



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

**VALLAMAJA KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

|           |   |
|-----------|---|
| Koostaja: | <b>Alutaguse Vallavalitsus</b><br>Tartu mnt 56<br>Iisaku alevik<br><a href="mailto:info@alutagusevald.ee">info@alutagusevald.ee</a> |
| Töö nr:   | 05-2023   |

**Mäetaguse 2023**

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

### SELETUSKIRI

|  |    |
|--|----|
| 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS .....  | 4  |
| 1.1 Lähtematerjalid .....  | 4  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....   | 4  |
| 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus.....   | 4  |
| 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed .....  | 4  |
| 2.3 Seos kehtivate detailplaneeringutega.....  | 5  |
| 2.4 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed.....  | 5  |
| 2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon .....  | 5  |
| 2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs .....   | 6  |
| 3. PLANEERINGULAHEENDUS .....  | 6  |
| 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärk .....  | 6  |
| 3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....   | 6  |
| 3.3 Ehitusõigus .....  | 6  |
| 3.4 Arhitektuurinõuded.....  | 7  |
| 3.5 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule.....   | 8  |
| 3.6 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ .....  | 10 |
| 4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS .....  | 11 |
| 4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....  | 11 |
| 4.2 Parkimine .....  | 13 |
| 4.3 Jalgteed .....   | 13 |
| 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.....  | 13 |
| 5.1 Haljastus ja heakorrasutus .....   | 13 |
| 5.2 Piirded .....  | 14 |
| 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS .....  | 14 |
| 6.1 Keskkonnatingimused .....  | 15 |
| 6.2 Jäätmekäitlus.....   | 15 |
| 7. TULEOHUTUS .....  | 16 |
| 7.1 Tuleohutusnõuded .....   | 16 |
| 8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE .....   | 17 |
| 9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....  | 18 |
| 9.1 Geodeetilised märgid.....  | 18 |
| 9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud .....   | 19 |
| 10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....   | 19 |
| 10.1 Elektrivarustus.....  | 19 |
| 10.2 Sidevarustus .....  | 19 |
| 10.3 Veevarustus.....  | 20 |
| 10.4 Kanalisatsioon .....  | 20 |
| 10.5 Sademetevee kanalisatsioon.....   | 20 |
| 10.6 Soojavarustus .....   | 21 |
| 11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....  | 21 |
| 11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuutilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud..... | 21 |
| 11.2 Planeeringu elluviimise tingimused .....  | 22 |

**JOONISED**

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Situatsiooniskeem         | 1:6000 |
| Tugijoonis                | 1:500  |
| Põhijoonis ja tehnovõrgud | 1:500  |

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Illuka külas asuva Vallamaja kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda krundile ehitusõigus olemasoleva büroohoone ümberehitamiseks korterelamuks.

#### 1.1 Lähtematerjalid

- Alutaguse Vallavolikogu 28.09.2023 otsus nr 133 „Illuka küla Vallamaja kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- Alutaguse Vallavolikogu 30.11.2023 otsus nr 148 „Illuka küla Vallamaja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Lähteseisukohad Illuka küla Vallamaja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (Alutaguse Vallavalitsus, koostatud 10.10.2023, täiendatud 07.12.2023)
- 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);
- Illuka Vallamaja geodeetiline uuring (WeW OÜ, töö nr GEO-198-23, 03.11.2023);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- 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 Alutaguse vallas, Illuka külas, riigiteede 32 Jõhvi-Vasknarva ja 13150 Jõuga-Raudi ristmiku läheduses. Planeeritav ala hõlmab Vallamaja (13001:001:1286) kinnistut, 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:002:0288) ning osaliselt 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:002:0101) kinnistut. Transpordiameti ettepaneku kohaselt on planeeringu koostamisel on tehtud ettepanek planeeringuala piiri laiendamiseks riigitee maa-alale, et riigitee maaüksusel ettenähtud tegevused oleksid planeeringuala sees. Planeeringuala piiri muutmise tulemusel on planeeringuala suurus ca 1,5 ha.

#### 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

- **Vallamaja**, katastritunnus 13001:001:1286, kinnistu registriosa 4739308, pindala 13597 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- **32 Jõhvi-Vasknarva tee**, katastritunnus 22901:002:0288, kinnistu registriosa 5128508, pindala 122 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;

- **(osaliselt) 32 Jõhvi-Vasknarva tee**, katastritunnus 22901:002:0101, kinnistu registriosas 5956350, pindala 4,40 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

### **2.3 Seos kehtivate detailplaneeringutega**

Vallamaja kinnistul ega selle lähialal ei ole kehtivaid ega koostamisel olevaid detailplaneeringuid.

### **2.4 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed**

Planeeringuala piirneb põhja poolt riigimandis olevate 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:002:0101, transpordimaa 100%, pindala 4,40 ha) katastriüksusega ja Edivere küla territooriumil asuvate 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:002:0294, transpordimaa 100%, pindala 1473 m<sup>2</sup>) ja Koke (22901:003:0129, maatulundusmaa 100%, pindala 7,99 ha) katastriüksustega. Ida poole jääb eraomandis olev Rööpsoni (22901:002:0002, elamumaa 100%, pindala 16772 m<sup>2</sup>) katastriüksus. Lõuna pool asuvad riigimandis olev Leida (13001:001:0010, maatulundusmaa 100%, pindala 7533 m<sup>2</sup>) ja munitsipaalomandis olev Tankla (13001:001:1287, ärimaa 100%, pindala 5740 m<sup>2</sup>). Lääne pool asuvad riigimandis olev 13150 Jõuga-Raudi tee (22901:002:0107, transpordimaa 100%, pindala 3,63 ha) katastriüksus ja eraomandis olev Oru (22901:002:0022, elamumaa 100%, pindala 17697 m<sup>2</sup>) katastriüksus.

### **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.

Planeeringuala asub Illuka küla lõunaosas hajaasustusega piirkonnas ning hõlmab munitsipaalomandis olevat Vallamaja katastriüksust, mille maakasutuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa.

Vallamaja kinnistu on hoonestatud. Olemasoleva hoone (ehr 102038771) peamine kasutusotstarve on büroohoone ning see võeti esmaselt kasutusele 1935. aastal. Haldusreformieelselt töötas seal Illuka Vallavalitsus ning hiljem oli kasutusel Alutaguse valla teenuskeskusena. Kahekorruselise hoone ehitisealune pind on 231 m<sup>2</sup> ja kõrgus 8,8 m. Kinnistul asub ka majandushoone (ehr 102039352), mille ehitisealune pind on 156,1 m<sup>2</sup> ja kõrgus 3,7 m.

Kinnistu piirneb riigiteedega 32 Jõhvi-Vasknarva tee ja 13150 Jõuga-Raudi tee. Planeeringualale ulatuvad avalikult kasutatavate riigiteede 13150 Jõuga-Raudi tee ja 32 Jõhvi-Vasknarva tee kaitsevööndid (30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast).

Planeeringuala läbib Jõhvi-Vasknarva tee ääres avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattatee ning vahetus läheduses asuvad bussipeatused.

Planeeringuala asub osaliselt Eesti Põlevkivimaardla Estonia kaevvälja aktiivse tarbevaru 16. plokil, kus on Estonia kaevanduse mäeeraldise alal antud Enefit Power AS-ile maavara kaevandamise luba KMIN-054. Osaliselt jääb planeeringuala Puhatu uuringuvälja passiivse tarbevaru 1. plokile.

Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid ILLUKA (kaitsevöönd 5 m) ja 7157 (kaitsevöönd 3m).

Planeeringuala keskosas asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam AJ13896:(Jõhvi) ning Alutaguse Haldus OÜ poolt hallatav ühisveevärgi puurkaev PRK0052481), mille sanitaarkaitsevöönd on 30 meetrit.

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

Illuka küla asub Alutaguse valla põhjaosas. Alutaguse vald on 2017. aastal viie valla (Alajõe, lisaku, 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 lisaku alevik, mis jääb planeeringualast ca 17 km kaugusele edelasse.

Planeeringualal asuvas hoones töötas haldusreformieelselt Illuka Vallavalitsus ning hiljem oli kasutusel Alutaguse valla teenuskeskusena. Olemasolev hoone seisab hetkel kasutuseta.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hajali mitmed elamumaad ning lõunapool Alexela automaattankla.

Hoonel on hea logistiline ühendus nii Kurtna kui ka Kuremäe küladega ning maakonnakeskuse Jõhvi linnaga. Planeeringualast ca 5,5 km kaugusel põhja pool asuvas Kurtna külas asub raamatukogu-seltsimaja, noortekeskus ja kauplus ning ca 2,5 km kaugusel kagu pool asuvas Kuremäe külas raamatukogu, perearst, kauplus. Kuremäe külas asub ka Pühtitsa Jumalaema Uinumise Stauropegiaalne Naisklooster ehk Kuremäe klooster, mis on Vene Õigeusu Kiriku nunnaklooster. Lähimad kool ja lasteaed asuvad planeeringualast ca 2,3 km kaugusel loodes asuvas Illuka mõisapargis.

Planeeringuala lähiümbuses asub Illuka kiri ja kalmistu (ca 350 m kaugusel lõuna pool) ja Raudi kalmistu (ca 1 km kaugusel kirde pool).

Piirkonna olulisemateks loodusväärtusteks on Kurtna järvestik ja Alutaguse rahvuspark. Kurtna järvestik on Eesti üks unikaalsemaid järvede alasid, kuhu kuulub 42 järve.

## **3. PLANEERINGULAHENDUS**

### **3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda krundile ehitusõigus olemasoleva büroohoone ümberehitamiseks korterelamuks, määrata arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning säilitada valdavalt hoone põhimaht ning välisilme.

### **3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Vallamaja katastriüksus kaheks krundiks – üheks elamumaa (korterelamu maa või pereelamu maa), millele võib kuni 50% ulatuses ka ärimaa sihtotstarbe (kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa ja/või majutushoone maa) ning üheks tootmismaa krundiks puurkaevu osas (vt Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus).

### **3.3 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. Ehitusprojektis tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul kui on väljastatud põhihoone ehitusluba. Ehitusteatis tuleb esitada ka 5-20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamisel.

Rekonstrueeritav hoone asub osaliselt riigitee nr 32 kaitsevööndis. Hoonestusala määramisel on arvestatud, et see ei ulatuks riigitee 13150 kaitsevööndisse ega riigitee nr 32 kaitsevööndis teele olemasolevast hoonest lähemale.

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

**Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>POS 1</b> | <p>Pindala 13188 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 50-100% ulatuses korterelamu maa (EK) või üksikelamu maa (EP) ning 0-50% osas kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või majutushoone maa (ÄM). Katastrisihtotstarbed 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 1000 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 8%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p> |
| <b>POS 2</b> | <p>Pindala 410 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa. Eraldi krundi moodustamine ei ole kohustuslik kui puurkaevu kasutusõigus ja juurdepääs lahendatakse sundvalduse või isikliku kasutusõiguse kaudu.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Hoonestusala on planeeritud olemasoleva puurkaevu hoone alale, krundi keskosasse. Maksimaalne ehitisealune pind on 35 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 9 %. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 4 meetrit, suurim lubatud korruste arv on 1.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>   |

### 3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga on kavandatud olemasoleva büroohoone kasutusotstarbe muutmine ja ümberehitamine korterelamuks või pereelamuks. Ehitusõiguse kohaselt on lubatud maa-alale veel ühe samas mahus põhihoone ehitamine. Hooned võivad olla kuni 50% ulatuses kaubandus-, toidlustus- 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 fassaadikäsitlesega. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ning olema nii põhiplaanis kui mahus krundil olevate hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekujuga.

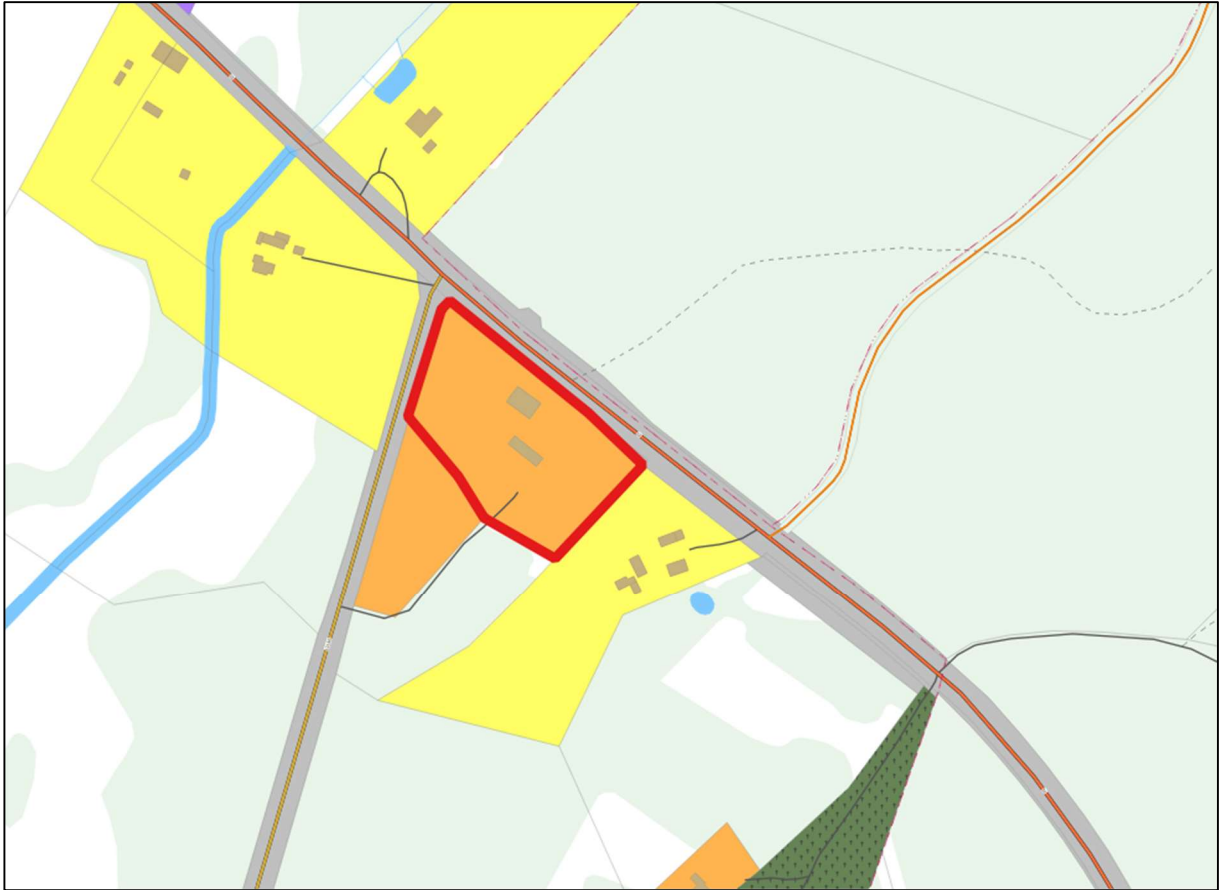
|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Katusetüüp                          | põhihoonetel kahepoolse kaldega viilkatus, abihoonel lubatud ühepoolse kaldega viilkatus;                          |
| Lubatud kandekonstruktsioon         | puit, tellis, väikeplokk, suurplokk;   |
| Põhilised välisviimistlusmaterjalid | valdavalt puitlaudis (lubatud vähesel määral krohv, kivi);   |
| Keelatud välisviimistlusmaterjalid  | plast – ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid;  |
| Soovitavad katusekatte materjalid   | plekk, kivi, puit;   |
| Viimistluses lubatud toonid         | soojad, pastelsed ja looduslikud;  |
| Ehitise kasutamise liigitus         |  |
| tuleohutusest tulenevalt            | I kasutusviis, II kasutusviis, IV kasutusviis;   |
| Hoonete tulepüsivusklass            | vähemalt 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.

### 3.5 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) jääb planeeringuala hajaasustusega alale. Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve on ühiskondliku hoone maa-ala, mis on mõeldud kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi aluseks maaks ning ehitisi teenindavaks maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maaks, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maaks (*Joonis 1 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringust*).





*Joonis 1 Välljavõte Alutaguse valla üldplaneeringust*

Algamise otsuse kohaselt oli kavandatud muuta üldplaneeringu juhtotstarve ühiskondliku hoone maa-alast elamu maa-alaks. Detailplaneeringu koostamise käigus on juhtotstarbe muutmise ettepanekut täpsustatud. **Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga kavandatud ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarvet keskuse maa-alaks (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.

Detailplaneeringukohane sihtotstarve on valdavalt elumumaa 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.

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 juhtotstarbe osas on põhjendatud, sest olemasolev hoone seisab hetkel kasutuseta ja see ei halvenda avalike teenuste kättesaadavust. Valla sotsiaaltöötaja vastuvõtt piirkonnas toimub Kuremäe ja Kurtna raamatukogudes. Vajadus ühiskondliku hoone osas puudub. Olemasolev hoone sobib mahult ja asukoha poolest väiksemaks korterelamuks. Hoonel on hea logistiline ühendus nii Kurtna kui ka Kuremäe küladega ning maakonnakeskuse Jõhvi linnaga.



Joonis 2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

### 3.6 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. Üldplaneeringuga on näiteks täpsustatud Alutaguse valla territooriumil oleva rohevõrgustiku piire ja kasutustingimusi, mis on maakonnaplaneeringus üldisemalt määratud. Planeeringuala jääb Kurtna-Illuka väärtuslikule maastikule. Väärtus seisneb peamiselt mitmekesises loodusmaastikus, ent vähetähtis pole ka ala kultuuriline-ajalooline, põllumajanduslik ning rekreatsiooniline külg. Soovitused väärtuste hoidmiseks keskenduvad peamiselt Kurtna mõisa ja mõisapargi ning nende ümbruse korrastamisele ning endiste suurfarmide varemete likvideerimisele. Oluline on säilitada suurpõldude struktuur ning reguleerida Kurtna maastikualal inimeste liikumist ja ala kasutust.

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 7.2-2/23/21800-2 väljastatud seisukohtadest.

Planeeringuala külgneb riigiteedega nr 32 Jõhvi-Vasknarva km 17,06-17,23 ning nr 13150 Jõuga-Raudi km 12,79-12,88. Riigiteede ööpäevane keskmine liiklussagedus on vastavalt 1208 ja 423 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. 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 lageraiet ning teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Piirangutest kõrvalekaldumiseks on vajalik Transpordiameti nõusolek.

Juurdepääsuna krundile POS 1 tuleb kasutada olemasolevat riigitee Jõhvi-Vasknarva km 17,167 ristmikku. Vajalik on ristumiskoha rekonstrueerimine ning riigitee km 17,125

olemasoleva ristumiskoha rekonstrueerimine ning riigitee teepeenra taastamine. Kõik planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks 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.

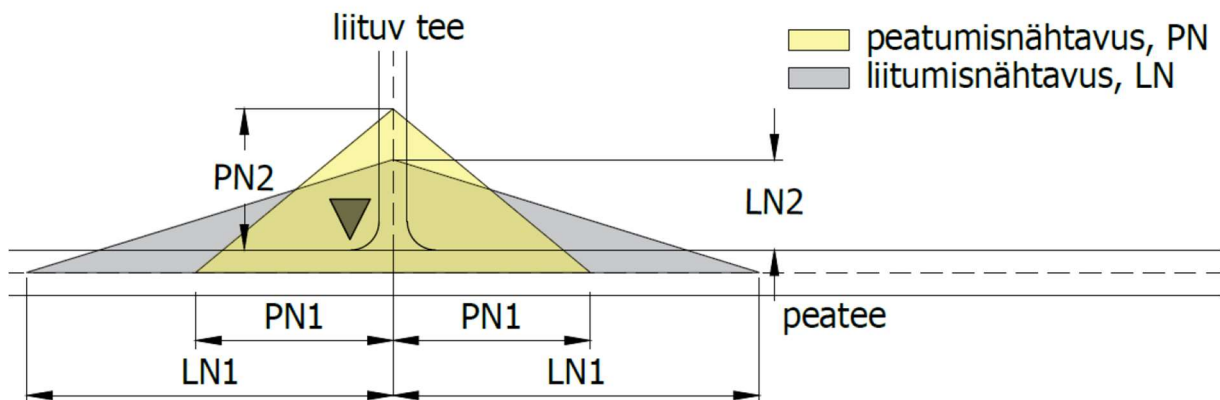
#### Teeandmise kohustusega ristmikul:

PN1 (peattee peatumisnähtavus) – 95 m (peattee projektkiirusel 70 km/h)

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

LN1 (peattee liitumisnähtavus) – 120 m (liituv tee liiklussagedusel alla 100 sõiduki ööpäevas)

LN2 (liituv tee liitumisnähtavus) – 7m (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).

Krundi POS 2 juurdepääs on kavandatud planeeringualast lõunapool asuva Tankla (13001:001:1287) katastriüksuse kaudu.

Juurdepääsutee katendiks võib olla asfaltkate või muu kõvakatend. Sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Juurdepääsu laius peab olema vähemalt 3,5 meetrit. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega ja ulatusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit.

## 4.2 Parkimine

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Riigiteel parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud. Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Parkimiskohtade vajaduse arvestus

### Elamute parkimisnormatiiv

1-2-toaline korter – 1,5 parkimiskoht/korter

≥ 3-toaline korter – 1,7 parkimiskoht/korter

### Olemasoleva hoone ümberehitamisel korterelamuks

Planeeritavate korterite arv:

1-toalised korterid – 3 tk

2-toalised korterid – 3 tk

3-toaline – 1 tk

Parkimiskohtade arv =  $3 \times 1,5 + 3 \times 1,5 + 1,7 = 10,7$  parkimiskohta

Samas mahus ühe kortermaja juurde ehitamisel on vajalik 21,4 parkimiskohta.

Ärimaa osakaalu osas tulen parkimine lahendada projekteerimise käigus vastavalt reaalsele vajadusele. Projektis tuleb anda parkimise arvutuskäik tulenevalt hoone kasutamise otstarbest.

Krundisestest parkimiskohtade ja hoonete vahelise ala katendiks võib olla asfaltkate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

## 4.3 Jalgteed

Planeeringuala läbib riigitee Jõhvi-Vasknarva äärne jalg- ja jalgrattatee, mis kulgeb Rausverest kuni Kuremäe küläni.

Vastavalt Tranpordiameti tingimustele on kavandatud jalg- ja jalgrattatee osaline rekonstrueerimine. Jalgteed on kavandatud ühendada riigitee alusel maaüksusel asuva alfalteeritud tee kaudu, riigitee piirdes oleva ava sulgemine ning riigitee ületuskoha nihutamine, et see asuks riigitee kõige kitsamas kohas.

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

### 5.1 Haljastus ja heakorrasutus

Planeeringualal on rohkelt kõrghaljastust. Hoonestamisel metsakõlvikuga alale tulen maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Raiet tohib teha üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Luba raieks antakse ehitusloaga.

Olemasoleva reljeefi suuremahuline muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef. Lubatud on maapinda tõsta hoonealustes osades kuni 1,0 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas 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 arhitektuuriga.

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

## **6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS**

Alutaguse Vallavolikogu 30.11.2023 otsusega nr 148 jäeti algatamata Illuka küla Vallamaja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise, sest KSH eelhinnangu tulemusel selgus, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. 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“.

Planeeritava 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.

EELIS andmetel ei paikne maaüksusel looduskaitsealuseid liike ega nende elupaiku. Samuti ei paikne maaüksusel looduskaitsealuseid § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. 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.

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“) ning näha ette meetmed häiringute leevendamiseks (sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks). Transpordiamet on teavitanud, et ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringualal võib esineda ehitusaegne müra ja vibratsioon. 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 soojuste ja kiirguse reostust.

### 6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmekäitluseks tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Puurkaevu PRK0052481 sanitaarkaitseala on 30 m, kus on majandustegevus keelatud, välja arvatud veeseaduse (VeeS) § 151 lg 2 loetletud tegevuste puhul;
- 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);
- Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud (VeeS § 129 lg 7);
- 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 ohutud;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks tööpäevadel (8.00 kuni 21.00). Öisel ajal ja nädalavahetustel on ehitustööde tegemine keelatud. Nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

### 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 kogumispunktidesse. 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. Lähim prügila on Toila vallas Kukruse külas asuv Uikala 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 ehitusprojektita.

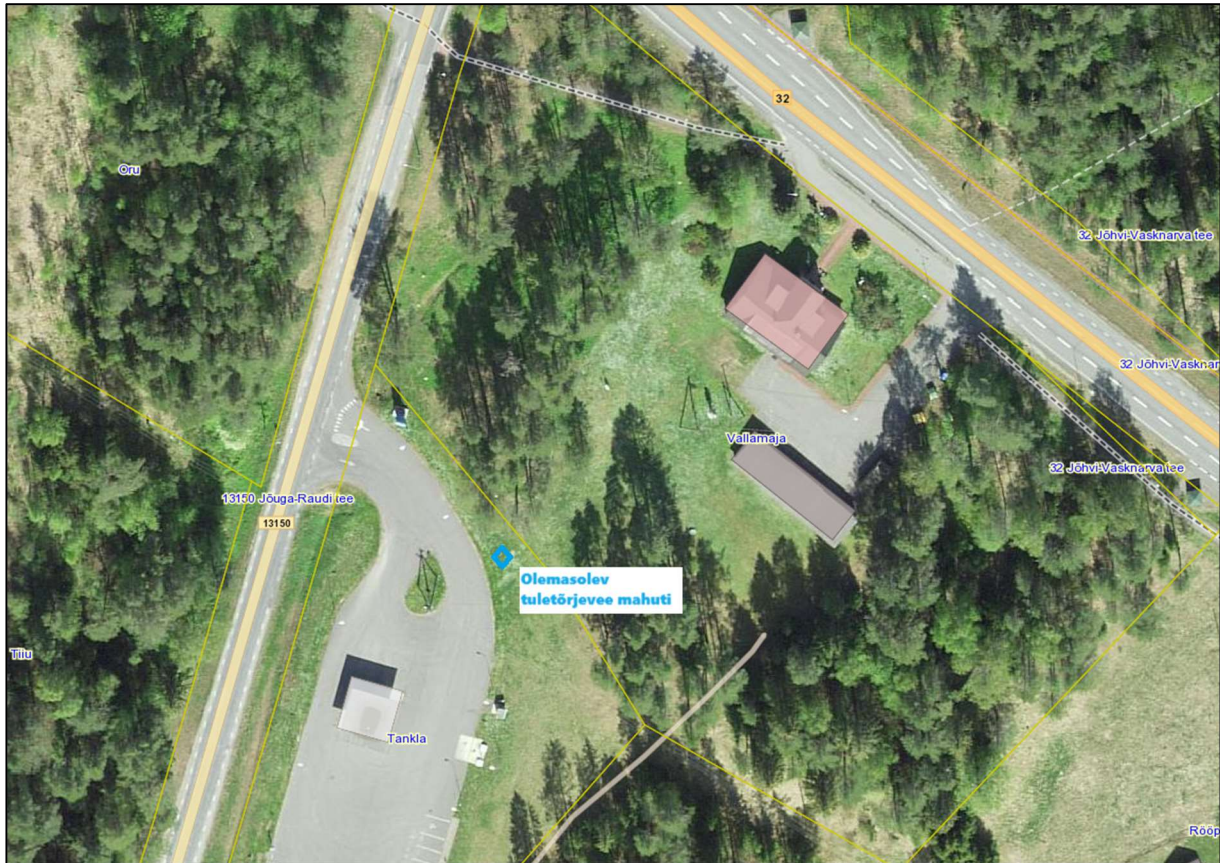
Kavandatavad hooned planeeringualal tulepüsivusklassiga TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

I kasutusviisiga hoonel 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.

Lähim tuletõrje veevõtumahuti (60 m<sup>3</sup>) asub planeeringualast lõunapool asuval Tankla kinnistul.

### **Joonis 2 Tuletõrje veevõtukohtade skeem**





## 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 konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). 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 sissepääsude, 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 juhenduvad 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.

Planeeringualal paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala on 30 m, tegemist on ühisveevärgi kaevuga. Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud veeseaduse (VeeS) § 151 lg 2 loetletud tegevuste puhul.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *põhijoonisel*.

### 9.1 Geodeetilised märgid

Planeeringualale jääb kaks riikliku kõrgusvõrgu geodeetilist märki: ILLUKA (GPA ID 227584; 65-603-97149) ja 7157 (GPA ID 227591; 65-603-97157). Geodeetilise märgi ILLUKA kaitsevöönd on 5 meetrit märgi keskmest ja geodeetilise märgi 7157 kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest.

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. Kui töid teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised.

Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada *keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“* (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“).

**Geodeetiline märk ILLUKA tuleb säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks.**

**Geodeetiline märk 7157 tuleb võimalusel säilitada endises asukohas. Kui nimetatud geodeetilist märki ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb märk vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärsse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.**

Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistus (näiteks tunnuspost, kaitseaed, kupits), siis tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele. Tagatud peab olema juurdepääs geodeetilisele märgile ning mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil.

RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseeadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.

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

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks planeeringuala varustavatele ja läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*) ja krundile POS 1 olemasoleva ja ümberehitatava jalg- ja jalgrattatee avalikuks kasutamiseks.

Kui krundi POS 2 ei moodustata, seatakse krundi piirides servituut puurkaevu haldaja (Alutaguse Haldus OÜ) kasuks.

## **10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED**

Planeeringuala keskmes asuvad puurkaev ja alajaam. Kinnistut läbivad ühisveevärgi torustikud ning elektri- ja side maakaablid ja õhuliinid. Olemasoleva hoonel on olemas elektri-, vee- ja sidevarustus. Kanalisatsioon on lahendatud reoveemahutiga.

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

### **10.1 Elektrivarustus**

Kinnistul on olemasolev elektriliitumine ja 26.02.2018 sõlmitud võrguleping nr 0573166800. Võrguühenduse läbilaskevõime 63 A, faaside arv 3.

Hetkel toimub ühisveevärgi puurkaevu PRK0052481 elektritoide olemasoleva hoone kaudu, mis on kavandatud ümberehitada.

Täiendav elektrivarustus ja olemasoleva elektrivõrgu ümberehitamine lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt Elektrilevi OÜ tingimustele.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele.

### **10.2 Sidevarustus**

Olemasolev hoone on ühendatud nii Telia Eesti AS kui ka ELA SA sidevõrguga, kuid sideteenuse lepingud on peatatud, sest hoone on kasutuseta.

Täiendav sidevarustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt Telia Eesti AS või ELASA tehnilistele tingimustele.

### **10.3 Veevarustus**

Olemasoleva hoone veevarustus on lahendatud Alutaguse Haldus OÜ poolt hallatava ühisveevärgi baasil. Täiendav liitumisvajadus lahendatakse projekteerimisel samuti ühisveevärgi baasil, vastavalt Alutaguse Haldus OÜ liitumistingimustele.

### **10.4 Kanalisatsioon**

Piirkonnas puudub ühiskanaliseerimine. Olemasoleva hoone reoveelahendus on hetkel lahendatud reoveemahutiga.

Olemasolev reoveemahuti tuleb vajadusel rekonstrueerida. Mahuti peab olema keskkonnale ohutu, lekkekindel 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 puhastamisteenust osutava veoki mahtu.

Vältida tuleb sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

Kinnistule on lubatud alternatiivina omapuhastisüsteemi rajamine. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik biopuhasti ja imbsüsteemi asukoht. Lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Tuleb arvestada, et heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala välispiirist.

Omapuhasti kuja on 5 m

Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel märgitud reovee immutuslahenduse korral ulatub heitvee pinnasesse juhtimise mõjuala väljaspool planeeringuala asuvale Rööpsoni ja Koke kinnistutele. Kui projekteerimisel on teada imbväljaku täpne asukoht, kitsenduse võimalik ulatus ja see ulatub naaberkiinnistutele, tuleb projektlahendus kooskõlastada vastavate naaberkiinnistute omanikega.

Septikute rajamine ei ole lubatud. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus põhjavee reostusohutlikkuse tase on kõrge.

Vältida tuleb reovee võimalikku sattumist riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

### **10.5 Sademetevee kanalisatsioon**

Planeeringuala sademeteveed tuleb immutada kinnistu piires imbalades (haljasalad, kargkraavid või koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks). Vajadusel võib rajada tiik. Soovitatav 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 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.

### **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, sest hetkel kasutusest väljas olevale hoonele antakse uus kasutusotstarve. Hoone on võimalik rekonstrueerida energiatõhusamalt ning ümberehitada korterelamuks. Ehitades uusi ja kvaliteetsed kortereid, on võimalik meelitada piirkonda uusi elanikke.

Planeeringuala kontaktvööndis teadaolevad teised sarnased arendused puuduvad, millega seoses võiksid avalduda koosmõjud või mõjude kumuleerumine.

Detailplaneeringu elluviimine ei muuda oluliselt visuaalset maastikupilti, sest olemasoleva hoone tuleb rekonstrueerida valdavalt olemasolevas mahus. Uushoonestus on mahult sarnane ning ei mõjuta vaateid. Võimalik on hooned paigutada üksteisest kaugemale, säilitades maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. 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 looduskeskkonnale.

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 rajatisi 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 rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded projekti koostamiseks. Transpordiamet on teavitanud, et ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.