kohti vähemalt kolmele sõiduautole.

Kruntidele nr 12 ja 13 jääva sõidutee ristumine kergliiklusteega lahendada tõstetud ülekäiguna. Künne kõrgus, kas sõidukiirusele 30 km/h või 20 km/h määrata projekteerimisel. Kuna tänavamaale (kruntidel nr 12 ja 13) ei ole kõnniteid ette nähtud, siis on soovitatav rakendada kas õueala (20 km/h) või vähendatud sõidukiirust (30 km/h).

⁵ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁶ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1, lg 5 ja lg 9

⁷ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Lisa

Planeeritud kruntidele nr 12 ja 13 jääv sõidutee tuleb projekteerida koostöös Tervise tänava piirkonna arendusalaga (sõidutee laius, ristmiku lahendus, vertikaalplaneerimine, sh arvestades tõstetud ristumist kergliiklusteega). Sõidutee katend peab olema tolmuvaba.

Sõidutee põhimõtteline lahendus kruntidel nr 12 ja 14 ning kruntidele juurdepääsud on graafiliselt nähtavad joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv, sh arvestades muinsuskaitsealuse Mäetaguse mõisapargi lähedust.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: elamul kuni kaks ja abihoonel üks maapealne korrus, lubatud on ka üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhimahul viilkatus kahepoolse viiluga, täiskelpkatus või püramiidkatus, põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga; kui elamu on viilkatusega, siis on abihoonetel lubatud ka ühepoolse viiluga katus;
- Katusekalle: põhimahul 15-45 kraadi, põhimahtu võib ilmestada muu kaldega;
- Katusekatte materjalid: katusekivi, plekk (musta-, halli või tumepruuni värvi) ja muud materjalid, mis ühtivad ala kontaktvööndis kasutatavate materjalidega;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, kivi, krohv. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud) metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hoonestus peab asuma piirneva tänavaga risti või paralleelselt ning abihooned peab asuma elamust taga pool;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus lubatud kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

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

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

3.6 Ehitamine altkaevandatud alal

Ehitamisel altkaevandatud aladele peab arvestama, et varisemisohtlike alade püsivus ei ole täpselt teada. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku vajumisohuga. Ehitamine on lubatud geotehnilise analüüsi alusel, mis tuleb läbi viia enne ehitusprojekti koostamist. Projekteerimise käigus tuleb

määrata, millist asjakohast tehnoloogiat (vaiade kasutamine, maa-aluse tühiku eelnev täitmine jm) tuleb kasutada.

Projekteerimise käigus tuleb täpsustada ehitustingimusi vastavalt geotehnilise analüüsi tulemustele. Projekteerimise käigus tuleb teha koostööd kaevandamisloa omajaga ja kasutada võimalikult täpset kaardimaterjali (väljavõtte mäetööde plaanist) tühikute ja tervikute asukohtade määramiseks.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvavad üksikud puud, mistõttu on planeeringu elluviimise ühe olulise osana vajalik kruntidel ette näha uushaljastus. Olemasolev haljastus on soovitatav säilitada, sest see omab kohest roheefekti ja pakub looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele).

Krundil nr 15 taastada mets.

Haljaspind (roheala) igal elamukrundil peab olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal (arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi) sellest vähemalt pool (kõrghaljastuse hulka loetakse ka viljapuud). Elamukruntide õueala haljastus- ja kujunduslahendus antakse vastavalt maaomaniku soovile. Uushaljastuses kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, põõsa ja püsikute liike. Haljastuse rajamisega vältida invasiivsete liikide teket.

Piirdeaedade rajamine on lubatud. Piirdeaedade rajamise soovil on piirete maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,2 m. Kui naabermaaüksuste piirdeaed on kõrgemad, on lubatud maksimumkõrguseks kuni 1,5 m. Piirded peavad olema vähemalt 50% ulatuses läbi paistvad. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Soovitatav on kasutada ka haljaspiirdeid (lubatud kõrgus kuni 2 m). Piirdeaed peab paiknema kohaliku tee servast vähemalt 2,5 m kaugusel (vallavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud ka lähemale, kuid mitte ligemale kui 1,5 m kohalikust teest). Lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdetüübid.

Sõidukite juurdepääsutee ja parkimisala rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime ja on keskkonda sobiv.

Olemasoleva maapinna (reljeefi) suuremahuline muutmine on keelatud. Lubatud on maapinda tõsta hoonealustes osades kuni 0,5 m ja vajadusel juurdepääsutee alal (kruntidel nr 12 ja 13), kus tee kõrgus tuleb projekteerida koos tehnovõrkudega ja vajalik kõrgus täpsustub projekteerimisel, sh arvestada seotust Tervise tänava piirkonna arendusega. Küll on elamukruntidel lubatud soovi/vajaduse korral aedade (hooviala) astmeline kujundamine (võimaldab rikkalikumaid lahendusi, sh luua maastikukujundamise kaudu erinevaid sademevee lahendusi). Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt juurdepääsutee kõrgusest ning hoonestuse ja parkimisalade asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguku naabermaaüksustele ja -kruntidele ning teede alale.

3.8 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

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

tuleb anda koos tänava projekteerimisega, sh koostöös Tervise tänava piirkonna arendusega (tänavaga ja tehnovõrkude omavahelised ühendused).

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Alutaguse Haldus OÜ tehnilised tingimused liitumiseks vee ja kanalisatsiooniga (välja antud 17.09.2025).

Planeeringuala piirkonnas on olemas ühisvee ja -kanalisatsiooni süsteem.

Vee- ja kanalisatsioonitrassi liitumine toimub lõikega olemasolevast trassist, mis jäävad Pargitaguse tänava ja Matkaraja tee tänava alale. Joonisel nr 3 on tähistatud kohad vastavalt VLP ja KLP.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- antud piirkonda võib lähitulevikus veel lisanduda uusarendust;
- iga krundi juurde tuleb paigaldada maakraan ja kanalisatsiooni liitumiskaev. Nende asukoht peab olema mitte vähem, kui 1 m krundi piirist väljaspool;
- kõrguste vahetel tingituna on vajalik paigaldada lisaks KS (reovee tõste jaam e. ülepumpla). Ülepumpla asukoht tuleb määrata projekteerimisel.

Piirkonnas puudub ühissademeveesüsteem, mistõttu tuleb planeeringualal tekkiva sademevee ärajuhtimine ja vajadusel puhastamine lahendada projekteerimisel vastavalt seadusandlusele ja standarditele lokaalselt.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada igal krundil selle piires nähes ette looduslähedased lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas maastikukujundamise kaudu. Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte. Samuti on soovitatav sademevesi maksimaalselt kokku koguda ja taaskasutada (nt haljastuse kastmiseks). Vajadusel võib rajada drenaazi.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku, naaber- maaüksustele ning teemaa-aladele on keelatud.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 503351 (välja antud 24.09.2025, kehtivad kuni 24.09.2027).

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasoleva Mäetaguse hooldekodu:(Jõhvi) alajaama fiidri F2 maakaabelliini baasilt. Planeeritud kruntide elektrivarustus on ette nähtud jaotuskilpidest 44430JK (asub Pargitaguse tn 12 ja 14 piiril) ja 44431JK (asub Tervise tn 5 ja 7 piiril) 0,4 kV maakaabelliinidega (ringtoiteliinidena).

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 oleksid alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga. Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Samuti ei ole Üldjuhul lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse.

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 kinnisasjade aadressid.

Ennetamaks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevööndisse. Elektromagnetkiirguse piirväärtused ei tohi ületada elu- ning puhkealadel, elamutes, ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ning muudes kohtades, kus inimene viib pikemat aega (edaspidi elukeskkonnas), sotsiaalministri 01.09.2025 määruses nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ sätestatud piirväärtusi.

Välisvalgustus

Planeeritud avaliku kasutusega tänavamaadele (kruntidel nr 12 ja 13) on ette nähtud tänavavalgustus. Lahendus (valgustuspostide vaheline kaugus, tüüp) lahendada projekteerimisel.

Elamukruntide välisvalgustus (hoone ümbruse valgustus) lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt.

Välisvalgustuse lahenduses vältida ülemäärast valgustamist. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja (naaber)maaüksuste elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.8.3. Soojavarustus

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

Soojusvarustuse lahendamisel soojuspumpade baasil peab arvestama, et hoonetele paigaldatavad soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra). Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale või fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

Maasoojuse (geotermaalenergia) kasutamisel on võimalikud nii horisontaal- kui vertikaallahendused. Horisontaalkollektorite kasutamisel tuleb hinnata selleks

vajaliku vaba maa olemasolu ja pinnase omadusi (nt kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust). Vertikaalkollektorite (maasoojus puuraugud) puhul tuleb järgida ehitusseadustikus ja keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 (nõuded kaevudele) esitatud tingimusi. Kollektorite puhul, mida kavandatakse ulatuma kuni joogiveena kasutatava veehorisondini, tuleb esitada projekti juurde hüdrogeoloogiline eksperthinnang lahenduse ohutuse ja keskkonnamõjude osas.

Omavalitsusel on õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest, kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas. Lokaalsete taastuvenergialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenergiaallikate kasutuselevõttu tuleb üldjuhul (kus võimalik) soosida.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks CORLE elektroonilise side juurdepääsuvõrgu tehnilised tingimused nr TT0001 (väljastatud 16.09.2025, kehtivad kuni 16.09.2026).

Sidevarustuse liitumispunktiks on Pargitaguse tn 11 juures asuv sidekaev, milles kaablimuhv CO5213-SC5.

Sideühenduse loomiseks tuleb:

- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6 mm) Pargitaguse tn 11 juures oleva Alutaguse vallale kuuluva sidekaevuni.
- Sidekaevu jätta kaablile kaablivaru 15 m.
- Tööde teostamine Corle OÜ sidevõrgus võib toimuda vaid Corle OÜ esindaja juuresolekul.
- Kaabli ühendamiseks muhvi CO5213-SC5 tuleb Tellija'l tellida Corle'lt klienditellimus (KLT).
- Ettevõtte sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada Ettevõttele koos klienditellimusega e-posti aadressil Internet@Corle.ee.

Ehitusprojekti nõuded

Ettevõtte elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt tuleb esitada kooskõlastamiseks e-posti Internet@Corle.ee kaudu.
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile ning KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisloa olemasolu Corle OÜ liinirajatise kaitsevööndis on vajalik järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööd sügavamal kui 0,3 m ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 m;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamistööd, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Corle liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemise kohta vt: www.Corle.ee. Tööde teostamine Corle sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda ainult kooskõlastatult Corle-ga.

Sideühendus on võimalik ka 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. Tuleohutusklass määratakse projekteerimisel (eeldatavalt TP3).

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 suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m². Hoonestusalad on planeeritud normikohasele kaugusele (hoonestusalade omavahelised ja naaberhoonete ning varem planeeritud hoonestusalade kaugused).

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 (tuletõkkeseektsiooni 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.

Lähim olemasolev veevõtukoht jääb planeeringualast enam kui 500 m kaugusele (mööda teed liikudes) Kooli tn 10 maaüksusele (49802:002:0598). Koostamisel oleva “Mäetaguse aleviku Tervise tänava elamupiirkonna detailplaneeringuga” kavandatakse veevõtukohta olemasoleva Tervise tn 4 maaüksusega (49802:002:0572) piirnevale alale, mis jääb planeeringualast üle 200 m kaugusele.

Seetõttu on vajalik näha ette täiendav veevõtukoht. Tuletõrjevee vähemalt 30 m³ mahuti on planeeritud krundi nr 12 kagunurka ja kuivhüdrant Pargitaguse tänavale (49802:002:0574). Joonisel nr 3 on indikatiivselt kajastatud veemahuti ja kuivhüdrandi asukoht. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada või anda teised võimalikud lahendused, mis vastavad kehtivatele nõuetele. Mahuti täitmine toimub ühisveevärgist läbi veearvesti või eraldi paakautoga.

Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avaliku kasutusega Kooli ja Pargitaguse tänavalt ning planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsuteelt kruntidel nr 12 ja 13. Kuni teede ringistamiseni peab olema tagatud tee lõpus ümberpööramise koht (arvestada planeeringu elluviimisel).

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh vajadusel/soovi korral ehitisesisesel (nt kodusprinklersüsteem) tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt⁸.

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, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoonete ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

Eramaa (õueala) selge eristamine on võimalik piirdeaia ja/või haljastuse rajamisega.

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

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ega ole olemasolevale keskkonnale koormav. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, ei ületa eeldatavalt taluvuse piire ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1. Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagedasemine⁹. Alutaguse vald, nagu teisedki Eesti omavalitsused, seisab silmitsi

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

⁹ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

kirjeldatud kliimamuutustega seotud väljakutsetega: suurenevad valingvihmad ja tormid võivad tekitada asulates üleujutusi, ohustada taristut ja turvalisust. Kuumalained võivad muuta elu kodudes ja töö tootmishoones väga raskeks või talumatuks. Seetõttu tuleb kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning planeerimisel ja projekteerimisel sellele tähelepanu pöörata.

Lähtuvalt „Kliimamuutustega kohanemise arengukavast aastani 2030“ on kliimamuutuste suurim mõju inimeste tervisele seotud õhutemperatuuri tõusu ja kuumalainete sagenemisega. Ohtlikum on kuumalaine asulates, kus see võimendab soojusaare efekti. Käesolev planeeringuala asub küll (perspektiivselt) tihedamalt hoonestatud piirkonnas, kuid siiski piisavalt looduslikus keskkonnas ja kavandatavate elukohtade puhul on võrdlemisi head võimalused kliimamuutustega toime tulekuks, kui planeeritud kruntide omanikud rajavad optimaalse suurusega kõvakattega pinnad (minimaalselt vajaliku alana parkimiseks ja manööverduseks kasutades sh vett läbilaskvat katendit) ja haljastavad krundid planeeringus ette nähtu kohaselt. Kavandatud minimaalse haljastuse kohaselt jäävad hoonestusest vabaks piisavalt suured rohealad, mis tulevad eeldatavalt hästi toime nii põua kui ka valingvihmadega. Hoonestuse ümbruses tuleb säilitada või istutada täiendavat varju andvat kõrghaljastust. Kõrghaljastuse asukoha puhul hinnata tormiriske, st ohutut kaugust hoonetest ja rajatistest.

Kuumalaine ja põua ajal suureneb maastikupõlengute oht. Iga tulevase maaüksuse omanik saab ohtu minimeerida seda teadvustades ja käitudes vastutustundlikult ning vältides põua ajal tegevusi, mis põhjustaks põlenguid.

Kliimamuutusega käib kaasas ka joogivee probleem (nt salvkaevud võivad suve lõpul kuivale jääda). Veevarustus on kavandatud ühisveelahendusena, mis tagab joogivee kindluse. Vee säästmiseks ja puhta joogivee kokkuhoiuks on suvisel perioodil soovitatav kastmisveena kasutada kogutud sademevett.

Häired elektri-, vee- ja küttevarustuses mõjutavad rohkem neid inimesi, kel puuduvad alternatiivsed autonoomsed lahendused. Kütelahenduses on soovitatav näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoe külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Päästevõimekuse aspektist tuleb arvestada paduvihmadest tingitud üleujutustega tiheasustusaladel ning ulatuslike metsa- ja maastikupõlengutega, tormikahjustustega ja lumevangistustega. Nendest riskidest tulenev oht inimeste tervisele on madal, kuid varalise kahju oht suur. Maalises piirkonnas elades peab arvestama asjaoluga, et abi ei pruugi jõuda nii kiiresti kui linnas, samuti võib teede lahti lükkamine võtta kauem aega kui linnas.

Planeeringualal ja selle lähistel ei ole üleujutusohuga seotud riskipiirkondi.

Planeeritud maakasutus on optimaalne. Elamukrundid on moodustatud varasemalt planeeritud elamupiirkonna laiendusena ja üldplaneeringus keskuse alaks mõeldud alal. Tegevus ühe elamukompleksi kohta on kavandatud eelduslikult mahus, mis ei ole ülemäära koormav (täisehitus on u 10%-12%, võimalike rajatistega koos ei tohi ületada 25%).

Hooned ja rajatised tuleb ehitada arvestades vastupanuvõimet tormidele jm ekstreemsetele ilmastikunähtustele.

Kliimamuutused mõjutavad ka olemasolevat elurikkust, sj negatiivselt¹⁰. Kliimamuutustega koos võib laieneda invasiivsete võõrliikide levik ja väheneda seniste tõrjeviiside tõhusus. Seetõttu on soovitatav uusistutustel kasutada kodumaiseid ja

¹⁰ SOER, 2015. Euroopa keskkond 2015: seisund ja väljavaated

piirkonnale iseloomulikke puid ning põõsaid (nt sama piirkonna taimede ümberistutamine, samuti looduslik järelkasv). Taimmaterjali ostmisel ja istutamisel tuleb jälgida invasiivsete liikide teket, olla hoolikas ning mitte istutada invasiivseid liike, jälgida puukoolist ostetud taimmaterjaliga levivaid võõrliike (nt võõrnälgjate levik).

3.11.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Veevarustus ja reoveelahendus on ette nähtud ühisvee ja -kanalisatsiooniga.

Kuna kavandatavad ehitusmahud elamukruntidel on väikesed ja suuri kõvakattelisi alasid ei ole ette näha, on sademevesi võimalik immutada vastava krundi siseselt. Soovitatav on sademevett ka koguda ja kasutada nt kastmisveeks.

Kui peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

3.11.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale“. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid on soovitatav paigutada varjualuse alla. Ehitusjäätmed käidelda samuti vastavalt „Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Elamute kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb samuti kokku koguda ja tagada nende üleandmine vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule.

Jäätmete käitlemise korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

3.11.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud direktiivides, energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus ja ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (elektri tootmiseks) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.11.5 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹¹ kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.

EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

Ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste standardiga).

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

3.11.6 Insolatsioon

Juhendi¹² kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud üksikelamukompleksite asukoht planeeritud kruntidel (hoonestusala ulatus ja omavaheline kagus) ning (perspektiivsete) naaberhoonete kaugus võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

3.11.7 Müra ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.

¹¹ <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

¹² https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

Planeeringualal tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria müratundlikuks alaks (elamu maa-alaks).

Uute hoonestusalade kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra sihtväärtuse nõuetest. II kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 55 dB päeval (müra hinnatud tase päeval - L_d) ja 50 dB öösel (müra hinnatud tase öösel - L_n). Võrdluseks võib välja tuua ka piirväärtuse nõuded (rakendatakse tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel) - II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (L_d) ja 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringuala mõjutava müraallikana saab välja tuua planeeritud juurdepääsuteed.

Arvestades piirkonna perspektiivset liikluskoormust ja tee katendit (planeeritud on tolmuva katend), ei ole põhjust eeldada, et planeeringualaga piirnevate teede liiklus tingiks müra, saasteainete kontsentratsioonide ja vibratsiooni normikohaste väärtuste ületamist. Detailplaneeringu realiseerimine toob piirkonnas kaasa mõningase liikluskoormuse ja müra kasvu, kuid ei ületa eeldatavalt tavapäraselt aleviku liikluskoormust.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ esitatud normtasemeid arvestades.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2025. a seisuga standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt:

- Kavandades uusi eluruumi 56...60 dB müratsooni (hetkel jääb arvutuslik müratase küll pisut väiksemaks, kuid välistatud ei ole lühiajalised suurema liikluskoormuse ning müratasemega perioodid), on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Uute hoonete rajamisel võib samas lähtuda ka mõnevõrra suuremates väärtustest ehk hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest suurusjärgus 40 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on planeeringualal tagatud ja täiendavaid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige õigel ajal). Hoonete tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest (sh naabermaüksuse hooned) võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb

tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid (hoone arhitektuuriga sobivalt).

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäeval ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (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;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisa 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.
- Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Olemasolevatele tehnovõrkudele ja avaliku kasutusega tänava maa-aladele (kruntidele nr 12 ja 13) jäävatele planeeritud tehnovõrkudele rakendub isiklik kasutusõigus kaitsevööndite ulatuses.

Eelnimetatud servituutide sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Servituudiala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Soovitav on võimalusel lähtuda ringmajanduse printsiipidest (rakendada ehitusmaterjalide kordus-, taas- ja uuskasutust).

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Võimalik on liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Kavandatavate elamute liitumine avaldab mõningal määral mõju põhjaveevarudele, kuid kuna vee-ettevõtja Alutaguse Haldus OÜ on väljastanud tingimused veevarustuse lahenduseks ühisveevärgiga liitumiseks, siis võib eeldada, et põhjaveevarud on tagatud.

Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitud liig- ja sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele ning teede aladele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid. Häiringute kestvus sõltub arendusperioodi pikkusest, sh mõjuala arendustegevusest. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, mida on võimalik leevendada planeeringus toodud meetodeid kasutades ja arvestades.

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonete kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamuala rajamiseks, kuna seda kavandatakse olemasoleva (varem planeeritud) elumupiirkonna laiendusena. Uushoonestusega moodustub terviklik tihedamalt hoonestatud aleviku elumupiirkond. Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuurid nõuded, mis tagavad hoonete sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning rikastavad keskkonda (nõuded uushaljastuse rajamisele).

Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku alale ja seal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku; samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku ning planeeringualal ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte, mistõttu ei ole eeldada negatiivseid mõjusid loodusobjektidele.

Planeeringuala lähedusse jääb Mäetaguse mõisa park ja pargis asuvad Mäetaguse mõisa hooned. Planeeringulahenduse kohaselt peab hoonestuse arhitektuur arvestama ümbritsevat keskkonda ja muinsuskaitsealuse Mäetaguse mõisapargi lähedust. Sobivate arhitektuursete lahenduste korral ei ole eeldada negatiivseid (visuaalseid) mõjusid kaitsealusele mõisa pargile ja hoonetele.

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi, mistõttu ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariiolekordade esinemist.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja tulevaste maaomanike finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega seotud kohustusi ei kaasne. Küll võib eeldada elluviimise järgselt, tänava nõuetekohase väljaehitamise ja üleandmise järel teehoolduse kohustust. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute elamukohtade loomisele ja seeläbi piirkonna elu, sh majanduse elavdamisele.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste 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 ehitusprojektide koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isiku(te)l on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud (maakorralduslikud toimingud) ja omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahenduses ette nähtud elektri-, side- ja vee- ning kanalisatsiooniühendus. Kohalik omavalitsus ja vee-ettevõtja ei võta kohustust rajatiste (juurdepääsutee, tehnovõrgud) väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Tulevane maaomanik (koduomanik) peab arvestama, et tegemist on altkaevandatud alaga ja varisemisohtlike alade püsivus ei ole täpselt teada.

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 (juurdepääsutee kruntidel nr 12 ja 13, tänavavalgustus, elektri-, side-, vee- ja kanalisatsiooniühendus kuni planeeritud kruntide piirideni, tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga). Projekteerimisel teha koostööd Tervise tänava piirkonna arendajaga.

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

4. Ehituslubade ja -teatiste väljastamine. Mistahes hoone ehitamise alustamise eelduseks on rajatud juurdepääsutee koos tänavavalgustusega; elektri-, side-, vee- ja kanalisatsiooniühenduse liitumisvalmidus ning tuletõrjevee olemasolu). Kasutusluba/-teatist vajavatele ehitistele peab olema väljastatud kasutusluba/-teatis.

Tänavamaad (krundid nr 12 ja 13 koos teega) ja tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga antakse peale nõuetekohast rajamist üle kohalikule omavalitsusele edasise halduse korraldamiseks. Krunt nr 14 antakse samuti üle kohalikule omavalitsusele.

Juhul, kui kruntidele soovitakse ehitada piirdeaeda ja 5-20 m² ehitisealuse pinnaga hoone, tuleb selleks eelnevalt esitada ehitusteatist.

Soojuspumpade kavandamise korral peab kohalik omavalitsus kasutusloa menetluse käigus hindama paigaldatud tehnoseadmete müratasemete vastavust lubatud piirnormidele, et ennetada hilisemaid kaebuseid ülenormatiivse müra kohta.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

Koostöölajaja/ arvamuse andja	Koostöölajuse/arvamuse kuupäev ja number	Märkused
Elektrilevi OÜ, Marge Kasenuurm	13.01.2026, koostöölajus nr 3567470928	Koostöölajatud tingimused: Tööjoonised koostöölajada täiendavalt.
Corle OÜ, Mark Mättik	15.01.2026, koostöölajus nr KK0027	<p>Koostöölajuse tingimused:</p> <p>1. Üldine koostöölajus</p> <p>1.1. Projekti joonis on läbi vaadatud ja koostöölajatud. Tööde teostamine Corle OÜ sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud, kui eelnevalt on taotletud Corle OÜ ehitustööde luba ning järelevalve on käinud kohal trasse näitamas. Kõik tööd peavad toimuma vastavalt kehtivatele nõuetele ja seadustele.</p> <p>2. Tööloa vormistamine</p> <p>2.1. Enne tööde alustamist peab taotleja vormistama kirjaliku tegutsemisloa vähemalt 3 tööpäeva enne kaevetööde algust kaitsevööndis. Infot tööloa saamiseks saab Corle OÜ kodulehelt: https://corle.ee/kiire-internet/tooload/.</p> <p>2.2. Enne ehitustööde alustamist peab Corle OÜ järelevalve objektile käima ja trassid ette näitama.</p> <p>3. Sidevõrgu kaitse ja tööde läbiviimine</p> <p>3.1. Enne tööde alustamist tuleb tööde teostajal täpsustada mikrotorustiku paigaldussügavus ja tähistada siderajatise täpne asukoht looduses.</p> <p>3.2. Kinnisel meetodil trassi rajamisel tuleb tagada vertikaalne vahekaugus Corle sidetrassist vähemalt 0,5 meetrit. Vajadusel täpsustada enne ehitustööde algust Corle sidevõrgu liinirajatise paigaldussügavus surfimise teel.</p> <p>3.3. Siderajatise kaitsevööndis töötamisel mehhanismidega peab Corle sidevõrgu liinirajatis jääma minimaalselt 0,3m sügavusele, edasine pinnase töötlemine mehhanismide/masinatega on keelatud ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.</p> <p>3.4. Ehitusprojekti koostöölajatud versioon peab olema tööobjektile kättesaadav ja</p>

		<p>seada tuleb käsitleda ehitusprojekti lahutamatu osana.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 12 kuud alates väljastamise kuupäevast. Juhul kui tööd ei ole selle ajavahemiku jooksul alustatud või lõpetatud, tuleb kooskõlastust uuendada.</p>
Alutaguse Haldus OÜ , juhatuse liige Hannes Niinepuu	26.01.2026	Kooskõlastus antud e-kirja teel: Kooskõlastan Mäetaguse alevikus Peenemaa kinnistu detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonitorustike osas.
Päästeamet , Ida Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Kristjan Sörg	05.02.2026	Ida päästkeskuse ehituskontrolli valdkond kooskõlastab antud detailplaneeringu. Kinni pidada seletuskirjas „Mäetaguse aleviku Peenemaa kinnistu ja lähiala detailplaneering“ punkt 3.8-st „Tuleohutus“ välja toodud tuleohutuse alustest.
Terviseamet , Ida regionaalosakonna vaneminspektor (keskkonnatervis) Liisu Tamm	03.02.2026 nr 9.3-1/25/6472-3	Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab Mäetaguse aleviku Peenemaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, kuid juhib tähelepanu kehtivuse kaotanud määrustele. Planeeringu seletuskirjas on kehtivuse kaotanud määrused korrigeeritud (antud viited kehtivatele määrustele).
Eesti Geoloogiateenistus , Maavarade registri osakonna juhataja Martin Nurme	04.02.2026 nr 13-3/26-211	Arvestades, et planeeringu ala kattub „Viru ja Estonia kaevanduse šurfide ja puuraukude asukohavaliikut täpsustava detailplaneering“ planeeringualaga ning Estonia kaevanduse mäeeraldisega, tuleb detailplaneeringu materjalide hulka lisada kaevandamis luba nr KMIN-054 omava ettevõtte (Enefit Industry OÜ) kooskõlastus. Kui planeeringumaterjalide hulka lisatakse vastav kooskõlastus, ole Eesti Geoloogiateenistusel alust arvata, et planeeringu lahendus halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Eesti Geoloogiateenistus nõustub tingimuslikult Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Mäetaguse alevikus asuvatel Peenemaa (13001:001:1407), Tervise tn 9 (49802:002:0552) ja osaliselt Tervise tänav L1 (49802:002:0549) katastriüksustel paikneva Mäetaguse aleviku Peenemaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusega.
Enefit Industry OÜ , Peainsener Andrei Frolov	06.05.2026 nr NJ-HLD-1/575-6	Kooskõlastame täiendatud Mäetaguse aleviku Peenemaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Ruum Raamis OÜ, töö nr 025-25).

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |
| 4. Ruumilised illustratsioonid | |

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.