



**Ida-Viru maakond  
Alutaguse vald Alajõe küla**

**VALLA TN 8 KINNISTU JA SELLE  
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**Mäetaguse 2023**

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS .....	5
1.1 Lähtematerjalid .....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus .....	5
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed .....	6
2.3 Seos kehtivate detailplaneeringutega .....	6
2.4 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed .....	6
2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon .....	7
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs .....	8
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	9
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärk .....	9
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus .....	9
3.3 Arhitektuurinõuded .....	13
3.4 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule .....	13
3.5 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ .....	16
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS .....	16
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	16
4.2 Parkimine .....	18
4.3 Jalgteed .....	19
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS .....	19
5.1 Haljastus ja heakorrasutus .....	19
5.2 Piirded .....	19
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS .....	19
6.1 Keskkonnatingimused .....	21
6.2 Jäätmekäitlus .....	21
7. TULEOHUTUS .....	22
7.1 Tuleohutusnõuded .....	22
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE .....	23
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID .....	24
9.1 Geodeetilised märgid .....	24
9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud .....	25
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED .....	25
10.1 Elektrivarustus .....	25
10.2 Sidevarustus .....	26
10.3 Veevarustus .....	27
10.4 Kanalisatsioon .....	28
10.5 Sademetevee kanalisatsioon .....	29
10.6 Soojavarustus .....	29
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	29
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuutilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud .....	29
11.2 Planeeringu elluviimise tingimused .....	30

**JOONISED**

**Situatsiooniskeem** **1:6000**

**Tugijoonis** **1:500**

**Põhijoonis** **1:500**

**Tehnovõrkude joonis** **1:500**

Planeeringu koostamise  
korraldaja:

Alutaguse Vallavalitsus  
Tartu mnt 56  
lisaku alevik  
[info@alutagusevald.ee](mailto:info@alutagusevald.ee)

Planeeringu koostaja:

Alutaguse Vallavalitsus

Planeerija:

Liina Talistu  
Diplom MA 019397

Töö nr:

06-2023

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Alajõe külas asuva Valla tn 8 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada olemasoleva mänguväljaku osas puhke- ja virgestusmaa otstarbega krunt ning kaaluda ülejäänud maa-ala elamukruntideks jagamist.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhaks kompaktse asustusega alal maa-ala jagamine enam kui kaheks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada muuhulgas liikluskorraldus ning tänavavõrgustiku toimivus.

Detailplaneeringuga määratakse moodustavatele kruntidele maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad ning tuvastatakse servituutide seadmise vajadus. Võimalike uuringute tegemise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

#### 1.1 Lähtematerjalid

- Alutaguse Vallavolikogu 28.09.2023 otsus nr 132 „Alajõe küla Valla tn 8 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad Alajõe küla Valla tn 8 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks (Alutaguse Vallavalitsus, koostatud 10.10.2023, täiendatud 14.12.2023);
- 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);
- Valla tn 8 (12201:001:0335) ja selle lähiümbrus geodeetiline uuring (WeW OÜ, töö nr GEO-199-23, 27.11.2023);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimisnormid;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Planeeringuala asub Alajõe küla keskosas ning hõlmab munitsipaalomandis olevaid Valla tn 8 (12201:001:0335), Valla (12201:001:0336), Muru tee (13001:001:0535), Muruplatsi (13001:001:0861), Valla tn 6b (13001:001:0824) ja osaliselt Jõe põik (12201:001:1079), Jõe

tänav T1 (12201:001:0942) ning riigiomandis olevat 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0373) katastriüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,3 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Alutaguse Vallavalitsus.

## 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

- **Valla tn 8**, katastritunnus 12201:001:0335, kinnistu registriosa 4424408, pindala 13902 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, munitsipaalomand;
- **Valla**, katastritunnus 12201:001:0336, kinnistu registriosa 4424408, pindala 4065 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomand;
- **Muru tee**, katastritunnus 13001:001:0535, kinnistu registriosa 22961550, pindala 882 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **Muruplatsi**, katastritunnus 13001:001:0861, kinnistu registriosa 22945850, pindala 488 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomand;
- **Valla tn 6b**, katastritunnus 13001:001:0824, kinnistu registriosa 22937550, pindala 686 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) Jõe põik**, katastritunnus 12201:001:1079, kinnistu registriosa 5134108, pindala 866 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) Jõe tänav T1**, katastritunnus 12201:001:0942, kinnistu registriosa 4863308, pindala 7372 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) 13111 Kauksi-Vasknarva tee**, katastritunnus 12201:001:0373, kinnistu registriosa 7766250, pindala 10,55 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, riigiomand.

## 2.3 Seos kehtivate detailplaneeringutega

Planeeringualal kehtib Alajõe Vallavolikogu 29.04.2010 otsusega nr 21 kehtestatud Valla kinnistu detailplaneering, mille eesmärk oli ehitusõiguse määramine vallamaja, rahvamaja, raamatukogu ja tervisekeskuse funktsiooniga ehitise rajamiseks. Detailplaneeringuga kavandati kaks ühiskondlike ehitiste maa krunti ning anti ehitusõigus maksimaalse ehitisealuse pindalaga 600 m<sup>2</sup> ja 800 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

## 2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb põhja poolt elumumaa sihtotstarbega Muru tee 3 (12201:001:0004, pindala 1223 m<sup>2</sup>), Muru tee 1 (12201:001:0650, pindala 641 m<sup>2</sup>), Jõe tn 43 (12201:001:0550, pindala 910 m<sup>2</sup>), Jõe tn 37a (12201:001:0060, pindala 879 m<sup>2</sup>), Jõe tn 37 (12201:001:0570, pindala 1018 m<sup>2</sup>). Ida poole jäävad transpordimaa sihtotstarbega Jõe tänav T1 (12201:001:0942, pindala 7372 m<sup>2</sup>) ja elumumaa sihtotstarbega Jõe tn 24 (12201:001:0126,

pindala 3922 m<sup>2</sup>), Jõe tn 20 (12201:001:0837, pindala 2217 m<sup>2</sup>), Jõe tn 35 (12201:001:1420, pindala 1838 m<sup>2</sup>), Jõe tn 33 (12201:001:0149, pindala 1200 m<sup>2</sup>), Jõe tn 31 (12201:001:1951, pindala 2131 m<sup>2</sup>), Jõe tn 14a (12201:001:1948, pindala 2098 m<sup>2</sup>), Jõe tn 14b (12201:001:1947, pindala 2854 m<sup>2</sup>), Jõe tn 27 (12201:001:0331, pindala 1272 m<sup>2</sup>), Jõe tn 29 (12201:001:1270, pindala 766 m<sup>2</sup>), Valla tn 6 (12201:001:0640, pindala 932 m<sup>2</sup>), Jõe tn 23 (12201:001:0530, pindala 1247 m<sup>2</sup>). Lõuna pool asuvad Valla tn 6a (12201:001:0121, pindala 340 m<sup>2</sup>), Valla tn 4a (13001:001:0276, 1624 m<sup>2</sup>), Valla tn 4 (12201:001:0061, pindala 1253 m<sup>2</sup>), Valla tn 5 (12201:001:0120, pindala 2092 m<sup>2</sup>), Valla tn 7 (12201:001:1160, pindala 1876 m<sup>2</sup>), Metsa põik 9 (12201:001:0159, pindala 1137 m<sup>2</sup>), Metsa tn 1 (12201:001:1110, pindala 843 m<sup>2</sup>), Metsa tn 1a (12201:001:0970, 379 m<sup>2</sup>) ning transpordimaa sihtotstarbega Metsa tänav (12201:001:0926, pindala 5918 m<sup>2</sup>) ja Metsa põik (12201:001:0839, pindala 3516 m<sup>2</sup>). Planeeringualast läände jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega Viirametsa (12201:001:1159, pindala 3,53 ha), Viira (12201:001:0194, pindala 4,33 ha) ja elamumaa sihtotstarbega Jõekäär (12201:001:0045, pindala 6532 m<sup>2</sup>) katastriüksused.

## **2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon**

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2023. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist, Maa-ameti geoportaalis olevatest ja välisvaatlusel saadud andmetest.

Valla tn 8 kinnistu on hoonestatud ja sellel asub raamatukogu ja kogukonnamaja hoone (EHR kood 102000881). Ehitisregistri andmetel on tegemist 1950. aastal kasutuselevõetud büroohoonega, kus enne haldusreformi töötas Alajõe Vallavalitsus. Ühekorruselise hoone ehitisealune pind on 179 m<sup>2</sup>. Kinnistul asub ka kõrvalhoone (EHR kood 102000882), mille ehitisealune pind on 35 m<sup>2</sup>. Kinnistu idapoolses osas asub 2019. aastal rajatus laste mängu- ja spordiväljak (EHR kood 221262865).

Planeeringuala läbib riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva ja selle kaitsevöönd (30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast).

Kinnistut läbivad Muru tänav (1220006), Muru põik (1220007), Valla tee (1220043), Jõe põik (1220027) ja Puurkuuri tee (1220044), mis on avalike tänavatena kantud teeregistrisse. Tegelikult on tegemist valdaval pinnaskattega teede ja radadega. Riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva äärses osas on pinnakattega parkla. Valla kinnistu on hoonestamata ja seda läbivad killustikkattega Metsa tänav (1220005) ja Metsa põik (1220004).

Planeeringuala jääb väikeses ulatuses (Muru tee kinnistu kirdeosa) Alajõe (VEE1061300) kalda ehituskeeluvööndisse (50 meetrit) ja piiranguvööndisse (100 meetrit).

Planeeringualale ulatuvad II kaitsekategooria nahkhiirte elupaigad.

Valla tn 8 kinnistul asub olemasolev salvkaev. Planeeringualale ulatub Jõe tn 7a kinnistul asuva puurkaevu PRK0055179 hooldusala (10 m).

Planeeringu alasse jääb 1 geodeetiline märk: AJOE Maa-ameti ESTPOS GNSS Alajõe püsijaam; nr 6053 (GPA ID 227908; 64-494-6053). Nimetatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit püsijaama antenni paigalduskonstruksioonist.

Valla tn 8 kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Alajõe valla:(Jõhvi) ja planeeringuala läbivad elektri keskpingeõhuliin 1-20 kV, madalpingekaablid ja -õhuliinid, sidekaablid ja -õhuliinid. Riigitee ääres on tänavavalgustus.

## **2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs**

Alajõe küla asub Alutaguse valla lõunaosas. Alutaguse vald on 2017. aastal viie valla (Alajõe, Iisaku, Illuka, Mäetaguse ja Tudulinna) ühinemise teel moodustatud omavalitsusüksus. Metsade rohkuse tõttu on valla asustustihedus üsna madal Alutaguse valla suurus on 1465 km<sup>2</sup> ja elanike arv on 4678. Alutaguse valla keskus on Iisaku alevik, mis jääb planeeringualast ca 11 km kaugusele loodesse.

Planeeringualal asuvas hoones töötas haldusreformieelselt Alajõe Vallavalitsus ning hetkel on see kasutusel raamatukogu ja kogukonnamajana. Alutaguse Vallavalitsus on 13.04.2023 korraldusega nr 165 algatanud Alajõe küla keskuse ja ranna-ala detailplaneeringu, millega kavandatakse energiasäästliku teenustemaja rajamist Jõe tn 12c hoone asemele, kuhu on kavandatud ruumid ka raamatukogule ja töökohad valla teenistujatele elanike vastuvõtmiseks. Pikemas perspektiivis puudub vajadus Valla tn 8 hoone kasutuseks raamatukogu ja kontorihoonena.

Planeeritav maa-ala on ümbritsetud elamumaadega, kontaktvööndis on valdavalt 1-2 korruselised viilkatusega hooned. Kavandatavad elamukrundid sobivad väljakujunenud asustusega.

Alajõe küla keskus on üldplaneeringukohaselt määratud kompaktse asustusega alaks. Üldplaneeringu põhimõtete kohaselt tuleb elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et uued maaüksused tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teenindamiseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasoleva elamualade lähedusse. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu, on üldplaneeringu kohaselt jätkuv suund pereelamute rajamisel.

Alajõe külaplats ja laululava asuvad planeeringualast ca 450 m kaugusel ja rannaala ca 550 m kaugusel lõuna pool. Olemasolev tankla, slipp ja kavandatav sadama-ala asub ca 350 m kaugusel kagu suunas. Alajõe kirik jääb ca 280 m kaugusele edelasse. Lähim pood, apteek, perearst, kool ja lasteaed asuvad ca 11 km kaugusel Iisaku alevikus.

Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga.

### 3. PLANEERINGULAHENDUS

#### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada olemasoleva mänguväljaku osas puhke- ja virgestusmaa otstarbega krunt ning kaaluda ülejäänud maa-ala elamukruntideks jagamist ja kruntidele ehitusõiguse määramist.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala üheks puhke- ja spordirajatise maa krundiks, viieks üksikelamumaa krundiks, millest ühele võib anda kuni 50% ulatuses ka ärimaa sihtotstarbe ning neljaks tee ja tänava maa krundiks (*vt Tabel 1 Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigused*).

Kruntide moodustamisel on lähtutud piirkonnas väljakujunenud kruntide suurusest. Planeeringuala lähiümbruses on enamus elamukruntide pindalaga alla 1000 m<sup>2</sup>. Jõe tänava äärse üksikud krundid on suuremad. Metsa tänava piirkonna krundid on moodustatud ühisele joonele ning pindalad on valdavalt samuti alla 1000 m<sup>2</sup>. Planeeringuga on tehtud ettepanekud ajutiste kruntide moodustamiseks, mis on võimalik võõrandada ja liita naaberkinnistute koosseisu (*vt Tabel 2 Ajutiste kruntide moodustamine*).

#### 3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Ehitusprojekti tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul kui on väljastatud põhihoone ehitisluba.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusest väikehoonete (kuni 5 m ja kuni 20 m<sup>2</sup>) püstitamine, lubatud on rajatiste ehitamine (nt laste mänguattraksioonid, grillmaja, kasvuhoone vmt). Rajatiste puhul tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust. Rajatiste ehitamine hoonestusalast väljapoole on lubatud piirinaabri nõusolekul.

**Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigused**

<b>POS 1</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksuse jagamisel olemasoleva mänguväljaku osas. Pindala on 3723 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 80 % puhke- ja spordirajatise maa (PS) ja 20% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Katastri sihtotstarve on 80% üldkasutatav maa (Üm) ja 20% ärimaa (Ä).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on võimalus ehitada üks hoone-varjualune ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 5%. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 5 meetrit ja korruste arv 1. Lubatud on püstitada puhke- ja sporditegevuseks vajalikke rajatise ja puurkaev (koos puurkaevu hoonega). Puurkaevu hoone asukoht valitakse projekteerimisel, vastavalt puurkaevu täpsele asukohale. Puurkaevu hoone ei pea asuma hoonestusalal.</p> <p>Tulepüsimisklass: TP3.</p>
--------------	--

<b>POS 2</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksuse jagamisel olemasoleva raamatukoguhuone osas. Pindala on 2768 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 50-100% ulatuses üksikelamu maa (EP) ning 0-50% osas kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või majutushoone maa (ÄM). Katastri sihtotstarbed on vastavalt 50%-100% elamumaa (E) ja kuni 50% ärimaa (Ä). Sihtotstarvete protsentuaalset jaotust võib planeeringu elluviimisel lubatud piirides muuta.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku neli hoonet (sh olemasolevad) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 500 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 18%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 3</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksuse jagamisel olemasoleva pinnaskatte parkla osas. Pindala 1704 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Olemasolev parkimisala likvideeritakse.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 350 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 4</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8, Muruplatsi, Jõe põik ja Valla tn 6b katastriüksuste jagamisel ja liitmisel. Pindala 1300 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 260 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 5</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla katastriüksuse jagamisel. Pindala 1628 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Krunte läbiv tee likvideeritakse.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 325 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Hoonestamisel tuleb arvestada side- ja elektri õhuliini kaitsevöönditega (2 m liini teljest mõlemale poole). Kaitsevööndi alal on hoonestamine lubatud peale õhuliini ümberehitamist või likvideerimist.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>

<b>POS 6</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla katastriüksuse jagamisel. Pindala 1659 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Krunte läbiv tee likvideeritakse.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 325 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Hoonestamisel tuleb arvestada side- ja elektri õhuliini kaitsevöönditega (2 m liini teljest mõlemale poole). Kaitsevööndi alal on hoonestamine lubatud peale õhuliini ümberehitamist või likvideerimist.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<b>POS 7</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla katastriüksuse jagamisel. Pindala 453 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L).</p> <p>Tegemist on transpordimaa krundiga, mille eesmärk on uue riigitee ristmiku ja Metsa põik pikenduse ehitamine. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ning ehitusõigust ei määrata.</p>
<b>POS 8</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla katastriüksuse jagamisel. Pindala 325 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L).</p> <p>Tegemist on transpordimaa krundiga, mis moodustatakse olemasoleva Metsa tänava osas. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ning ehitusõigust ei määrata.</p>
<b>POS 9</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8 ja Muru tee katastriüksustest. Pindala 2194 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L).</p> <p>Tegemist on transpordimaa krundiga, mille eesmärk on olemasoleva kruusakattega Muru tee (nr 1220006) rekonstrueerimine ning riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva ja Jõe tänava (1220002) vahelise ühenduse rajamine. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ning ehitusõigust ei määrata.</p>
<b>POS 10</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8, Jõe põik ja Valla tn 6b katastriüksustest. Pindala 604 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L).</p> <p>Tegemist on transpordimaa krundiga, mille eesmärk on kruntidele POS 3 ja POS 4 ning naaberkruntidele juurdepääsu tagamine. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ja ehitusõigust ei määrata.</p>
<b>POS 11</b>	<p>Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 985 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% haljasala maa (HP). Katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (Üm). Lubatud on osaliselt või tervikuna piirnevate elamumaa katastriüksustega liitmine ja maakasutuse sihtotstarbe elamumaaks määramine.</p> <p>Tegemist on haljasala krundiga krundiga, mida on võimalik osaliselt kasutada täiendava parkimisalana. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ja ehitusõigust ei määrata.</p>

<b>POS 12</b>	Krunt moodustatakse Jõe põik katastriüksustest. Pindala 239 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Tegemist on transpordimaa krundiga, mille eesmärk on planeeringuala naaberkruntidele juurdepääsu tagamine. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ja ehitusõigust ei määrata.
---------------	---

**Tabel 2. Ajutiste kruntide moodustamine**

<b>POS 13</b>	Krunt moodustatakse Muruplatsi, Jõe põik ja Valla tn 6b katastriüksustest. Pindala 619 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 29</b> (12201:001:1270) katastriüksusega.
<b>POS 14</b>	Krunt moodustatakse Jõe põik katastriüksustest. Pindala 156 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Valla tn 6</b> (12201:001:0640) katastriüksusega.
<b>POS 15</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 276 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Muru tee 3</b> (12201:001:0004) katastriüksusega.
<b>POS 16</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 195 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Muru tee 1</b> (12201:001:0650) katastriüksusega.
<b>POS 17</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 168 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 43</b> (12201:001:0550) katastriüksusega.
<b>POS 18</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 305 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 37a</b> (12201:001:0060) katastriüksusega.
<b>POS 19</b>	Krunt moodustatakse Muru tee katastriüksustest. Pindala 19 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 37a</b> (12201:001:0060) katastriüksusega.
<b>POS 20</b>	Krunt moodustatakse Muru tee katastriüksustest. Pindala 161 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 37</b> (12201:001:0570) katastriüksusega.
<b>POS 21</b>	Krunt moodustatakse Muru tee katastriüksustest. Pindala 175 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 35</b> (12201:001:1420) katastriüksusega.
<b>POS 22</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 379 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 35</b> (12201:001:1420) või <b>Jõe tn 33</b> (12201:001:0149) katastriüksusega.
<b>POS 23</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 324 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 33</b> (12201:001:0149) katastriüksusega.

<b>POS 24</b>	Krunt moodustatakse Valla tn 8 katastriüksustest. Pindala 337 m <sup>2</sup> , maakasutuse sihtotstarbe 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita <b>Jõe tn 31</b> (12201:001:1951) või <b>Jõe tn 33</b> (12201:001:0149) katastriüksusega.
---------------	---

### 3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga on kavandatud olemasoleva raamatukogu hoone kasutusotstarbe muutmine ja ümberehitamine pereelamuks ning uute pereelamute ehitamine. Olemasolev raamatukogu hoone võib olla kuni 50% ulatuses kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone või majutushoone sihtotstarbega.

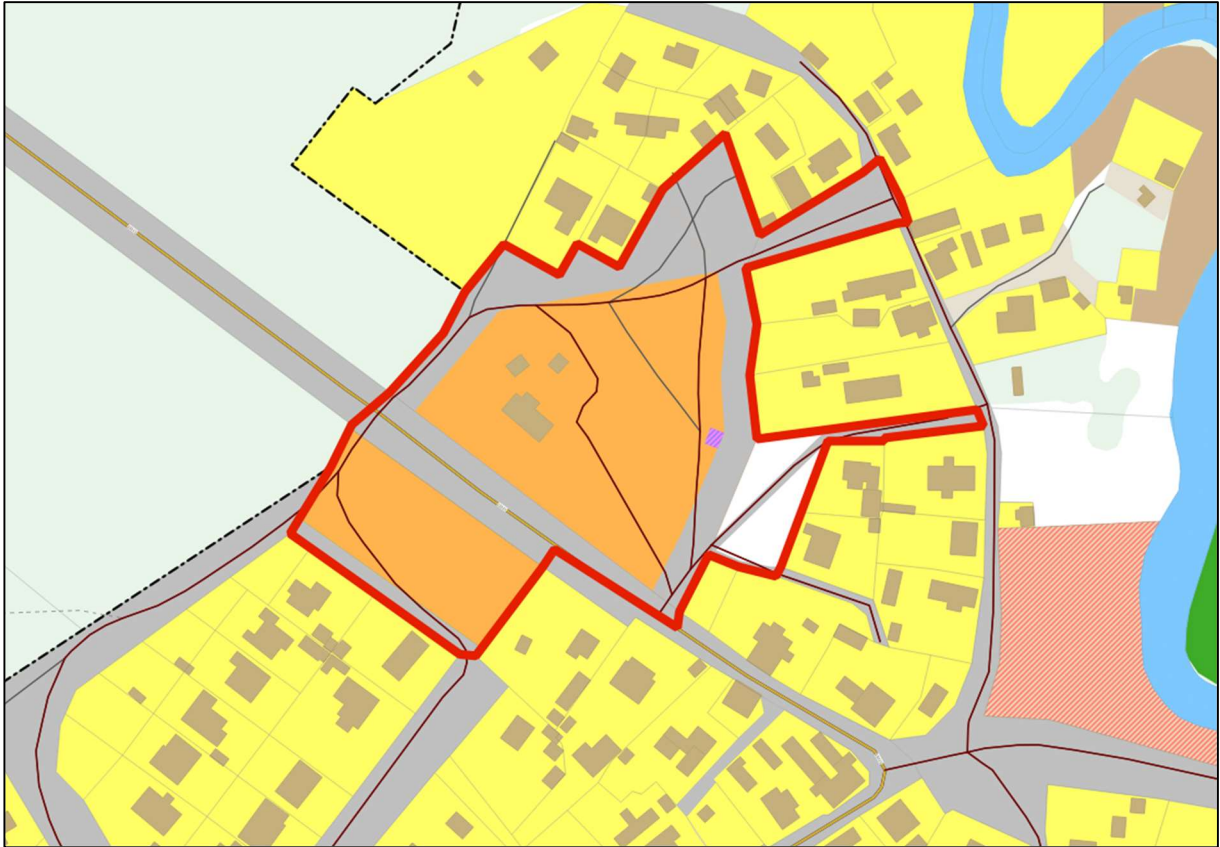
Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlemusega. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ning olema nii põhiplaanis kui mahus krundil olevate hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekujuga.

Katusetüüp	põhihoonetel kahepoolse kaldega viilkatus, abihoonetel lubatud ühepoolse kaldega viilkatus;
Lubatud kandekonstruktsioon	puit, tellis, väikeplokk, suurplokk;
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	valdavalt puitlaudis (lubatud vähesel määral krohv, kivi);
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	plast – ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid, ümarpalk;
Soovitavad katusekatte materjalid	plekk, kivi, puit;
Viimistluses lubatud toonid	soojad, pastelsed ja looduslikud;
Ehitise kasutamise liigitus	
tuleohutusest tulenevalt	I kasutusviis;
Hoonete tulepüsivusklass	TP3;
Piirded	piirdeaedade maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,2 meetrit; lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

### 3.4 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) jääb planeeringuala Alajõe küla kompaktelt asustatud alale. Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve on valdavalt ühiskondliku hoone maa-ala ning teede osas transpordi maa-ala (*Joonis 1 Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist*).



Joonis 1 Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist

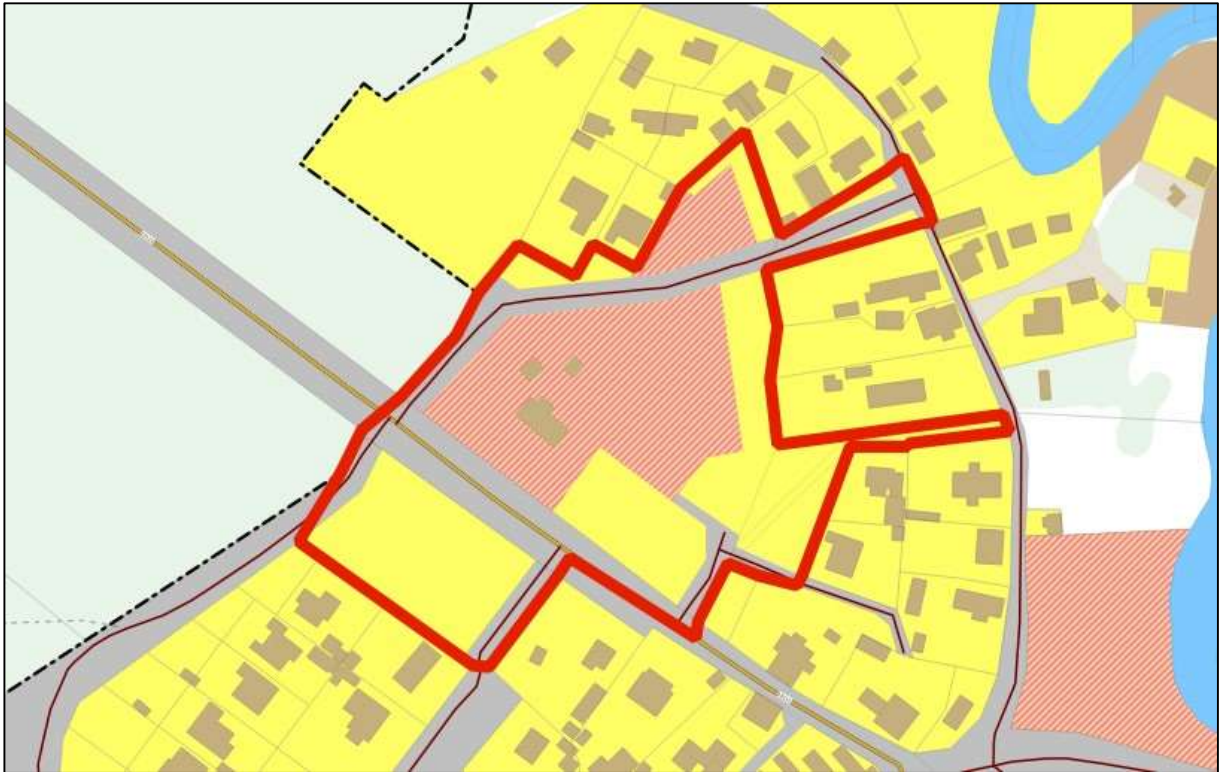
Ühiskondliku hoone maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa.

Üldplaneering ei ole üldjuhul ehitustegevuse aluseks. Üldplaneeringuga kavandatakse maakasutust üldisel tasemel, määrates maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused. Arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmiseks loetakse maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ja krundi minimaalsuuruse vähendamist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada olemasoleva mänguväljaku osas puhke- ja virgestusmaa otstarbega krunt ning kaaluda ülejäänud maa-ala elamukruntideks jagamist. **Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ja krundi minimaalsuuruse vähendamise osas planeeringualal.** Üldplaneeringuga kavandatud ühiskondliku hoone maa-ala ja transpordi maa-ala

juhtotstarbed muudetakse osaliselt keskuse maa-alaks ja osaliselt elamu maa-alaks (*Joonis 2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek*).



*Joonis 2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek*

Üldplaneeringu põhimõtete kohaselt on keskuse maa-alal 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 ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala.

Maa-ala kasutamisel tuleb vastavalt kasutusotstarbele määrata maakasutus- ja ehitustingimused. Lähtudes Alajõe küla olemasolevate elamukruntide suurusest on krundi minimaalsuuruse vähendamine põhjendatud, sest olemasolev krundistruktuur on väga tähe. Planeeringuala arvelt on antud võimalus olemasolevate naaberkatastriüksuste suurendamiseks. Uute elamukruntide pindalade määramisel on arvestatud, et veevarustus tagatakse ühisest puurkaevust ja puudub vajadus lokaalsete kaevude rajamiseks.

Detailplaneeringukohane sihtotstarve on valdavalt elamumaa ja kuni 50% ulatuses kõrvalsihtotstarbena ärimaa. Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda juhul, kui ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda, ei avalda olulist mõju looduskeskkonnale ning äritegevuseks kavandatud hoonete mahud vastavad eluhoonete mahtudele.

Üldplaneeringuga on määratud kompaktse asustusega alal elamumaa krundi minimaalseks suuruseks 2000 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hajali mitmed elumumaad. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule tuleb uute elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et uued maaüksused tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teenindamiseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasoleva elamualade lähedusse.

Üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotsatarbe osas on põhjendatud, sest planeeritavad hooned sobivad mahult ja asukoha poolest planeeritavasse piirkond. Planeeringualal korrastatakse liikluskorraldust ning säilitatakse puhke- ja virgestustegevuse funktsioon. Raamatukogu hoone ümberehitamine on võimalik peale seda, kui raamatukoguteenuse kättesaadavus on tagatud jõe äärde kavandatavas uues hoones või muul viisil. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel on tagatud üldplaneeringu terviklahenduse elluviidavas pärast üldplaneeringu muutmist.

### **3.5 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+**

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 ja seda on täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25. Ida-Viru maakonnaplaneering hõlmab haldusreformi eelset Ida-Viru maakonna territooriumi ja see on koostatud ajaperspektiiviga 2030+. Maakonnaplaneeringu koostamise eesmärgiks on kujundada strateegiliselt läbimõeldud, maakonna ja riigi huve tasakaalustatult ja ettevaatavalt arvestavad ruumilise arengu põhisuunad, olla aluseks üldplaneeringutele ning anda signaal investoritele ja arendajatele maakonna soovitud arengusuundade kohta. Maakonnaplaneering määrab eelkõige üldised tingimused uute üldplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering kui hierarhilises süsteemis kõrgemal asetsev planeering annab arengu põhisuunad ja üldised soovitused, millega tuleb arvestada edaspidi uute üldplaneeringute koostamisel. Alutaguse vallas on uus üldplaneering koostatud neid suuniseid arvestades. ÜP-ga on näiteks täpsustatud Alutaguse valla territooriumil oleva rohevõrgustiku piire ja kasutustingimusi, mis on maakonnaplaneeringus üldisemalt määratud. Planeeringuala jääb Kauksi-Remniku väärtusliku maastiku servala lähedusse aga ei asu sellel. Detailplaneering ei ole vastuolus Ida-Viru Maakonnaplaneeringuga 2030+.

## **4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS**

### **4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud**

Liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud Transpordiameti 10.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/21920-2 väljastatud seisukohtadest.

Planeeringuala läbib riigitee nr 13111 Kauksi-Vasknarva km 11,95-12,09. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 373 sõidukit.

EhS § 71 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Alutaguse valla

üldplaneeringuga on riigitee lõigus alates Metsa tn ja Kiri tee ristmikust kuni Valla tn 7 põhjapoolse nurgani kaitsevöönd vähendatud 10 meetrini äärmise sõiduaja välimisest servast.

Riigitee kaitsevöönd on kajastatud planeeringu joonistel. Vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 71 lg 1 kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (sh eemaldada ning kuhjata pinnast), takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist (sh kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist), takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist ja muud seaduses sätestatud tegevused. Samuti on keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraieid ning teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Piirangutest kõrvalekaldumiseks on vajalik Transpordiameti nõusolek.

Vastavalt Transpordiameti seisukohtadele on Valla katastriüksuse ulatuses (kruntidel POS 5 ja POS 6) hoonestusalade kavandamisel lähtutud Valla tn 7 ja Valla tn 5 kinnistutel väljakujunenud hoonestusjoonest. Valla tn 8 katastriüksuse ulatuses (kruntidel POS 2 ja POS 3) ei hooneid kavandatud riigiteele lähemale kui 10 m katte servast (analoogselt Valla tn 4 katastriüksusel asuvale hoonele).

Detailplaneeringu eesmärk on korrastada planeeringualal asuvat liikluskorraldust. Valla tn 8 katastriüksust läbivad Valla tee (nr 1220043), Muru põik (nr 1220007) ja Jõe põik (1220027) likvideeritakse.

Juurdepääsudena säilitatakse olemasolevad ristumiskohad:

- riigitee km 11,956 – krunt POS 10 kaudu kavandatakse juurdepääsud kruntidele POS 3 ja POS 4 ning Jõe põik pikenduse kaudu Valla tn 6 kinnistule. Vajadusel ka Valla tn 6a, Valla tn 4a, Valla tn 4 ja Jõe tn 23 katastriüksustele.
- riigitee km 12,038 – juurdepääs krundile POS 2 (olemasolevale hoonele).
- riigitee km 12,089 – olemasolev Muru tee ristmik (krunt POS 9).
- riigitee km 12,089 – olemasolev Metsa tänava ristmik (krunt POS 8).

Täiendavalt on kavandatud uue ristumiskoha rajamine Metsa põik ühendamiseks riigiteega (krunt POS 7). Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded projekti koostamiseks.

Planeeringu elluviimisel tuleb ristmikul tagada nõutav nähtavus (vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“). Nähtavuskolmnurgad on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Detailplaneeringus on lähtutud teeandmise kohustusega ristmiku nõuetest.

Teeandmise kohustusega ristmikul tuleb tagada nii peatumisnähtavus (PN) kui ka liitumisnähtavus (LN). Kui liituv tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole peatumisnähtavuse (PN) tagamine kohustuslik.

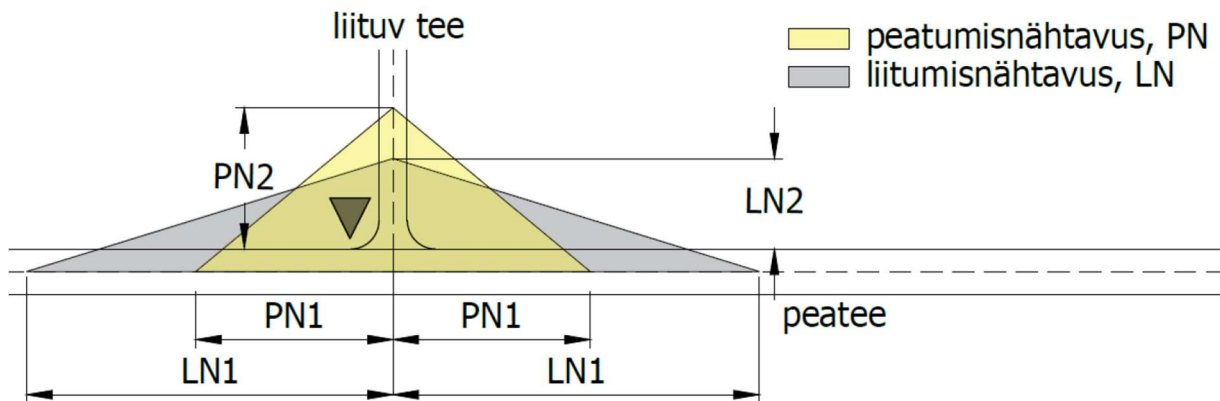
Teeandmise kohustusega ristmikul:

PN1 (peatee peatumisnähtavus) – 60 m (peatee projektkiirusel 50 km/h)

PN2 (liituv tee peatumisnähtavus) -  $\geq 25$  m (liituv tee on kõrvalmaantee ja muu asulaväline tee)

LN1 (peatee liitumisnähtavus)– 90 m (liituv tee liiklussagedusel alla 100 sõiduki ööpäevas)

LN2 (liituv tee liitumisnähtavus) – 15m (liituv tee liiklussagedus kuni 100 sõidukit ööpäevas)



Variant A: teeandmise kohustusega ristmik

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Uute teede katendiks võib olla tolmuvara katend. Sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Juurdepääsude laiused peavad olema vähemalt 3,5 meetrit. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega ja ulatusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit.

Planeeringuala läbivatel teedel ja juurdepääsudel tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.

#### 4.2 Parkimine

Olemasolev riigitee ääres olev pinnakattega parkla likvideeritakse. Mängu- ja spordiväljaku parkimise jaoks on kavandatud parkimiskohad Muru tänava äärde.

Planeeritavate elamute parkimine on lahendatud krundisiseselt. Igale elamukrundile tuleb tagada kolm parkimiskohta. Riigiteel parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud. Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Krundisestest parkimiskohtade katendiks võib olla pinnaskate, kõnniteekivi või kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

#### **4.3 Jalgteed**

Olemasolevad jalgteed puuduvad. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritud riigitee äärde kergliiklustee rajamine. Planeeringu joonisele on kajastatud perspektiivse ca 2,5 m laiuse kergliiklustee asukoht, mis tuleb kagupoolses osas ühendada väljaehitatud ning jõe äärde kavandatud jalgteedega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on kergliiklustee kavandatud eraldada sõiduteest ohutusribaga (minimaalne laius 5 meetrit). Krundi POS 10 kaudu on kavandatud jalgteed ühendus krundil POS 1 asuva mänguväljakuga.

### **5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS**

#### **5.1 Haljastus ja heakorrastus**

Olemasolev kõrghaljastus on planeeringualal riigitee äärses osas. Kruntide POS 5 ja POS 6 põhjapoolses osas on metsakõlvik.

Hoonestamisel metsakõlvikuga ning kõrghaljastusega alale tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Raiet tohib teha üksnes ehitisealuse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Luba raieks antakse ehitusloaga. Elamukruntide minimaalne kõrghaljastuse osakaal on 10% krundi pindalast.

Planeeringualale ulatuvad II kaitsekategooria nahkhiirte elupaigad. Planeeringualal, kus on kattuvus nahkhiirte elupaikadega, on vähesel määral kõrghaljastatud. Muru tee kinnistut katab osaliselt kõrghaljastus. Muru tee kinnistul on soovitatud kõrghaljastust säilitada. Kui puude eemaldamine Muru tee kinnistul on vajalik, tuleb ei ole seda lubatud teha nahkhiirte kevadise rände ja suvise poegimise perioodil (15.04-15.08).

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õueala.

#### **5.2 Piirded**

Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m. Piirdeaed peab olema vähemalt poolläbipaistev ning sobima hoonete arhitektuuri ja naaberkruntide piirdeaiaga. Piirete rajamisel kruntidele POS 2 ja POS 3 arvestada mänguväljaku vaadeldavusega riigiteelt.

Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete rajamisel tuleb esitada ehitusteatis.

### **6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS**

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Alutaguse Vallavalitsuse poolt koostatud KSH eelhindangu tulemusel selgus, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist

keskkonnamõju. Alutaguse Vallavolikogu 25.04.2024 otsusega nr 174 jäeti algatamata Alajõe küla Valla tn 8 ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise, sest KSH eelhinnangu Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.

Planeeritaval alal ega lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat planeeringuala ja selle lähipiirkonna keskkonnaseisundit. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndise jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Planeeringuala jääb väikeses ulatuses (Muru tee kinnistu kirdeosa) Alajõe (VEE1061300) kalda ehituskeeluvööndisse. Ala jääb osaliselt Alajõe kalda piiranguvööndisse. Planeeringualale ulatuvad II kaitsekategooria nahkhiirte elupaigad. Planeeringualal, kus on kattuvus nahkhiirte elupaikadega, on vähesel määral kõrghaljastatud. Kultuurimälestiste kaardirakenduse alusel ei asu detailplaneeringualal muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringuala piirneb riigiteega ja arvestada tuleb olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringuga ei kavandata ehitist, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist ja mürahinnangut ei koostata. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 kohaselt tuleb müraallika valdajal tagada, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtaseme ületavat müra. Projekteerimisel tuleb arvestada riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust (vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“). Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria piirnorme. Vajadusel näha projekteerimisel ette meetmed häiringute leevendamiseks. Transpordiamet on teavitanud, et ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringualal võib esineda ehitusaegne müra ja vibratsioon. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele. Uute elamute projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 vastu võetud määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud nõudeid. Peale detailplaneeringu realiseerimist ei ole oodata seniste müra-

ja vibratsioonitasemete suurenemist. Samuti ei teki planeeringualal soojuse ja kiirguse reostust.

### 6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmekäitlused tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Planeeringualale ulatub puurkaevu PRK0055179 hooldusala (10 m). Puurkaevu hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused on loetletud veeseaduse §-s 154.
- Alajõe ehituskeeluvööndis tuleb arvestada looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg-s 3 sätestatud üldise ehituskeeluga. Ehituskeeluvööndisse on võimalik kavandada vaid LKS § 38 lg 4 ja lg 5 sätestatud ehituskeeluvööndi eranditega lubatud ehitisi.
- Alajõe piiranguvööndis tuleb arvestada LKS § 37 lg 3 sätestatud piirangutega.
- Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud (VeeS § 129 lg 7).
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit -, sademe -, kaevandus -, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist;
- Tehnoseadmete paigutamisel ja mürarikaste tegevuste puhul jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;
- Planeerimise käigus tuleb arvestada asjaoluga, et planeeringualal asuva alajaama tööst põhjustatud müra ei ületaks määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid;
- Vältida raiete tegemist nahkhiirte elupaikade alal. Kui raiete tegemine on vajalik, ei ole seda lubatud teha nahkhiirte kevadise rände ja suvise poegimise perioodil (15.04-15.08).

### 6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 25.10.2018 määrusega nr 77),

mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Alutaguse valla haldusterritooriumil.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu. Lähtudes *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Lähimad prügilad on Toila vallas Kukruse külas asuv Uikala prügila ja Mustvee vallas asuv Torma prügila.

## 7. TULEOHUTUS

### 7.1 Tuleohutusnõuded

*Alus: Tuleohutuse seadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“*

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud. Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasoleva juurdepääsutee kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektitä.

Kavandatavad hooned planeeringualal tulepüsivusklassiga TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Tuletõrje veevõtukoht peab 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. I kasutusviisiga hoonel (eluhoonel) loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Kui hoone projekteeritakse osaliselt II või IV kasutusviisiga, tuleb projekteerimisel määrata nõutav tuletõrjevee vajadus.

Määruse nr 10 kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast ca 200-300m kagu pool Jõekalda kinnistul (*Joonis 3 Tuletõrje veevõtukoha asukoht*).



*Joonis 3 Tuletõrje veevõtukoha asukoht*

Detailplaneeringuga on kavandatud vajadusel täiendava tuletõrje veemahuti (vähemalt 30 m<sup>3</sup>) rajamine krundile POS 1. Suuremate kui 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuletõrjevee varustus oleks tagatud.

## 8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga.

Planeeringuala tuleb **heakorrastada**. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viiad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

**Elava kasutusega** alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku **valgustuse** olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

## 9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Valla tn 8 kinnistule on Maa-ameti kasuks seatud kasutusõigus hoonesse ja hoone katusele geodeetilise ja geodünaamilise seire teostamiseks paigaldatud GNSS-i püsijaama ja selle tööks vajaliku abiseadmestiku, halduskulude tasumiseks ning seadmetele juurdepääsu tagamiseks.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *põhijoonisel*.

### 9.1 Geodeetilised märgid

Planeeringu alasse jääb 1 geodeetiline märk: AJOE Maa-ameti ESTPOS GNSS Alajõe püsijaam; nr 6053 (GPA ID 227908; 64-494-6053). Nimetatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit püsijaama antenni paigalduskonstruksioonist.

Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Eesti riikliku geodeetilise süsteemi ja geodeetiliste võrkude ajakohasuse tagamine on Maa-ameti ülesandeks. Selleks kasutatakse erinevaid kaasaegseid geodeetilisi mõõtmisviise, sh Eesti GNSS (Globaalne Navigatsioonisatelliitide Süsteem) püsijaamade võrgu ESTPOS andmestikku. **Üks ESTPOS võrku kuuluv globaalse positsioneerimise püsijaama (AJOE) antenn paikneb Valla tn 8 kinnistul asuva raamatukogu ja kogukonnamaja (enne haldusreformi töötas selles Alajõe Vallavalitsus) hoone katusel.**

Valla tn 8 kinnistule on Maa-ameti kasuks seatud kasutusõigus sisuga: Kokkuleppe objektiks on hoonesse ja hoone katusele geodeetilise ja geodünaamilise seire teostamiseks paigaldatud GNSS-i (Global Navigation Satellite System) püsijaama ja selle tööks vajaliku abiseadmestiku (GNSS-vastuvõtja koos antenniga, arvuti, UPS, arvuti- ja interneti võrgu seadmed ja muud eelnimetatud geodeetiliste instrumentide tööks vajalikud seadmed), halduskulude tasumine ning seadmetele juurdepääsu tagamine.

**Teavitada Maa-ametit hoones planeeritavatest ehitus- või remonditöödest.**

## **9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks planeeringuala varustavatele ja läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*) ning kruntidele POS 2 ja POS 3 kavandatava kergliiklustee avalikuks kasutamiseks.

## **10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED**

Kinnistut läbivad Valla tn 8 kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Alajõe valla:(Jõhvi) ja planeeringuala läbivad elektri keskpingeõhuliin 1-20 kV, madalpingekaablid ja -õhuliinid, sidekaablid ja -õhuliinid. Riigitee ääres on tänavavalgustus. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

### **10.1 Elektrivarustus**

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 12.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 471030.

Moodustatavate elamukruntide elektritoide on ettenähtud planeeringualal asuvast alajaamast Alajõe valla:(Jõhvi). Alajaamast on ettenähtud uue 0,4 kV maakaabelliini rajamine. Kruntide elektrivarustuseks on kavandatud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid projekteerida soovitavalt mitmekohalistena teealasse ja need

peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist rajatavate hooneteni näha ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringus on määratud elektrivõrgu servituudi vajadustega alad. Servituudi alad tulenevad elektrivõrgu kaabelliinide (1 m äärmistest 0,4 kV kaabelliinidest).

## **10.2 Sidevarustus**

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) poolt 10.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT2950.

Vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele on liitumispunktiks ELASA sidekaev 018K11B, milles kaablimuhv 018M07 (Jõe tänaval). Sidevarustuse tagamiseks tuleb rajada multitoru (14/10) ELASA sidekaevuni 018K12. Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevu 018K11B ja sidekaevu 018K12 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 018L01YH11. Sidekaevu 018K11B jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 018K12 jätta kaablivaru 30m. Sidekaevust 018K12 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta. ELASA mikrotorus ja sidekaevudes olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 018K12 kaevusein.

Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti). Sideteenuse kasutamiseks valida sideteenust pakkuma hakkavad sideoperaatorid ja kooskõlastada lahendus nendega. Kaabli ühendamiseks muhvi 018M07 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.

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 esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>. Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile 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 tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks: mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit; mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd; puude istutamine ja langetamine; vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine; pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine; muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine. ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.connecto.ee](http://www.connecto.ee) Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga (Täiendav info telefonil +372 55609436).



Joonis 4 Sidevõrguga liitumise skeem (ELASA tehnilistest tingimustest)

Nii andmeside kui ka TV lahendused on planeeritud tagada üle õhu või projekteerimise käigus vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele.

### 10.3 Veevarustus

Alajõe külas puudub ühisveevärk.

Valla tn 8 asuva raamatukogu hoone veevarustus on tagatud salvkaevuga. Uute elamukruntide veevarustuse tagamiseks on kavandatud ühise puurkaevu rajamine krundile POS 1. Uue kaevu rajamisel tuleb olemasolev salvkaev likvideerida.

Kavandatavate elamukruntide arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Planeeritava puurkaevu hooldusala on 10 meetrit.

Veeseaduse § 154 lg 5 kohasel on hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine

#### **10.4 Kanalisatsioon**

Piirkonnas puudub ühiskanaliseatsioon. Olemasoleva hoone reoveelahendus on hetkel lahendatud reoveemahutiga, mis tuleb nõuetekohaselt rekonstrueerida.

Kuni Alajõe küla ühiskanaliseatsiooni väljaehitamiseni on uute elamukruntide kanalisatsiooni lahendamiseks ainus võimalus vastavalt reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale ning veeseadusele (§127) lekkekindlate kogumismahutite paigaldamine. Mahutid peavad olema keskkonnale ohutud, lekkekindlad ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud kogumismahutit). Ankurdatus peab paigaldamisel olema piisav, et tagada liikumatus pinnases. Luugid peavad olema terved ja sulguma tihedalt, kogumismahuti peab olema ventileeritav. Reoveemahuti täituvust tuleb regulaarselt kontrollida. Tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu. Kogumismahuti asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete asukohtadest. Kogumismahuti asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 „Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded<sup>1</sup>”. Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme. Kanalisatsioonivarustuse tagamisel lokaalselt tuleb järgi Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5).

Puhastatud heitvee pinnasesse immutamine ja septikute ning biopuhastite rajamine ei ole lubatud.

Vältida tuleb sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

#### **10.5 Sademetevee kanalisatsioon**

Planeeringuala sademeteveed tuleb immutada kinnistu piires imbalades (haljasalad, kärgkraavid või koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks). Soovitav on sademevesi ka kokku koguda ning taaskasutada. Kavandatavate platside ja teede sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

Vältida tuleb sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse. Sademevee juhtimine naaberkruntidele ja -maaüksustele ning teemaa-alale, sh puurkaevu sanitaarkaitsealale on keelatud.

#### **10.6 Soojavarustus**

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelehendid on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Planeeringualale kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (soojuspump, katel, ahjuküte, maaküte jms). Eelistada taastuvenegial põhinevaid lahendusi. Maakütte vertikaalkollektorite (maasoojus puuraugukude) puhul tuleb järgida ehitusseadustikus ja keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 (nõuded kaevudele) esitatud tingimusi. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud joonisel 4 Tehnovõrkude joonis.

### **11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

#### **11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuutilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Planeeringulahendus ei vasta maakasutuse osas Alutaguse valla üldplaneeringule, kuid on kooskõlas üldplaneeringuga elamumaade kavandamisele seatud põhimõtetele.

Kavandatud tegevusel on positiivne sotsiaalmajanduslik mõju. Alajõe külas on kavandatud energiatõhususe nõuetele vastava kogukonnamaja kavandamine Jõe tn 12c katastriüksusel asuva hoone asemele. Uus kogukonnamaja on riskasutuses ja sinna on kavandatud ka ruum raamatukogule. Olemasolev hoone jääb tulevikus kasutuseks ning selle ümber ehitamine elamuks annab võimaluse selle uuesti kasutusele võtmiseks. Ärimaa kõrvalsihtotstarve annab

võimaluse pakkuda külas erinevaid teenuseid (kauplus, majutusteenus, kohvik jne). Täiendavate elamukruntide kavandamine annab võimaluse optimeerida maakasutust ning meelitada piirkonda uusi elanikke.

Detailplaneeringu elluviimine ei muuda oluliselt visuaalset maastikupilti, sest tegemist kompaktselt asustatud alaga. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks asustuse tihendamiseks.

Hoone ehitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ning olemasoleva infrastruktuuri optimaalsemat kasutamist.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra tase. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Planeeringualal puuduvad elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otsest olulist keskkonnamõju elustikule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskonnale.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel puuduvad planeeringualal ja naabruses kaitsealused mälestised ning mõju kultuuriväärtustele puudub.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.

## **11.2 Planeeringu elluviimise tingimused**

Planeeritava maa-ala juurdepääsuteed ja elamukrunte varustavad kommunikatsioonid ehitab välja kinnistu omanik/arendaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Kõik planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha ehitamiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded projekti koostamiseks. Transpordiamet

on teavitanud, et ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.