

**UUSKÜLA SPA-HOTELLI JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING,  
UUSKÜLA, ALUTAGUSE VALD, IDA-VIRU MAAKOND  
ESKIIS**

<b>TELLIJA</b>	<b>ADAMAS INVEST OÜ</b> +372 5039698 andres.linnas@olerex.ee Tartumaa, Tartu linn, Ringtee tn 2
<b>KOOSTAJA</b>	<b>SPORT OÜ</b> Lepiku 3-2, Tartu 51007 silver@sportsport.ee tiit@sportsport.ee +372 55601425 registrikood 11497937 MTR nr EEP001414
<b>TÖÖ NR</b>	DP6
<b>ARHITEKT</b>	<b>TIIT SILD</b> Silver Erik Saage
<b>VASTUTAVAD</b>	Silver Erik Saage, TIIT SILD
<b>SPETSIALISTID</b>	+372 53481612, +37255601425 silver@sportsport.ee, tiit@sportsport.ee

**SPORT OÜ**  
Reg.kood 11497937  
Lepiku 3-2, Tartu 51007  
+37255601425  
mailto:silver@sportsport.ee, tiit@sportsport.ee

## SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
1.1	ÜLDANDMED.....	3
1.1.1	ASUKOHT .....	3
1.1.2	TELLIJA/HUVITATUD ISIK.....	3
1.1.3	PLANEERIJA .....	3
1.2	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.2.1	LÄHTEMATERJAL .....	3
1.2.2	NORMDOKUMENDID .....	3
2	PLANEERINGUALA JA EESMÄRGID .....	4
2.1	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
2.2	PLANEERINGUALA ASUKOHT .....	4
3	KONTAKTVÖÖND.....	5
3.1	KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS .....	5
3.2	KONTAKTVÖÖNDI KRUNTIDE SIHTOTSTARBED.....	5
3.3	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	6
4	PLANEERINGUALA LAHENDUS.....	6
4.1	MÖJUTEGURID JA PIIRANGUD .....	6
4.2	PLANEERINGUALA ÜLDPÕHIMÖTE JA KRUNDIJAOTUS.....	6
4.3	KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA KRUNTIDE LIITMISED PLANEERINGUALAL .....	6
4.4	KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED.....	8
4.5	PLANEERITAV HOONESTUS.....	12
4.6	LIIKLUSKORRALUSE PÕHIMÕTTED.....	12
4.6.1	PARKIMINE.....	13
4.7	HALJASTUSE, HEAKORRA, PIIRETE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED...	13
4.7.1	HALJASTUS .....	13
4.7.2	PIIRDED .....	14
4.7.3	VERTIKAALPROJEKTEERIMINE .....	14
4.7.4	KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS .....	14
4.7.5	TEHNOVÕRGUD .....	14
4.8	TULEOHUTUS.....	15
4.8.1	TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED .....	15
4.8.2	HOONETE VAHELISED KUJAD.....	15
4.9	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	15
4.10	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	16
5	JOONISED .....	16

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

### 1.1 ÜLDANDMED

Planeeringu koostamise eesmärgiks on võimaldada Uusküla spaakompleksi rajamine. Samuti pakkuda spaa küllastajatele ning kohalikele elanikele võimalusi rekreatsiooni- ning puhketegevusteks.

#### 1.1.1 ASUKOHT

Uusküla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond.

#### 1.1.2 TELLIJA/HUVITATUD ISIK

Adamas OÜ, esindaja Andres Linnas, tel +372 5039698; andres.linnas@olerex.ee

#### 1.1.3 PLANEERIJA

Sport OÜ, reg 11497937, mtr: EEP001414

### 1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.2.1 LÄHTEMATERJAL

Alutaguse Vallavalitsuse 21.06.2022 korraldus nr 328 "Uusküla spa-hotelli ja selle lähiala detailplaneering

Alutaguse valla üldplaneering, kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 korraldusega nr 285

Kuu, Kino, Pink arhitektuuribüroode poolt koostatud Uusküla spaahotelli arhitektuurivõistluse võidutöö "Kaheksa"

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused taotletakse detailplaneeringu koostamise etapis.

#### 1.2.2 NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

## 2 PLANEERINGUALA JA EESMÄRGID

### 2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vastavalt kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutusotstarbed keskuse maa-ala (POS 1, 4, 5), äri- ja tootmise maa-ala (POS 2), puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (POS 3). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta punktis 2.2 välja toodud kruntide ehitusõigust ja sihtotstarvet kaheksakorruselise spa-hotelli, majutus ja kõrvalhoonete ehitamiseks, vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, samuti täpsustamaks teede ja parkimiskohtade asukohti. Planeeritud on osaline kruntide liitmine, et luua planeeritava spahotelli ja parkimise ning rekreatsioonialade ja autosuvilate parkla jaoks ühised katastriüksused. Planeeringualasse on kaasatud järveäärne Iisaku metskond 163 ja osaliselt Iisaku metskond 35 katastriüksus, et tagada avalikud randapääsud, määrata ehitusõigus randa teenindavatele rajatistele. Kavandatakse ranna külastajatele katusega piknikukohad, riietekabiinid, pingid, prügikastid, WC-d. Samuti antakse planeeringuga Iisaku metskond 163 krundile õigus kohviku ja rendivarustuse maja rajamiseks, pakutakse lahendus teedele ja parkimisele, võimaldamaks ala paremat puhkeotstarbelist kasutamist. Pääsud ranna-alale kavandatakse laudteedega ning ranna teenindamiseks ning ligipääsuks operatiivsõidukitega on planeeritud sõidutee.

### 2.2 PLANEERINGUALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Uusküla külas, Alutaguse vallas, Ida-Viru maakonnas. Planeeringuala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

Männiku tee 5 Katastritunnus: 12201:001:0853  
Männiku tee 25 Katastritunnus: 12201:001:0876  
Männiku tee 7a Katastritunnus: 12201:001:0863  
Männiku tee 7 Katastritunnus: 12201:001:0855  
Männiku tee 3 Katastritunnus: 12201:001:0851  
Männiku tee 1 Katastritunnus: 12201:001:0848  
Männiku tee 9 Katastritunnus: 12201:001:0857  
Männiku tee 10 Katastritunnus: 12201:001:0858  
Männiku tee 12 Katastritunnus: 12201:001:0861  
Männiku tee 15 Katastritunnus: 12201:001:0866  
Männiku tee T1 Katastritunnus: 12201:001:0908  
Männiku tee T2 Katastritunnus: 12201:001:0909  
Männikäbi tee 1 Katastritunnus: 12201:001:0899  
Männiku tee 8 Katastritunnus: 12201:001:0856  
Männikäbi tee 3 Katastritunnus: 12201:001:0902  
Männikäbi tee 5 Katastritunnus: 12201:001:0904  
Männikäbi tee 4 Katastritunnus: 12201:001:0903  
Männikäbi tee 2 Katastritunnus: 12201:001:0901  
Männiku tee 6 Katastritunnus: 12201:001:0854  
Orava tee 1 Katastritunnus: 12201:001:0893  
Orava tee 3 Katastritunnus: 12201:001:0895  
Orava tee 5 Katastritunnus: 12201:001:0897  
Orava tee 6 Katastritunnus: 12201:001:0898  
Orava tee 4 Katastritunnus: 12201:001:0896  
Iisaku metskond 163(Omanik RMK) Katastritunnus: 12201:001:1057

### 3 KONTAKTVÖÖND

#### 3.1 KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt elamukrundid ja maatulundusmaad. Planeeringualast läänes ja idas asuvad hoonestatud elamumaa krundid, põhjas maatulundusmaa krundid. Lõunaküljes asuvad Iisaku Metskond 163 ja 35 katastriüksused ja Peipsi järv. Planeeringuala läbivad Männiku tee T1, Männiku tee T2, Linnu tee T2, Kauksi-Vasknarva tee katastriüksused. Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt 1 ja 2 korruselised eramud ja nende abihooned.

#### 3.2 KONTAKTVÖÖNDI KRUNTIDE SIHTOTSTARBED

Männiku tee 40 (12201:001:0887) – Elamumaa 100%

Männiku tee 21 (12201:001:0872) – Elamumaa 100%

Männiku tee 19 (12201:001:0869) – Elamumaa 100%

Männiku tee 11 (12201:001:0859) – Elamumaa 100%

Männiku tee 20 (12201:001:0871) – Elamumaa 100%

Iisaku metskond 160 (12201:001:1046) – Maatulundusmaa 100%

Evdokia (12201:001:0013) – Maatulundusmaa 100%

Semjonovski (12201:001:0284) – Maatulundusmaa 100%

Teodori (13001:001:0209) – Maatulundusmaa 100%

Juhanson (12201:001:0164) – Maatulundusmaa 100%

Nikola (12201:001:0731) – Maatulundusmaa 100%

Galina (12201:001:0553) – Elamumaa 100%

Linnu tee 4 (12201:001:0436) – Elamumaa 100%

Linnu tee 7 (12201:001:0750) – Elamumaa 100%

Iisaku metskond 35 (12201:001:0460) – Maatulundusmaa 100%

13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0371) – Transpordimaa 100%

Männiku tee T2 (12201:001:0909) – Transpordimaa 100%

Männiku tee T1 (12201:001:0908) – Transpordimaa 100%

Linnu tee T2 (12201:001:0906) – Transpordimaa 100%

### 3.3 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Uuskülas Kauksi-Vasknarva tee ääres. Planeeringualale ligipääsud on Linnu tee ja Männiku tee kaudu, mida mööda on tagatud juurdepääs autotranspordiga. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad valdavalt ühe ja kahekorruselised üksikelamud. Läänesuunda jääb RMK Uusküla telkimisala ja Kauksi rand. Planeeringuala kontaktvöönd on suures ulatuses kaetud kõrghaljastusega.

## 4 PLANEERINGUALA LAHENDUS

### 4.1 MÕJUTEGURID JA PIIRANGUD

Planeeringualal on järgmised piirangud.

- Ala läbib 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0371), millel on määratud teekaitsevöönd.
- Ala läbib elektri maakaabelliini elektripaigaldise kaitsevöönd.
- Ala läbib sideehitise kaitsevöönd.
- Peipsi järve piirangu- ja ehituskeeluvöönd.
- Uusküla oja piirangu- ja ehituskeeluvöönd.
- III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad planeeringuala põhjaosas.
- Järve äärsel alal vääriselupaigad VEP210144.
- Peipsi järves III kategooria liikide elupaigad.

### 4.2 PLANEERINGUALA ÜLDPÕHIMÕTE JA KRUNDIJAOTUS

Planeeringualal muudetakse krundijaotust ning kruntide sihtotstarbeid. Kruntide liitmise eesmärgiks on luua spa-hotelli ja selle teenindamise jaoks eraldi krunt (POS 1) ning rekreatsioonialade ja autosuvilate parkla jaoks eraldi krunt (POS 2). Juurdepääsudeks kasutatakse olemasolevaid Männiku teed ja Linnu teed. POS 4 j POS5 osas säilivad olemasolevad katastriüksused, aga muudetakse nende sihtotstarbeid. Männiku tee 12 (POS 4) ja Männiku tee 10 (POS 5) otstarbe muutmise eesmärk on võimaldada spatöötajate majutushoonete või teenindavate abihoonete rajamist neile kruntidele. Planeeringuga tehakse ettepanek liita Iisaku metskond 163 ja osaliselt Iisaku metskond 35 (POS 3), et lubada avalikult kasutatava ranna juurde kohviku, rendivarustuse maja ning avalike puhkerajatiste rajamise võimalus. Liitmise eesmärk on vastavalt üldplaneeringule määrata ala sihtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa ning supelrannamaa.

### 4.3 KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA KRUNTIDE LIITMISED PLANEERINGUALAL

Hetkel on planeeringualal maakasutuse otstarveteks ärimaa, elumumaa ja maatulundusmaa. Männiku tee T1 ja Männiku tee T2 planeeritakse liita osaliselt uute moodustatavate kruntidega Männiku tee 5 ja Männikäbi tee 5. Kruntide liitmised ja sihtotstarvete muutmised on välja toodud tabelis 4.1.

Pos nr	Planeeritav krundi aadress/aadressi ettepanek	Liidetavad krundid	Liidetavate kruntide suurus	Liidetavate kruntide otstarve	Krundi planeeritud sihtotstarve
1	Männiku tee 5	Männiku tee 5 12201:001:0853 Männiku tee 25 12201:001:0876 Männiku tee 7a 12201:001:0863 Männiku tee 7 12201:001:0855 Männiku tee 3 12201:001:0851 Männiku tee 1 12201:001:0848 Männiku tee 9 12201:001:0857 Männiku tee T1 12201:001:0908 Männiku tee T2 12201:001:0909	20900 m <sup>2</sup>  1598 m <sup>2</sup>  1133 m <sup>2</sup>  1619 m <sup>2</sup>  5133 m <sup>2</sup>  2022 m <sup>2</sup>  1704 m <sup>2</sup>	Ä  E  E  E  Ä  E  E  L  L	Ä 100%
2	Männikäbi tee 5	Männikäbi tee 1 12201:001:0899 Männiku tee 8 12201:001:0856 Männikäbi tee 3 12201:001:0902 Männikäbi tee 5 12201:001:0904 Männikäbi tee 4 12201:001:0903 Männikäbi tee 2 12201:001:0901 Männiku tee 6 12201:001:0854 Orava tee 1 12201:001:0893 Orava tee 3	1032 m <sup>2</sup>  1470 m <sup>2</sup>  969 m <sup>2</sup>  15620 m <sup>2</sup>  1451 m <sup>2</sup>  1652 m <sup>2</sup>  1053 m <sup>2</sup>  1222 m <sup>2</sup>  1631 m <sup>2</sup>	E  Ä  Ä  TO(50%) ja Ä(50%)  E  E  E  E  E	PT 70% Ä 0-30%

		12201:001:0895 Orava tee 5	1575 m <sup>2</sup>	E	
		12201:001:0897 Orava tee 6	1716 m <sup>2</sup>	E	
		12201:001:0898 Orava tee 4	1233 m <sup>2</sup>	E	
		12201:001:0896 Orava tee 2	1533 m <sup>2</sup>	E	
		12201:001:0894 Männiku tee 4	2020 m <sup>2</sup>	E	
		12201:001:0852 Männiku tee 2	2023 m <sup>2</sup>	E	
		12201:001:0852 Männiku tee T1		L	
		12201:001:0908			
3	lisaku metskond 163	Iisaku metskond 163 12201:001:1057 Iisaku metskond 35 12201:001:0460	26761 m <sup>2</sup>	M	Ps Ür
4	Männiku tee 12 12201:001:0861	-	1012 m <sup>2</sup>	E	E 50% Ä 50%
5	Männiku tee 10 12201:001:0858	-	1145 m <sup>2</sup>	E	E 50% Ä 50%

Tabel 4.1 Kruntide moodustamine

#### 4.4 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Kruntide ehitusõiguslikud ja arhitektuursed nõuded on välja toodud tabelites 4.2-4.6.

KRUNDI AADDRESS (POS NR)	Männiku tee 5 (POS 1)
KRUNDI PINDALA	35800 m <sup>2</sup>
KRUNDI KASUTAMISE OTSTARVE	Ärimaa 100%
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	12111 Hotell, motell, külalistemaja 12653 Siseujula 12131 Restoran



	12645 Sanatoorium, spaa 12132 Kohvik, baar või söökla 12651 Spordihall, võimla 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 4 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	7000 m <sup>2</sup>
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	32 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.2

<b>KRUNDI AADDRESS (POS NR)</b>	<b>Männikäbi tee 5 (POS 2)</b>
KRUNDI PINDALA	38222 m <sup>2</sup>
KRUNDI KASUTAMISE OTSTARVE	Turismi, matka- ja väljasõidukoha maa 70%, ärimaa 30%
LUBATUD EHITISE KASUTAMISE OTSTARBED	12339 Muu teenindushoone 12651 Spordihall, võimla 12525 Külma hoone 12529 Muu laohoone 24121 Lõbustus- ja puhkepargi rajatis 24123 Golfiväljak 24129 Muu nimetamata spordi- või puhkerajatis 23029 Muu energiatööstuse rajatis
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 10 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND	5500 m <sup>2</sup>

HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.3

<b>KRUNDI AADRESS (POS NR)</b>	<b>Iisaku metskond (POS 3)</b>
KRUNDI PINDALA	26761 m <sup>2</sup>
KRUNDI KASUTAMISE OTSTARVE	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala Järveäärne supelrannamaa
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	12339 Muu teenindushoone 12525 Külm hoone 12529 Muu laohoone 12132 Kohvik, baar või söökla
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 2 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHTISEALUNE PIND	500 m <sup>2</sup>
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.4

<b>KRUNDI AADRESS (POS NR)</b>	<b>Männiku tee 12 (POS 4)</b>
KRUNDI PINDALA	1012 m <sup>2</sup>
KRUNDI KASUTAMISE OTSTARVE	Elamumaa 50%

	Ärimaa 50%
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	11220 Muu kolme või enama korteriga elamu 11101 Üksikelamu 11221 Ridaelamu 12111 Hotell, motell, külalistemaja
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 2 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHTISEALUNE PIND	250 m <sup>2</sup>
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	Ä- 9 m; E- 7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder, klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.5

<b>KRUNDI AADRESS (POS NR)</b>	<b>Männiku tee 10 (POS 5)</b>
KRUNDI PINDALA	1145 m <sup>2</sup>
KRUNDI KASUTAMISE OTSTARVE	Elamumaa 50% Ärimaa 50%
LUBATUD EHTISE KASUTAMISE OTSTARBED	11220 Muu kolme või enama korteriga elamu 11101 Üksikelamu 11221 Ridaelamu 12111 Hotell, motell, külalistemaja
HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL	Kuni 2 hoonet
HOONETE SUURIM LUBATUD EHTISEALUNE PIND	250 m <sup>2</sup>
HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	Ä- 9 m; E- 7,5 m
LUBATUD KATUSEKALLE	0° - 45°
VÄLISVIIMISTLUSMATERJALID	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on puitvooder,

	klaas ja krohv. Arh. detailide osas on vähesel määral lubatud ka kivi, metall (ka kombineerituna).
KATUSEKATTE MATERJALID	SBS kate, valtsplekk, murukatus

Tabel 4.6

#### 4.5 PLANEERITAV HOONESTUS

Liidetavale Männiku tee 5 (POS1) krundile on planeeritud spahotell koos selle teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri ja parkimisega. Spakompleks on põhimahus 2 korruseline, osaliselt 8 korruseline. Krundile Männikäbi tee 5(POS2) on loodud võimalused rajada näiteks rekreatsioonialad, karavanide parkimisala, väljõusaal, kalameestemaja või muu väikehoonestus. Hoonestus maksimaalselt 2 korruseline. Iisaku metskond 163 krundile (POS3) on ette nähtud kohviku ja rendivarustuse maja ning avalike puhkerajatiste rajamine. Hoonestuse korruselisis 2. POS 4 ja 5 kruntidele planeeritakse kuni 2 korruseliste teenindajate majutushoonete rajamine. Täpsemad arhitektuursed nõuded on välja toodud tabelites 4.2-4.6.

#### 4.6 LIIKLUSKORRALUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva km 5,2-5,65. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 271 autot. Üldjuhul tuleb ristmiku lahenduse valik põhjendada läbilaskvusarvutusega, kui ristmiku summaarne liiklussagedus ületab 3000 a/ööp (mis teeb ligikaudu 300 a/tipptunnis), sest sellest väiksema summa puhul tuleb teenindustase alati „A“. Ka EVS 843 punkt 7.2.5 järgi tuleb valitud lahendusele määrata läbilaskvus ja teenindustase kui kavandatava ristmiku summaarne liiklussagedus ületab taseme 600 a/h. Kuna antud teelõigu (riigitee nr 13111) puhul jäävad liiklussagedused mainitud piiridest kordades väiksemaks, pole arvutusi vaja teostada s.t .kõikide suundade teenindustase ristmikul on „A“.

Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevaid Linnu ja Männiku teid ning nende vahele luuakse uus ühendustee, mis hakkab toimima parkla juurdepääsuna ning ka tagab ligipääsu POS2 krundile. Männiku tee lõik POS2 krundi juurdepääsuteest kuni Linnu tee ühenduseni on planeeringuga liidetud POS1 krundiga ning kasutatakse ainult kergliikluseks. Olemasolevad teed rekonstrueeritakse, välja arvatud Männiku tee lõik POS2 ühendusteest kuni Linnu teeni, mis säilib olemasolevana. Sõiduautode ligipääs planeeringualale lahendatakse ühe ühendusega Linnu teelt. Küllastajate liikumine autodega toimub ringliiklusena läbi planeeritava parkla. Tagada ka spaahotelli varustamiseks ligipääsu võimalus kaubaautodele. Spaahotelli parkimisala on planeeritud krundile Männiku tee 5 (POS1) ning täiendav ühiskasutatav parkimisala rannaala küllastajatele krundil POS3. Detailplaneeringuga antud parkimislahendus on illustreeriv, täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

Männiku tee äärde planeeritakse peatumistaskud lühiajaliseks peatumiseks taksodele ning spaa küllastajatele. Planeeringuala läbiva riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva tee teelõigule on ette nähtud ühistranspordi bussiplatvorm ehk liivakellabussipeatus. Antud uudse lahenduse valimisel on võetud aluseks Voka alevikus Voka-Sillamäe teelõigu km 0,08-0,27 kasutatud lahendus, mille on projekteerinud Reaalprojekt OÜ, töö nr. P22012. Bussiplatvormi asukoht lahendatakse planeeringuala keskel ning selline lahendus lahendab antud piirkonnas kõik liiklusest tulenevad probleemid (kiirusest kinni hoidmine, konkreetne sõlmpunkt, turvaline ja

kõige otsem JTT ühendus kahe teepoole vahel, bussi peatus täpselt sõlmpunktis). Bussiplatvormi asukoha kavandamisel on arvestatud nii olemasolevat ning lisanduvat hinnangulist liikluskoormust antud piirkonnas kui ka planeeringuala omapära. Samuti perspektiivsete jalgteede asukohtade, ristumiskohtade ning erakinnistu piiridega. Kavandatud lahendus on jalakäijatele ja sõidukitele kõige loogilisem ning ohutum, tekitamata pimedaid nähtavust piiravaid alasid ja võimaldab mugavalt ja loogiliselt jalakäijatel liigelda bussipeatus-SPA-rannaala teekonnal. Bussiplatvormi asukoha valikul on tagatud piisav nähtavus nii bussipeatusele kui ka jalakäijatele ja sõidukijuhtidele. Selline paigutus tagab lühima ning loogilisema teekonna nii planeeritavale SPA alale kui ka Iisaku metskond 163 krundil asuvalle avalikule ranna-alale nii, et toimuks võimalikult vähe jalakäijate ristuvaid teeületusi sõiduteedega ning ei teki nähtavust piiravaid pimenurki sõiduautodele väljapöördel avaliku ranna-ala parklast. Bussitaskud ühendatakse kergliiklusteede võrgustikuga.

Krundile Männikäbi tee 5 on loodud võimalus kavandada päiksesepark, autosuvilate ala, rekreatsioonialad, mille juurdepääs on Männiku teelt. Alale POS 2 planeeritakse kruusakattega tee. Planeeringuala siseselt ning Linnu tee ääres on kavandatud kergliiklusteed, et tagada mugav liikumine jalakäijatele ning ratturitele. Linnu tee äärne kergliiklustee lahendatakse planeeringuala piires võimalusega selle hilisem pikendamine planeeringualast väljas. Krundile Iisaku metskond POS 3 on planeeritud rajada parkimisalad rendivarustuse maja, kohviku ja ranna külastajatele ning kergliiklusteed (kõva kattega, laudteed või multš) parkimisalalt rannani. Kergliiklusteede äärde on ette nähtud puhketaskud, kuhu planeeritakse istepingid. Samuti on vajalik tagada päästesõidukite ligipääs rannale.

#### 4.6.1 PARKIMINE

Parkimiskohtade projekteerimisel lähtuda standardist EVS-843:2016 Linnatänavad. Spaahotelli parkimine lahendada Männiku tee 5 krundil osaliselt maa alusena. Hotelli parkimisnormatiiv on sõiduauto parkimiskohtade arv brutopinna kohta 1/70. Hoone planeeritav brutopind on 9660 m<sup>2</sup>. 9660/70=138 kohta. Iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta peaks olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Samuti näha ette vähemalt 3 parkimiskohta bussidele. Männiku tee äärde on planeeritud peatumistaskud lühiajaliseks peatumiseks. Projekteerimisel näha ette normidekohased parkimiskohad ratastele. Jalgrataste parkimiskohti on ette nähtud 1 koht 20 hotelli voodikoha kohta. Parkimiskohtade arvu võib muuta vastavalt ehitatava hoone reaalsele brutopinnale ja kasutusotstarvetele. Parkimisalad liigendada haljastusega, vältida suurte suurte asfaltplatside teket.

### 4.7 HALJASTUSE, HEAKORRA, PIIRETE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

#### 4.7.1 HALJASTUS

Planeeritav ala korrastatakse ja haljastatakse. Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv haljastus planeeritud likvideeritavana. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete tegelikult paigutusest. Haljastuse kohta koostatakse haljastusprojekt. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoonete projektiga.

#### 4.7.2 PIIRDED

Kruntidele on lubatud rajada osaliselt puit-lipp piirdeid maksimaalse kõrgusega kuni 1,2m.

#### 4.7.3 VERTIKAALPROJEKTEERIMINE

Planeeringuala vertikaalplaneerimine lahendada hoone projekti mahus antava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel jälgida, et lumesulamisvesi ja sademevesi oleks juhitud hoonetest eemale ning vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

#### 4.7.4 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualal asub III kategooria kaitsealuste liikide elukohti. Planeeringualal pole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Männiku tee 5 krundil paiknevad ehitusjäätmehunnikud tuleb teisdada ja käidelda vastavalt Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale, äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnoahtlikke tegevusi. Sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Ehitus- ja lammutusjätmed tuleb koguda eraldi ning üle anda jäätmeveeteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitluskohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusmoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib ladestada vaid neid jäätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või mõnel muul põhjusel õigustatud.

Prügikonteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleks piisavalt varjatud ja esteetilised. Varjamiseks rajada prügimaja, varjualune või lahendada põhihoone mahus. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega.

#### 4.7.5 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala hoonestatavatele kruntidele rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega.

##### 4.7.5.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on planeeritud liituda ühisveevõrguga, mille kavandatav asukoht on Männiku tee äärsel alal. Alternatiivina nähakse ette olemasoleva puurkaevu kasutamist Männiku tee 24 krundil.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise ja sadevee käitlemiseks on planeeritud liituda ühiskanalisatsiooniga, mille kavandatav asukoht on Männiku tee äärsel alal. Alternatiivina nähakse ette kasutada (planeeringuga ette nähtud aadressil) Männikäbi tee 5 krundil paiknevat settekaevu. Endised settekaevud/puhastusseadmed enne kasutuselevõttu tuleb rekonstrueerida vastavalt kehtivatele nõuetele. Vee ja kanalisatsiooni lahendus antakse eraldi projektiga.

##### 4.7.5.2 Elekter

Elektrivarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Lahendus antakse elektriosa projektiga.

#### 4.7.5.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Lahendus antakse nõrkvoolu projektis.

#### 4.7.5.4 Soojavarustus

Soojavarustuse tagamiseks planeeritakse võimalusel liituda planeeritava kaugkütetrassiga. Alternatiivina kaaluda lokaalseid kütelahendusi (nt maaküte, energiavaiad). Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus kütteprojektiga.

### 4.8 TULEOHUTUS

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

#### 4.8.1 TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevate ja planeeritavate juurdesõiduteede kaudu. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast linnulennult u 1,5 km kaugusel põhjasuunas, koordinaatidega (XY: 6546433.35, 690265.45). Täiendavalt planeeritakse alale rajada tuletõrjehüdrant, et tagada piisav tuletõrje veevõtukohtade tihedus. Tee laiused projekteerida piisavad (>3,5 m) tagamaks päästemeeskonna ligipääsud.

#### 4.8.2 HOONETE VAHELISED KUJAD

Planeeringuala hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Täpne hoonete paigutus hoonestusallas ja kujad lahendatakse hoonete projektidega.

### 4.9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtutakse standardist EVS 809-1:2002 ja Alutaguse valla üldplaneeringust. Kuritegevuse vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Planeeringuga luuakse hästivalgustatud teedevõrgustik tagamaks füüsiline ohutus liiklejatele. Pimedad nurgatagused jätvavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on vajalik tagada piisav tänava ja hoonete valgustuse kombinatsioon.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele, mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikkust jälgimist kohalike elanike poolt. Ei planeerita läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavad haljastust.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ning kahjustuste operatiivne

likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

Planeeringualal on oluline luua ka ühiskasutatavaid alasid ja pakkuda erinevaid tegevusvõimalusi, mis võimaldavad elanikele paremaid vaba aja veetmise võimalusi ning loovad suurema sotsiaalse kontrolli ühisalade üle.

#### 4.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS §72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevöödis või riigitee alusel maal (nt sidekaabli liitumine), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ehituse korral (EhS §99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Arendaja ei võta endale planeeringuala Kauksi-Vasknarva teelõigule kavandatud bussiplatvormi ega riigitee äärsete jalgteede väljaehitamise kohustust. Bussiplatvorm ja jalgteed ehitatakse kohaliku omavalitsuse poolt välja pikemas perspektiivis üldise Kauksi-Vasknarva riigitee jalgteedevõrgustiku projekteerimise raames, mille käigus seatakse ka planeeringuala eraomandi kinnistutele kavandatud jalgteedele servituut kohaliku omavalitsuse kasuks.

Esimese etapina planeeritakse vajaliku infrastruktuuri välja ehitamine, tehes koostööd Maanteeameti ja võrguvaldajatega. Teise etapina on planeeritud välja ehitada spaahotell koos parkimisalaga ja krundisise kergliiklusteedega (POS1). Kolmandas etapis on kavandatud POS2 ala välja ehitamine. Neljandas etapis on kavandatud POS4 ja POS5 kruntide hoonestamine. Vajadusel on võimalik etappide väljaehitamise järjekorda muuta. POS3 ehitatakse välja esimesel võimalusel.

## 5 JOONISED

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 1. AS-4-01 Situatsiooniskeem   | M 1:5000 |
| 2. AS-4-02 Olemasolev olukord  | M 1:2000 |
| 3. AS-4-03 Põhijoonis          | M 1:2000 |
| 4. AS-4-04 Põhijoonise tabelid |          |
| 5. AS-4-05 Tehnovõrgud         | M 1:2000 |