

KAUSTA KOOSSEIS

SISUKORD	lk 2
SELETUSKIRI	lk 3
1. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud	lk 3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht ja üldandmed	lk.3
1.2. Planeeringuala omand	lk.3
1.3. Planeeringuala olemasolev hoonestus	lk.3
1.4. Olemasolevad planeeringud	lk.3
2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk.	lk.3
3. Detailplaneeringu ülesanded	lk.4
4. Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule	lk.4
5. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus	lk.6
5.1. Planeeritav krundijaotus	lk.6
5.2. Planeeritav ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded	lk.6
5.3. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk.7
5.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk.8
5.5. Haljastuse nõuded	lk.8
5.6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	lk.8
5.6.1. Veevarustus	lk.8
5.6.2. Kanalisatsioon	lk.9
5.6.3. Elektrivarustus	lk.10
5.6.4. Küte ja ventilatsioon	lk.10
5.7. Servituudi seadmise ettepanekud	lk.10
5.8. Jäätmekäitlus	lk.10
5.9. Keskkonnakaitse tingimused	lk.10
5.10. Radoonitõrje vajadus	lk.11
5.11. Kuritegevuse riskide vähendamine	lk.11
5.12. Tuleohutuse nõuded	lk.11
6. Planeeringu elluviimine	lk.12
6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõjud looduskeskkonnale	lk.12
6.2. Planeeringu elluviimise kava	lk.12
6.3. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine	lk.13

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	DP - 1
TUGIPLAAN	DP - 2
PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP - 3
KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS	DP - 4

LISAD:

Maa-ala plaan koostatud 100 Miili OÜ, MTR Registreeringu nr EEG000510, poolt 19.07.2024. a, töö nr TJI-176_24

SELETUSKIRI

1. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud:

*Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285).

*Tõnsu, Kauksi küla, Alutaguse vald, Ida – Viru maakond topo-geodeetiline uuring (100 Miili OÜ, 19.07.2024.a, töö nr TJI-176_24).

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht ja üldandmed:

Planeeringuala hõlmab Alutaguse vallas, Kauksi külas Tõnsu kinnistut (katastritunnusega 13001:001:1360) suurusega 46 061 m². Planeeritava kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu maatulunduse juhtotstarbega maa-alal ning jääb rohevõrgustiku tugialale.

Maa- ja Ruumiameti X-gis kitsenduste rakenduse järgi paikneb kinnistu -

*Riigikaitsega seotud kitsenduste mõjualas – piirivöönd ja piiriveekogu;

*Viru – Mustvee kõrgepinge 220 – 330 kV õhuliinide kaitsevööndis - 40 m äärmisest liini teljest;

*Kauksi oja kalda piiranguvööndis, ehituskeeluvööndis, veekaitsevööndis ja kallasrajal.

Kinnistu külgneb põhjast 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Koplimesa kinnistuga (13001:001:0180), idast ja lõunast Kauksi ojaga. Idast hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Lembitu kinnistuga (22401:004:0226), kagust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kandle kinnistuga (22401:004:0082), lõunast hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Ojaääre kinnistuga (22401:004:0603), edelast 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Koploja kinnistuga (13001:001:0943) ja läänest hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kopli kinnistuga (13001:001:1361).

Juurdepääs kinnistutele toimub kruusakattega juurdesõiduteelt minimaalse laiusega 3 m ja pinnasekattega teelt minimaalse laiusega 3 m.

1.2. Planeeringuala omand:

Eraomand

Detailplaneeringust huvitatud isik:

SPGV OÜ

esindaja – Sven Käiss.

1.3. Planeeringuala olemasolev hoonestus.

Olemasolev kinnistu on hoonestamata.

1.4. Olemasolevad planeeringud

*Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, seda on täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);

*Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285).

*Planeeritava ala lähiumbruses (kontaktvööndis) kehtivad detailplaneeringud:

1 - Pukatsi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 17.06.2010 – kehtiv – PlanID 3884;

2 - Kandle kinnistu detailplaneering, kehtestatud 20.12.2007 – kehtiv – PlanID 19587;

3 - Tamme kinnistu detailplaneering, kehtestatud 21.02.2087 – osaliselt kehtiv – PlanID 98154;

4 – Kauksi küla Allika kinnistu detailplaneering, kehtestatud 17.03.2023 – kehtiv – PlanID 115075;

5 - Sõtkka maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 19.10.2006 – kehtiv – PlanID 115073;

6 - Välja maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 23.09.2004 – osaliselt kehtiv – PlanID 115074.

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärk algatamisel oli ehitusõiguse määramine majutushoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise käigus on omaniku soovil tehtud ettepanek määrata detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kinnistu jagamine neljaks hoonestatava õuemaaga maatulundusmaa

sihtotstarbega krundiks ja ehitusõiguse määramine elamute ja nende abihoonete rajamiseks. Hoonestatavate kruntide teenindamiseks rajatakse vajalikud tehnovõrgud ja juurdepääsutee. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusala ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

3. Detailplaneeringu ülesanded

- 3.1. Kruntide sihtotstarbe määramine;
- 3.2. Hoonestusalade määramine ja ehitusõiguse seadmine;
- 3.2. Arhitektuuri ja ehituslike tingimuste määramine;
- 3.3. Tehnorajatiste (veevarustus, reoveelahendus, elektrivarustus jmt) asukoha ja lahenduse määramine;
- 3.4. Juurdepääsude lahendamine;
- 3.5. Heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine;
- 3.6. Kujade määramine;
- 3.7. Servituudivajadusega alade määramine;
- 3.8. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;
- 3.9. Muud planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohased ülesanded.

4. Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala rohevõrgustiku tugialas. Detailplaneeringu eesmärk on Tõnsu maaüksuse jagamine neljaks krundiks ning kruntidele ehitusõiguse seadmine elamute ja abihoonete ning parkimiskohtade ja tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusalad ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel. Käesoleva detailplaneeringu hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevat haljastuseta lageala asukohti.

Maatulunduse maa-ala maakasutus ja arendamise põhimõtted:

Põllumajandusmaa

- 1) põllumajandusmaa tuleb üldjuhul hoida põllumajanduslikus kasutuses, põldude sööti jätmisel tagada nende niiteline kasutus;
- 2) säilitada põllumajandusmaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
- 3) säilitada hekke ning põõsa- ja puuderühmasid põldude vahel;
- 4) põllumajanduses tuleb vähendada turvasmuldade harimist. Turvasmuldasid ei ole soovitatav kuivendada süsinikuvaru säilitamise eesmärgil (seda nii põllumajandusliku kasutusega turvasmuldade kui ka metsamaana kasutatavatel turbaaladel);
- 5) põllumajanduses on vajalik tootmise tõhususe tõstmine ja jätkusuutlikkuse parandamine;
- 6) põllumajanduslikust tootmisest pärineva reostusohu vältimiseks tuleb järgida pinna- ja põhjavee kaitseks veeseaduses ja selle alamaktides kehtestatud nõudeid.

Metsamaa

- 1) metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on tagada metsa kui ökosüsteemi kaitse ja säästev majandamine. Metsa majandamine on säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisvõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasutuse võimaluse;
- 2) metsamajanduskavade koostamisel arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega (vooluhulkade suurenemine ja maapinnalähedase põhjaveekihi veetaseme tõus, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, puistute koosseis ja kvaliteedi ning puidu kättesaadavuse raskenemine liigniisketest metsadest);
- 3) raielangi kavandamisel on soovitatav jälgida, et ei tekiks mürakoridore;
- 4) RMK poolt majandatavate metsade osas on lubatud kõik raieliigid. Detailsed kavad tuleb koostada puhke- ja virgestusmaal, haljasala ja parkmetsa maal, supelrannamaal ning teavituskohutusega metsamaal kasvava metsa majandamiseks ja uuendamiseks koostöös kohaliku omavalitsusega,

arvestades metsade olemit, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemit ja koosseisu pikemas perspektiivis.

Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused:

Rohevõrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb arvestada, et rohevõrk jääks toimima. Sellest tulenevalt:

- 1) võib tugialadel ja rohekoridorides arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud. Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud tulenevalt looduskaitsealade seaduses, kaitse-eeskirjades ja kaitsekorralduskavades sätestatud tingimustest;
- 2) tuleb vältida tugialade kompaktsuse vähenemist või killustamist arendus- ja majandustegevuse, sh joonobjektide või erinevate muude konfliktalade tõttu;
- 3) tuleb võimalusel säilitada tuumalade äärealade senine maakasutus kui üldplaneering ei ole teisiti ette näinud. Need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis külgnevad tuumalaga ning kus maakasutuse muutus mõjutab otseselt tuumala väärtuslikkust ja funktsioneerimist;
- 4) tuleb tegevuste elluviimisel, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimise jätkumisele.

Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (võib olla ka eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib vallavalitsus asjast huvitatud isiku kulul. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab vallavolikogu arendustegevuse lubamise ning selle tingimused või keelustamise alal;
- 2) arendustegevus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore ega tugialasid. Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohevõrgustiku säilimist. Omavalitsus võib keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamist, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist;
- 3) vältida kinnistute tarastamist hajaasustusega rohevõrgustiku alal. Kui see on siiski vajalik või on kindel soov seda teha, siis ei tohi aiaga piiratud hoonestusala suurus ületada 0,4 ha, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- 4) rohevõrgustiku tugialal hajaasustuses on elamute rajamine lubatud tingimusel, et hoonestusalade või aedade vaheline kaugus on vähemalt 100 m;
- 5) rohevõrgustiku rohekoridoris tuleb vältida seda katkestavate aedade ning muude ulukite liikumist takistavate rajatiste püstitamist järgides seejuures, et hajaasustusega aladel ehitades peab koridori alaga risti suunas vähemalt 50 m laiune koridori riba jääma katkematuks;
- 6) detailplaneeringu koostamisel peab kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav ruumiline planeerimine;
- 7) olulise keskkonnamõjuga joonehitiste kavandamisel, samuti looduslike veekogude õgvendamisel või muul moel olulisel mõjutamisel, tuleb keskkonnamõju hindamisel tähelepanu pöörata rohevõrgustiku toimimise tagamisele. Sellele tuleb tähelepanu pöörata ka tegevuste kavandamisel, mis muudavad maa sihtotstarvet. Vooluveekogude sängide õgvendamisel või muul moel vooluveekogude olulisel mõjutamisel ning üldplaneeringus määratletud maakasutuse muutmisel vajadusel küsida seisukohta Keskkonnaametilt;
- 8) teede projekteerimise käigus tuleb arvestada loomade rännuteedega. Väiksemate loomade rännuteed üle põhimaantee on võimalik tagada truupide kaudu teetammis. Suurulukid pääsevad üle põhimaantee, tee ääres võib nende liikumist suunata (nt aedadega). Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada võimalike konfliktkohtadega (olulisemad konfliktkohad on kantud üldplaneeringu looduskaitse joonisele) ja kavandada vajalikud abinõud loomade ohutute liikumisvõimaluste säilimiseks;
- 9) kui lisaks üldplaneeringuga kavandatud infrastruktuuridele (nt elektriliinid, mastid, jäätmehoiulad) on uute rajamine vajalik või vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning koostada tulenevalt KeHJS-st keskkonnamõju eelhindang või keskkonnamõju strateegiline

hindamine eesmärgiga kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks;

- 10) kõrge keskkonnariskiga objektide planeerimisel tuleb ette näha meetmed nende negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks ja kompenseerimiseks. Näiteks nähakse ette kõrgepingeliinidel ja teistel laiematel rohevõrgustikku katkestavatel joonobjektidel vajadusel hekkide istutamine;
- 11) päikeseparkide rajamisel rohevõrgustiku alale peab säilima loomade liikumisvõimalus vähemalt 50 m laiuse koridorina. Tingimust tuleb arvestada ennekõike päikeseparkide piirete rajamisel. Pargi rajamise projektis esitada analüüs loomade liikumisteede kohta.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud rohevõrgustiku sidusus. Hoonestusalad võimaldavad rajada hooneid ettenähtud vahemaadega. Planeeritava maa-ala areng tagab Alutaguse valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused hoonestamiseks ja kasutamiseks ning (joogivee-, reovee- ning elektrivarustuse) väljaehitamise.

5. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

5.1. Planeeritav krundijaotus

Planeeritav ala jagatakse 4 (neljaks) krundiks ja kruntidele määratakse ehitusõigus vastavalt põhijoonise tabelile „Planeeritav ehitusõigus ja krundijaotus”.

Krundid moodustatakse alljärgnevalt:

POS 1 (NURME) - Krundi planeeritud sihtotstarve on 100% ML – maatulundusmaa ja pindala 12 724 m². Krundi läbib juurdesõidutee kruntidele POS 2, POS 3, POS 4 ja Koplimesa katastriüksusele ning olemasolevale kõrgepinge õhuliinile Viru - Mustvee.

POS 2 (LAANE) – Krundi planeeritud sihtotstarve on 100% ML – maatulundusmaa ja pindala 10 971 m². Krundi läbib juurdesõidutee kruntidele POS 3, POS 4 ja Koplimesa katastriüksusele ning olemasolevale kõrgepinge õhuliinile Viru - Mustvee.

POS 3 (NIIDU) - Krundi planeeritud sihtotstarve on 100% ML – maatulundusmaa ja pindala 9 882 m². Krundi läbib juurdesõidutee krundile POS 4 ja Koplimesa katastriüksusele ning olemasolevale kõrgepinge õhuliinile Viru - Mustvee.

POS 4 (AASA) – Krundi planeeritud sihtotstarve on 100% ML – maatulundusmaa ja pindala 12 484 m².

5.2. Planeeritav ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded

Planeeritavatele 100% maatulundusmaa kruntidele on määratud järgmine ehitusõigus:

POS 1

1) Hoonete max ehitisealune pind	300 m ²
2) Hoonete max lubatud arv krundil	5 (1 elamu ja 4 abihoonet)
3) Põhihoone max korruste arv	2
4) Põhihoone lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m
7) Min tulepüsivusklass	TP 3
8) Lubatud katusekalle	0 - 45 kraadi

POS 2

1) Hoonete max ehitisealune pind	300 m ²
2) Hoonete max lubatud arv krundil	5 (1 elamu ja 4 abihoonet)
3) Põhihoone max korruste arv	2
4) Põhihoone lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m

7) Min tulepüsivusklass	TP 3
8) Lubatud katusekalle	0 - 45 kraadi

POS 3

1) Hoonete max ehitisealune pind	300 m ²
2) Hoonete max lubatud arv krundil	5 (1 elamu ja 4 abihoonet)
3) Põhihoone max korruste arv	2
4) Põhihoone lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m
7) Min tulepüsivusklass	TP 3
8) Lubatud katusekalle	0 - 45 kraadi

POS 4

1) Hoonete max ehitisealune pind	300 m ²
2) Hoonete max lubatud arv krundil	5 (1 elamu ja 4 abihoonet)
3) Põhihoone max korruste arv	2
4) Põhihoone lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m
7) Min tulepüsivusklass	TP 3
8) Lubatud katusekalle	0 - 45 kraadi

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus ja hoonestusalad on kajastatud põhijoonisel. **Õueala võib moodustada hoonestusala piires.**

Välisseinte viimistluses on lubatud kasutada puitu, krohvi, klaasi, kivi ja palki. Ümarpalgi kasutamisel välisviimistluses on lubatud juhul, kui kõik hooned on samas stiilis (kõikidel hoonetel on välisviimistluses ümarpalk). Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Keelatud on metall- ja plastikfassaadid. Hoonete välisviimistlus peab olema looduslikus toonis. Erksaid ja "keemilisi" värvitoone ei ole lubatud kasutada.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, plekki ja bituumenplaati.

Piirete tüübid - maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 60% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: looduslik hekk piire, puitlipp aed, roigasaed. Väravate rajamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m.

Projektid peavad vastama majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt uued tehnilised tingimused. **Detailplaneeringu elluviimisel tuleb lähtuda hetkel kehtivatest valdkonda reguleerivatest määrustest ja normidest.**

5.3. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs avaliku kasutusega riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga on kavandatud olemasolevate erateede kaudu, mis läbivad Kunglaveere, Kungla ja Koploja katastriüksuseid. Olemasolevat riigitee ristmikku ega erateed ei muudeta. **Tee kasutamiseks ja hoolduskohustuse kokkuleppimiseks Kunglaveere, Kungla ja Koploja katastriüksustel peab olema notariaalne servituut.**

Kavandatavate kruntidele tuleb rajada uus juurdepääsutee. Tee kasutus lahendada servituutidega. Teed ei määrata avalikku kasutusse.

Parkimine lahendatakse planeeritavatel kruntidel vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" ning Majandusministri ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" 21.07.2015 ette nähtud parkimise nõudeile.

5.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritaval alal muudetakse minimaalselt pinnast eelkõige ehitustööde käigus hoonestusalade ulatuses. Planeeritava juurdepääsu teede ja platside mõõtmed ja katendid esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

5.5. Haljastuse nõuded

Hoonestus ja parkimiskohad ning ligipääsuteed planeeritakse kõrghaljastusest vabadele aladele. Raadamist ja puude raiet hoonestamise tarbeks vajalikel aladel on lubatud teha ehitusloa alusel. Likvideeritavad puud peavad olema märgitud ehitusprojektis. Hajaasustuses eraldi raieluba ei väljastata.

Olemasoleva haljastuse hinnang esitatakse vajaduse korral edaspidise projekteerimise käigus eelprojektide koosseisus. Olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmete määratlemise aluseks ehitustööde ajal esitatakse tingimused eelprojektide koostamise käigus.

5.6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

5.6.1 Veevarustus

Kruntidele rajada lokaalsed veelahendused.

Planeeringualale krundi POS 1 ja POS 2 joogivee saamiseks rajatakse puurkaev krundile POS 2 hooldusala raadiusega 10 m, servituudi vajadusega krundi POS 1 kasuks.

Krundi POS 3 ja POS 4 joogivee saamiseks rajatakse puurkaev krundile POS 3 hooldusala raadiusega 10 m, servituudi vajadusega krundi POS 4 kasuks.

Puurkaevude veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas. Planeeritavate puurkaevude hooldusala on 10 m. Kui veevõtt ulatub üle 10 m³ ööpäevas või üle 150 m³ kuus, on vajalik taotleda vee erikasutuse keskkonnaluba(veeseadus (VeeS §187 p 2).

Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud VeeS §151 lg 2 loetletud tegevuste puhul.

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.

Puurkaevude rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ sätestatud nõudeid.

Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ nõuetele.

Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine. Vastavalt juhendile „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ tuleb riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil.

Sademeveed immutada krundi piires maasse. Kuna moodustava krundid on suhtelised suured on vähe tõenäoline, et kruntidelt tekkivad sajuveed ei imbuks pinnasesse. Sajuvete imbumist pinnasesse soodustab ka maa-ala geoloogilised omadused.

Projekteeritava juurdepääsutee ääres on haljasalad, kuhu talvel on võimalik lükata lund. Kruntide sajuvee juhtimine naaberladele ei ole lubatud.

Väline tulekustutusvesi saadakse kinnistu POS 2 ja POS 3 hoonetusala piiridele tagasipöörde platsi lähedusse rajatavatest tuletõrjevõtumahutitest suurusega 50 m³. Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10l/s. Arvestuslik tulekahju kestus on 3h.

Ehitisevälise tuletõrjevõrgu iseloomustus:

Tuletõrje veevõtumahuti mahutavusega 2 x 50 m³ tinglikud asukohad on märgitud põhijoonisel.

Lisaks tuleb arvestada MTM 17.07.2015 määrusega nr 97 p.22 lg 1 p15.3;

EVS 812-3-2018 ja EVS 812-6:2012+A1:2013+AC.2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

5.6.2. Kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Kõikidele kruntidele rajatakse lokaalne reoveekanaliseerimine septiku ja imbväljakuga.

Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

Mahutid peavad olema keskkonnale ohutud, lekkekindlad ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud septikuid). 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.

Kanaliseerimise rajatiste asukohad lahendatakse projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete asukohtadest. Rajatiste asukohad peavad olema sellised, et oleks tagatud juurdepääs. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 „Kanaliseerimise rajatiste veekaitse nõuded“.

Kanaliseerimise rajatiste tagamisel lokaalselt tuleb järgida Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5).

Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Vältida tuleb sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, kus võib pinnasesse immutada kuni 5 m³ ööpäevas mehaaniliselt puhastatud heitvett. Planeeritud omapuhastite kujad tuleb täpsustada projekteerimise faasis vastavalt. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes alla nõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Sademevee kanalisatsioon.

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

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

5.6.3. Elektrivarustus

Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustus toimub 1kV elektriõhuliini ID 342/4006 baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Kruntide POS 3 ja POS 4 elektrivarustus toimub 1kV elektriõhuliini ID 342/4006 baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Elektriga varustamine planeeritakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud lepingute tingimustele.

Planeeritavatele kruntidele piiridele planeeritakse individuaalsed mõõtekilbid. Kruntidele on ette nähtud rajatav elektritoide teostada maakaabliga. Täpsed hoonete täiendavad ühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus.

5.6.4. Küte ja ventilatsioon

Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepaneelide paigutamine katustele või katusekattena nt Solar Roofit, vms). Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.7. Servituudi seadmise ettepanekud

1. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala pos 2, 3, 4, Koplimesa kruntide ja võrguvaldaja kasuks, arvestada lumelükkamise alaga, min 1 meeter mõlemale poole teed.

2. Madalpingekaabli servituudi vajadusega ala võruvaldaja kasuks kuni 1 m mõlemale poole trassi, vajalik servituudi seadmine kaitsevööndi ulatuses

5.8. Jäätmekäitlus

Ehitustööde käigus ei toimu ohtlike ainete pinnasesse viimist. Ehitustegevuse käigus tekkivad erinevad jäätmed kasutada võimaluse kohapeal, suunata uuesti kasutusse või saata utiliseerimisele. Tekkivate jäätmete nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust.

Kruntidel tuleb tagada prügi ja olmejäätmete liigiti kogumine ja äravedu vastavalt jäätmeseadusele ja Alutaguse valla jäätme hoolduseeskirjale (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 24.08.2023 määrusega nr 48).

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Prügikonteinerite asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoone asukohta ja selle arhitektuurilist lahendust. Jäätmemahutid sorteeritud jäätmetele paigaldatakse põhihoonete ja vajaduse korral lisaks ka abihoonete lähedusse, kõvakattega alusele. Krundi valdajal on kohustus tagada krundil tekkivate sorteeritud jäätmete kogumine eraldi konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Prügi äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud jäätmekäitluse ettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Maaomanik on kohustatud prügiveo päeval viima oma prügiveo konteinerid tee äärde. Jäätmete käitlemise puhul lähtuda Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjast.

5.9. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringus kavandatud kinnistute rajamine ei avalda negatiivset mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale ega kaitstavatele loodusobjektidele. Planeeringuga ei kavandata keskkonda ohustavaid objekte.

Planeeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärase ehitusaegne müra. Olemasoleval alal ja ehitistes jääb müratase lubatud piiridesse. Nimetatud tööd ei ole mürahäiring ning ei vaja mürahinnangu koostamist. Planeeringualal ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normaaltasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” muutmine. Vastu võetud 01.02.2017 nr 6.

5.10. Radoonitõrje vajadus

Hoonete projektide koostamise käigus tellida vajadusel radooni uuring. Projekteerimisel ja radooni riski vähendamiseks lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” normidest.

Vastavalt Geoloogiakeskuse poolt koostatud kaardimaterjalidele „Eesti pinnase radooniriski kaart” asuvad krundid kõrge või väga kõrge radooniriski piirkonnas 100 – 250 kBq/m³.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani 238U lagunemisreas raadiumi lagunemisel. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub ja seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Hoonesse satub radoon peamiselt hoonealusest pinnasest ja võib tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määrani, mis pikaajaliselt toimides kahjustab inimese tervist. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes.

Radoonitõkke paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.

5.11. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- hoonete nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult hoonete ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

Krundisisesed jalgteed ja parklad tuleb valgustada madalate LED- välisvalgustitega.

5.12 Tuleohutuse nõuded

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass on minimaalselt TP 3.

Hoonete kasutusviisi I.(eluhooned).

Hoonete kasutamisetstarve - üksikelamu ja elamu abihooned.

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Välise tulekustutusvee projekteerimisel arvestada:

EVS 812-6:2012+AC2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetega.

Ehitisse võib alternatiivina tulekustutusvee mahutitele paigaldada I tüüpi lihtsustatud kodusprinkleri süsteem, mis reageerib iseseisvalt tuleohu korral. Toru Ø sprinklersüsteemi mis tahes osas ei tohi olla väiksem kui DN25 – mustast terasest torustiku puhul ja vähemalt DN20 vasktorude, CPVC ja roostevaba terase puhul. Minimaalne pihustusintensiivsuse vahemik peab olema 2,1 mm/min sprinklerite arv 1 – 2 tk ja Veevarustuse min kestvus 10 min.

Eluhoonetesse ja abihoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Hoonetevaheline kuja eri kinnistutel peab olema vähemalt 8 m.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigid tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Väline tulekustutusvesi saadakse kinnistu POS 2 ja POS 3 hoonetusala piiridele tagasipöörde platsi lähedusse rajatavatest tuletõrje-veevõtumahutitest suurusega 2x50 m³ ja kuivhüdrandist. Tuletõrje veevõtumahuti mahutavusega 2 x 50 m³ tinglikud asukohad on märgitud põhijoonisel. Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10l/s. Arvestuslik tulekahju kestus on 3h.

Lisaks tuleb arvestada MTM 17.07.2015 määrusega nr 97 p.22 lg 1 p15.3;

EVS 812-3-2018 ja EVS 812-6:2012+A1:2013+AC.2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

Juurdepääs hoonetele toimub mööda Jõhvi–Tartu–Valga maanteed ja erinevaid kinnistuid läbivaid kruuskattega juurdesõitudeid.

6. Planeeringu elluviimine

6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõjud looduskeskkonnale

Planeeringus kavandatud hoonetusalaga kruntide rajamine ei avalda olulist negatiivset mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale, inimeste tervisele ja heaolule või kultuuripärandile ja varale.

6.2. Planeeringu elluviimise kava

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.

2. Servituutide seadmine:

1. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala
2. Madalpingekaabli servituudi vajadusega ala võruvaldaja kasuks kuni 1 m mõlemale poole trassi – vajalik servituudu seadmine kaitsevööndi ulatuses
3. Planeeritud ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, ehitiste rajamine ning kasutuslubade taotlemine.

Hoonetele ehitusloa saamise tingimuseks on juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistu piiri. Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike või valdajate poolt.

6.3. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja on planeeringu elluviimisest huvitatud isik või planeeringu osalisest realiseerimisest huvitatud isik või elluviija.

Seletuskirja koostasid arhitekt Urve Konts ja vastutav spetsialist volitatud arhitekt, tase 7, Reet Valk