



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

ALAJÕE KÜLA KESKUSE JA RANNAALA DETAILPLANEERING

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 üldiseloomustus	4
2.2	Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	5
2.3	Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	6
2.4	Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed	6
2.5	Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	8
2.6	Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed	10
3.	PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1	Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärk	10
3.2	Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	11
3.3	Ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded	15
3.4	Vastavus Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringule	17
3.5	Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule	17
3.6	Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringule 2030+	20
4.	TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	21
4.1	Liikluskorraldus ja juurdepääsud	21
4.2	Parkimine	22
4.3	Jalgteed	23
5.	HALJASTUS JA HEAKORRASTUS	24
5.1	Haljastus ja heakorrasutus	24
5.2	Vertikaalplaneerimine	24
5.3	Piirded	25
6.	KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	25
6.1	Ranna ja kalda kitsendused	26
6.2	Jõe puhastamine	27
6.3	Keskkonnakaitse abinõud ja tingimused	28
6.4	Jõekalda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu KSH-st tulenevad nõuded	28
6.5	Jäätmekäitlus	30
7.	TULEOHUTUS	30
7.1	Tuleohutusnõuded	30
8.	KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	31
9.	KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	32
9.1	Geodeetilised märgid	32
9.2	Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud	32
10.	TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	33
10.1	Elektrivarustus	33
10.2	Välisvalgustus	33
10.3	Sidevarustus	34
10.4	Veevarustus	35
10.5	Kanaliseatsioon	36
10.6	Sademetevee kanalisatsioon	37
10.7	Soojavarustus	37
11.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	37
11.1	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuutilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud	37
11.2	Planeeringu elluviimise tingimused	38

JOONISED

Situatsiooniskeem

1:6000

Tugijoonis

1:500

Põhijoonis

1:500

Tehnovõrkude joonis

1:500

Planeeringu koostamise
korraldaja:

Alutaguse Vallavalitsus
Tartu mnt 56
Iisaku alevik
info@alutagusevald.ee

Planeeringu koostaja:

Alutaguse Vallavalitsus

Planeerija:

Liina Talistu
Diplom MA 019397

Töö nr:

04-2023

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Alajõe küla keskuse ja ranna-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on Alajõe jõe ja Peipsi järve äärsel alal tervikliku sadama-, puhke- ja rannaala väljaarendamine.

Detailplaneeringuga määratakse moodustavatele kruntidele maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad ning tuvastatakse servituutide seadmise vajadus.

1.1 Lähtematerjalid

- Alutaguse Vallavalitsuse 13.04.2023 korraldus nr 165 „Alajõe küla keskuse ja rannaala detailplaneeringu algatamine“;
- 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);
- Alajõe süvendusprojekt (koostanud Corson OÜ, töö nr 1616, 2016. a);
- Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 09.06.2017 otsusega nr 21, koostanud Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2016-0118);
- Jõekalda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (koostanud Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2015-0206, 2017.a);
- Alajõe küla avaliku ranna ja selle lähiala detailplaneeringu KSH eelhindang (koostanud Skepast&Puhkim OÜ, 08.09.2017);
- Alajõe küla keskuse geodeetiline uuring (koostanud WeW OÜ, töö nr GEO-135-23, 08.08.2023);
- Alajõe kogukonnamaja eelprojekt (koostanud PROJEKTBÜROO SPORT OÜ, töö nr RK38, 27.05.2024);
- Alajõe jõesadama kai, kaldakindlustus põhiprojekt (koostanud Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2024019, 05.2024);
- Alajõe Jõe tänava ristmiku eskiislahendus (koostanud Landverk OÜ, töö nr T2038, 14.09.2020);
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitse seadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Projekteerimismid.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Planeeringuala asub Alajõe küla keskosas, osaliselt kompaktse asustusega alal ning hõlmab valla omandis olevaid Jõekalda (12201:001:1015), Kaldajõe (13001:001:0854), Lautri (12201:001:0576), Külaplatsi (12201:001:1006), Jõe tn 12a (13001:001:1049), Jõe tn 12c (13001:001:1050), Vallapõllu (12201:001:0294), Sadama tee (13001:001:1051), Kiriku tee (12201:001:1013) ja osaliselt Jõeääre (13001:001:1052), Rannamaa (13001:001:0146), Jõe tänav T1 (12201:001:0942), Külaplatsi-Kalmistu tee (12201:001:1014), eraomandis olevaid

Kooli tn 15 (12201:001:0918) ja osaliselt Jõe tn 4 (12201:001:0165) katastriüksuseid ning osaliselt riigiomandis olevat 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksust.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 17,7 ha. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud ettepanek planeeringuala suurendamiseks ligikaudu 18,3 ha-ni. Muudatuse ettepanek on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Alutaguse Vallavalitsus.

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

- **Jõekalda**, katastritunnus 12201:001:1015, kinnistu registriosa 4908408, pindala 14564 m², maakasutuse sihtotstarve 90% üldkasutatav maa ja 10% veekogude maa, munitsipaalomand;
- **Kaldajõe**, katastritunnus 13001:001:0854, kinnistu registriosa 19771350, pindala 1783 m², maakasutuse sihtotstarve 100% veekogude maa, munitsipaalomand;
- **Jõe tn 12c**, katastritunnus 13001:001:1050, kinnistu registriosa 3631508, pindala 2714 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tootismaa, munitsipaalomand;
- **Jõe tn 12a**, katastritunnus 13001:001:1049, kinnistu registriosa 3631508, pindala 2293 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tootismaa, munitsipaalomand;
- **Sadama tee**, katastritunnus 13001:001:1051, kinnistu registriosa 14932950, pindala 677 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **Vallapõllu**, katastritunnus 12201:001:0294, kinnistu registriosa 5136008, pindala 5030 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, munitsipaalomand;
- **Lautri**, katastritunnus 12201:001:0576, kinnistu registriosa 3627308, pindala 12192 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomand;
- **Külaplatsi**, katastritunnus 12201:001:1006, kinnistu registriosa 4908408, pindala 18850 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomand;
- **Kiriku tee**, katastritunnus 12201:001:1013, kinnistu registriosa 4906508, pindala 1258 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **Kooli tn 15**, katastritunnus 12201:001:0918, kinnistu registriosa 4650208, pindala 7204 m², maakasutuse sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa, eraomand;
- **(osaliselt) Jõeääre**, katastritunnus 13001:001:1052, kinnistu registriosa 14932950, pindala 62882 m², maakasutuse sihtotstarve 65% üldkasutatav maa ja 35% veekogude maa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) Rannamaa**, katastritunnus 13001:001:0146, kinnistu registriosa 15064650, pindala 77024 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) Jõe tänav T1**, katastritunnus 12201:001:0942, kinnistu registriosa 4863308, pindala 7372 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) Külaplatsi-Kalmistu tee**, katastritunnus 12201:001:1014, kinnistu registriosa 4901808, pindala 2866 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, munitsipaalomand;
- **(osaliselt) Jõe tn 4**, katastritunnus 12201:001:0165, kinnistu registriosa 1780708, pindala 2853 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa, eraomand;
- **(osaliselt) 13111 Kauksi-Vasknarva tee**, katastritunnus 12201:001:0373, kinnistu registriosa 7766250, pindala 105487 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, riigiomand.

2.3 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal kehtib Alajõe Vallavolikogu 09.06.2017 otsusega nr 21 **kehtestatud Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering**, mis hõlmas Jõe tänavat ja sellest põhjapoolset ala.

Detailplaneeringu eesmärk oli väikesadama ja selle lähiümbruse planeerimine Alajõe külla. Sadam planeeriti kodusadamana nii Peipsi veeturismi arendamiseks kui ka kohalike elanike vajadusi silmas pidades. Väikesadama väljaarendamist peeti oluliseks majandustegevuse ja puhke- ning turismimajanduse edendamise seisukohast.

Detailplaneeringuga on kavandatud sadamahoone ehitamine ja sadamakaide, slipi, sissesõidukanali, kaldakindlustuste ning uue silla rajamine. Lisaks on kavas jõe kaldaid laiendada, jõge süvendada ja paadisadama akvatooriumit puhastada, et luua paremad tingimused jõe kasutamiseks.

Detailplaneeringuga määrati ehitusõigus ühele hoonele, mille suurim ehitisealune pind on kuni 500 m² ja kõrgusega kuni 10 m. Detailplaneeringuga oli kavandatud olemasoleva betoonsilla likvideerimine ja selle asemele uue silla ehitamine, sadamakai, ujukai ja slipi rajamine. Planeeringuga oli kavandatud rajada sissesõidukanali kalda kindlustused.

Detailplaneeringus oli välja toodud, et lisaks sadama rajatistele on vajalik jõe akvatooriumi maa-ala suurendamine jõesängi laiendamise ja süvendamise teel. Et kindlustada paatide juurdepääs järvele, tuleb süvendada kogu sadama ja järve vahelist jõe lõiku. Süvendamist käsitleti täpsemalt Alajõe süvendusprojektis.

Planeeringu koostamisel viidi läbi KSH, mille läbiviimise käigus keskenduti lisaks detailplaneeringule ka Alajõe süvendusprojektiga kavandatava tegevuse seisukohalt olulistele keskkonnakaitselistele eesmärkidele.

Detailplaneering on osaliselt elluviidud. Rajatud on slipp, mille asukohta on projekteerimisel täpsustatud, ning uus sild. PlanS § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Alajõe Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 29 **algatati Alajõe küla avaliku ranna ja selle lähiala detailplaneeringu** koostamine, mille eesmärk oli kavandada Alajõe külas avaliku rannaala loomist, kus on erinevad puhkamise ja liikumise võimalused. Planeeringu ala suurus on ca 27,76 ha ja see hõlmas Kiriku (12201:001:0842), Kooli tn 17 (12201:001:0843), Külaplatsi (12201:001:1006), Lautri (12201:001:0576), Jõe tn 12a (12201:001:0577), 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0373), Jõe tänav T1 (12201:001:0942) maaüksuseid ning reformimata riigimaad, millest praeguseks hetkeks on moodustatud munitsipaalomandis olevad Rannamaa (13001:001:0146) ja Jõeääre (13001:001:0234) maaüksused.

Alutaguse Vallavolikogu 27.02.2019 otsusega nr 153 lõpetati detailplaneeringu koostamine, sest detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded oli võimalik lahendada samal ajal koostatava Alutaguse valla üldplaneeringuga.

2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb lõuna poolt Peipsi järvega. Ida pool asub Kooli tn 17 (12201:001:0843, pindala 56227 m², 90% maatulundusmaa ja 10% ühiskondlike ehitiste maa) katastriüksused.

Planeeringualast põhja pool, Kauksi-Vasknarva tee ääres asuvad katastriüksused:

- Metsa tn 14 (12201:001:0171, pindala 3091 m², 100% maatulundusmaa),
- Metsa tänav (12201:001:0926, pindala 5918 m², 100% transpordimaa),
- Parkla (13001:001:0575, pindala 1410 m², 100% sihtotstarbeta maa),

- Kooli tn 12 (13001:001:0410, pindala 2050 m², 100% elamumaa),
- Kooli tn 10 (12201:001:0343, pindala 1210 m², 100% elamumaa),
- Kooli tn 8a (12201:001:0828, pindala 727 m², 100% elamumaa),
- Kooli tn 8 (12201:001:0827, pindala 717 m², 100% elamumaa), Kooli tn 8b (12201:001:0829, pindala 736 m², 100% elamumaa),
- Kooli tn 15a // Jumalaema Sündimise kirik (12201:001:0634, pindala 2775 m², 100% riigikaitsemaa),
- Kooli tn 11a (12201:001:0084, pindala 824 m², 100% elamumaa),
- Kooli tn 1 (12201:001:0007, pindala 595 m², 100% elamumaa),
- Kooli tn 2 (12201:001:0168, pindala 1765 m², 100% elamumaa),
- Valla tn 4 (12201:001:0061, pindala 12530 m², 100% elamumaa).

Jõe tänava põhjapoolse lõigu ääres asuvad katastriüksused:

- Valla tn 2 (12201:001:0338, pindala 424 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 23 (12201:001:0530, pindala 1247 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 25 (12201:001:0306, pindala 895 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 27 (12201:001:0331, pindala 1272 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 12b (12201:001:0332, pindala 132 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 14b (12201:001:1947, pindala 2854 m², 100% maatulundusmaa).

Planeeringuala piirneb vahetult Jõe tänava lõunapoolse lõigu ja Külaplatsi-Kalmistu tee äärsete katastriüksustega:

- Kooli tn 13 (12201:001:0006, pindala 1091 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 9 (12201:001:0718, pindala 1980 m², 100% elamumaa),
- Külaplatsi-Kalmistu tee (13001:001:0455, pindala 306 m², 100% transpordimaa),
- Jõe tn 5 (12201:001:0540, pindala 1686 m², 100% elamumaa), Jõe tn 3a (12201:001:1000, pindala 769 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 3 (12201:001:1010, pindala 1056 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 1a (12201:001:1069, pindala 2374 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 1 (12201:001:1068, pindala 1783 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 2 (12201:001:0610, pindala 1734 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 2a (12201:001:0130, pindala 2477 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 4 (12201:001:0165, pindala 2853 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 9a (12201:001:0719, pindala 1127 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 11 (12201:001:1008, pindala 809 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 6 (12201:001:0029, pindala 539 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 13 (12201:001:1680, pindala 2294 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 6a (12201:001:0180, pindala 1001 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 19 (12201:001:0036, pindala 2923 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 21 (12201:001:0023, pindala 925 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 8 (13001:001:0270, pindala 2178 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 8b (13001:001:0271, pindala 1638 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 8a (12201:001:0025, pindala 687 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 10 (12201:001:0026, pindala 918 m², 100% elamumaa),
- Jõe tn 12 (12201:001:1890, pindala 1736 m², 100% elamumaa).

Planeeringualast ida poole jäävad jõe ja selle vastaskaldal asuvad katastriüksused:

- Jõe tn 14d (13001:001:0711, pindala 368 m², 100% sihtotstarbeta maa),
- Kasekalda (13001:001:0725, pindala 967 m², 100% sihtotstarbeta maa),
- Kase (12201:001:0153, pindala 13575 m², 100% maatulundusmaa),

- Kääru (12201:001:0176, pindala 8485 m², 100% maatulundusmaa),
- Männi tn 30 (12201:001:0870, pindala 1967 m², 100% elamumaa),
- Männi tn 34 (12201:001:0318, pindala 2664 m², 100% elamumaa),
- Jõetaguse tn 20 (12201:001:1360, pindala 1998 m², 100% maatulundusmaa),
- Jõetaguse tn 18a (12201:001:0167, pindala 478 m², 100% elamumaa),
- Jõetaguse tn 19 (12201:001:0960, pindala 1146 m², 100% elamumaa),
- Jõetaguse tn 17 (12201:001:0157, pindala 1354 m², 100% elamumaa),
- Jõetaguse tänav (12201:001:0947, pindala 2296 m², 100% transpordimaa),
- Jõetaguse tn 15 (12201:001:0085, pindala 2502 m², 100% elamumaa),
- Jõetaguse tn 9 (12201:001:0116, pindala 2416 m², 100% elamumaa),
- Kanarbiku tn 5 (13001:001:0062, pindala 5763 m², 100% ärimaa),
- Kanarbiku tn 5a (13001:001:0063, pindala 1562 m², 100% elamumaa),
- Kanarbiku tn 1 (12201:001:0547, pindala 41476 m², 100% tootmismaa).

2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2018. ja 2023. aastal koostatud geodeetilistest alusplaanidest, Maa-ameti geoportaalis olevatest ja välisvaatlusel saadud andmetest.

Planeeringuala asub Alajõe küla keskosas, osaliselt kompaktse asustusega alal. Planeeringualast põhja ja ida poole jääb Alajõgi (VEE1061300) ja lõuna poole Peipsi järv (VEE2075600). Alajõgi on kaasatud ka osaliselt planeeringualasse, et tagada ala terviklik lahendus. Planeeringualale ulatuvad veekogudest tulenevad loodus- ja veekaitselised kitsendused. Peipsi järve ranna piiranguvöönd on 200 m, ehituskeeluvöönd 100 m, veekaitsvöönd 10 m ja kallasrada 4m. Alajõe kalda piiranguvöönd on 100 m, ehituskeeluvöönd 50 m, veekaitsvöönd 10 m ja kallasrada 4 m. Veekogude kitsendusi on arvestatud põhikaardi järgsest veepiirist. Eesti põhikaardi järgse metsamaa piires ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini.

Ehitisregistri andmetel asub Jõe tn 12c kinnistul tootmishoone (EHR kood 121395587), millele on väljastatud lammutusluba. Tootmishoone esmane kasutuselevõtu aasta oli 1970. Hoone peamine kasutamise otstarve oli toiduainetetööstuse hoone. Hoone ehitisealune pind on 460,2 m², kõrgus 4,7 m ja maht 1637 m³. Alutaguse Vallavalitsuse 30.05.2024 korraldusega nr 222 on antud ehitusluba sarnases mahus kogukonnanahoonetele ja abihoonetele.

Külaplatsi kinnistul asub laululava ja välikäimla.

Jõekalda kinnistu on hoonestamata, tegu on valdavalt loodusliku rohumaaga. Jõekalda kinnistule on rajatud slipp (EHR kood 221377267). Jõe tänav T1 katastriüksusel on 2023. aastal rajatud tankla (EHR kood 221431818).

Planeeringualale jääb osaliselt riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva, mille kaitsevööndit on üldplaneeringuga vähendatud Alajõe küla keskosas on 10 meetrini äärmise sõiduraja välimisest servast. Alates Metsa tn ristmikust lääne poole on tee kaitsevööndi ulatus 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee lõunapoolsele küljele on 2023. aastal rajatud kergliiklustee.

Planeeringuala läbivad mitmed vallateed. Põhja osas asuvad erinevad Jõe tänava lõigud. Jõe tänav (nr-ga 1220008) on asfaltkattega ja see kulgeb riigitee ristmikust kuni Alajõe sillani. Uus sild (EHR kood 221344619) on ehitatud 2020. aastal ning kasutamiseks jalakäijatele.

Sellega ristub Jõe tänav (nr-ga 1220002), mis on kruusakattega. Riigitee ristmiku lähedal on bussipeatus ja überpööramiseks. Jõe tänava erinevaid löike ühendab Jõe äärne pinnaskattega tee.

Planeeringu lääneosas, kiriku ümbruses, asuvad killustikkattega Kiriku tee (nr 1220025), kruusakattega Külaplatsi - kalmistu tee (nr 1220026) ja Külaplatsi põik (1220042), mille kaudu on tagatud juurdepääsud külaplatsile ja ranna-alale. Külaplatsi kinnistul toimub randa teenindav avalik parkimine.

Planeeritav ala asub Alajõe külas Peipsi järve ääres. Juurdepääs alale toimub Kauksi - Vasknarva kõrvalmaanteelt nr 13111. Peamine juurdepääs rannaalale kulgeb maanteega ühenduses olevalt Külaplatsi-Kalmistu teelt. Juurdepääsutee on asfaltkattega. Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee kulgeb läbi Alajõe küla ning suviti tipphooajal on liikluskoormus teel suhteliselt suur.

Planeeritava ala väärtuseks on selle külgnemine Peipsi järve ja Alajõega ning sealne looduslähedane keskkond. Jõekalda kinnistu on valdavalt looduslik rohumaa. Peipsi rannaäärset planeeringuala iseloomustab männienamusega puistu, mis asendub Peipsi järve veepiirist ca 30m kaugusel joonel liivarannaga. Puistut ja liivaranda eraldavad järsu languga liivaluited. Kogu ala on aktiivselt vahelduva reljeefiga. Maa-ala ja luitestik on tihedalt läbipõimunud väljakujunenud jalgradade võrgustikuga.

Planeeringualale jäävad nõrgalt leetunud mullad (Lkl), primitiivsed leedemullad (L0), lammi- gleimullad (AG), gleistunud nõrgalt leetunud mullad (Lklg) ja gleistunud keskmiselt leetunud mullad (LklIlg). Vastavalt Eesti põhjavee kaitstuse kaardile asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Keskkonnaregistri andmete põhjal asub planeeringualal II kaitsekategooria loomaliikidest männisinelase (*Boros schneideri*) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*) elupaik ning planeeringuala võimalikus mõjualas tõugja (*Aspius aspius*) elupaik. III kaitsekategooria loomaliikidest asub planeeringuala võimalikus mõjualas laanekuklase (*Formica aquilonia*), hingi (*Cobitis taenia*) ja tiigikonna (*Rana lessonae*) elupaik. Planeeringualale jääb veel II kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht (pruun lõikhein (*Cyperus fuscus*)).

Planeeringualale ning selle võimalikku mõjualasse (500 m kaugusele planeeringuala piirist) ei jää ühtegi kaitseala, hoiuala ega Natura 2000 võrgustiku ala. Lähim Natura 2000 elupaik asub planeeringualast umbes 800 m kaugusel. Natura 2000 võrgustikku kuuluv Alajõe loodusala jääb planeeringualast ligikaudu 2 km kaugusele.

Planeeringualal ning selle võimalikus mõjualas ei asu riikliku kaitse all olevaid kultuurimälestisi.

Planeeringu alasse jääb 2 geodeetilist punkti: ALAJÕE (GPA ID 227596; 64-494-97831), mille kaitsevöönd on 5 meetrit keskmest, ja 3894 (GPA ID 60015, 64-494-3894), mille kaitsevöönd on 3 meetrit keskmest.

Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga.

Jõekalda kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam AJ11658:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin), elektriõhuliin alla 1 kV, elektri maakaablid, Telia Eesti AS poolt hallatavad side trassid, Enefit AS poolt hallatavad sidetrassid ja EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA poolt hallatavad sidetrassid. Kergliiklustee ääras on valla poolt hallatav tänavavalgustus.

2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Alajõe küla asub Alutaguse valla lõunaosas. 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 km² ja elanike arv on 4678. Alutaguse valla keskus on lisaku alevik, mis jääb planeeringualast ca 11 km kaugusele loodesse.

Planeeritav ala asub Alajõe külas Peipsi järve ääres. Peipsi põhjarannik on tuntud Peipsi kõige kaunimate randade poolest. Siin asuvad unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, matkarajad ja lõkkekohad. Tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Peamine juurdepääs rannaalale kulgeb Külaplatsi juurest, Külaplatsi-Kalmistu teelt. Kogu rannaala on suviti aktiivselt kasutuses. Rannapiirkonna olemasolev inventuur on puudulik või amortiseerunud. Külaplatsile on ehitatud uus lava ning paigaldatud välikäimla ja mõned riietuskabiinid.

Planeeringuala läbib Alajõgi, mille äärde on 2017. aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadama rajamine. Sadama rajatistest on väljaehitatud slipp ning sadamat teenindav tankla. Rannapungerja, Vasknarva ja Alajõe sadamate rajamine oluliseks majandustegevuse elavdamise ning puhke- ja turismimajanduse edendamise seisukohalt.

Alajõe küla on hoonestatud põhiliselt 1-2 korruseliste ühepereelamutega, katusetüübiks viilkatus. Kavandatavad elamukrundid sobivad väljakujunenud asustusega.

Planeeringualast ca 200 m kaugusel loodes asub olemasolev raamatukogu ja kogukonnamaja hoone ning 2019. aastal rajatus laste mängu- ja spordiväljak. Tegemist on 1950. aastal kasutuselevõetud büroohoonega, kus enne haldusreformi töötas Alajõe Vallavalitsus. Käesoleva detailplaneeringuga Jõe tn 12c kinnistule kavandatud energiasäästlikku kogukonnamajja on kavandatud ruumid ka raamatukogule ja töökohad valla teenistujatele elanike vastuvõtmiseks. Pikemas perspektiivis puudub vajadus Valla tn 8 hoone kasutuseks raamatukogu ja kontorihoonena. Hetkel on koostamisel Valla tn 8 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, millega on kavandatud olemasoleva raamatukogu hoone lähiümbrusesse uute elamukruntide moodustamine ja hoonele uue kasutusotstarbe andmine.

Planeeringu lääneosas asuvad Alajõe külaplats ja laululava. Alajõe kirik jääb planeeringualast põhja poole. Lähim pood, apteek, perearst, kool ja lasteaed asuvad ca 11 km kaugusel lisaku alevikus.

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

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Alajõe jõe ja Peipsi järve äärsel alal tervikliku sadama-, puhke- ja rannaala väljaarendamine.

Valla geograafiline asend ja looduslikud tingimused ning piirkonnas asuvad loodusobjektid ja vaatamisväärsused loovad suurepärased võimalused puhkuseks ja vaba aja veetmiseks. Alutaguse valla üheks prioriteediks on Peipsi põhjaranniku väljaarendamine ja juurdepääsu tagamine Peipsi järvele - piisav hulk võimalusi, kuidas pääseda randa, lasta veesõidukit vette jne.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek korrastada olemasolevaid katastriüksuste piire, moodustada jõeäärsele alale neli uut elamukrunti (vt Tabel 1 Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigused).

Planeeritava tegevusega jätkatakse 2017. aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud Jõekalda sadama-ala arendamist. Sadama väljaarendamisega luuakse võimalus paatide hoiustamiseks ning mugavaks sildumiseks, mis aitab kaasa keskkonnahoiule, kuna korrastatud sadama-ala rajamisega kahjustatakse kaldaid vähem. Samuti paranevad sadamakai jm infrastruktuuri rajamisega liikumistingimused piirkonna veeteedel.

Küla keskmesse kavandatakse kogukonnahoone, mille puhul on tegemist multifunktsionaalse hoonega- see on kogukonnakeskus, kohvik, väike raamatukogu, koosolekute ja kaugtöö ruum, päästjate paadikuur, kerksuskeskus, lastehoid, külaliskorter. Hoone eesmärk on pakkuda kohalikele kõike vajalikku ja soodustada kogukonna teket. Peipsi ranna äärsele alale kavandatakse avaliku rannaala loomist, kus on erinevad puhkamise ja liikumise võimalused – jalgteed ja matkarajad, parklad, puhkerajatised jne.

Elamukruntide moodustamisel on lähtutud piirkonnas väljakujunenud kruntide suuruselt. Planeeringuala lähiümbruses on elamukruntide keskmine suurus ca 1500 m². Kruntide suurused varieeruvad alates 539 m² kuni 2923 m². Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek ajutiste kruntide moodustamiseks, mis liidetakse krundipiiride muutmise naaberkinnistutega (vt Tabel 2 Ajutiste kruntide moodustamine).

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja Tabelis 1 *Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Ehitusprojektis tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul kui on väljastatud põhihoone ehitusluba. Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusega väikehoonete (kuni 5 m kõrguseid ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga) püstitamine, lubatud on rajatiste ehitamine (nt laste mänguattraksioonid, grillmaja, kasvahoone vmt). Rajatiste puhul tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust. Rajatiste ehitamine hoonestusalast väljapoole on lubatud piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigused

POS 1	Krunt moodustatakse Jõekalda katastriüksusest. Pindala on 14172 m ² . Maakasutuse sihtotstarve 90% sadama maa (LS) ja 10% looduslik veekogu (VL). Sadama maa (LS), on mõeldud sadamateenuse (veesõiduki sildumise võimaldamine, veesõiduki lastimine ja lossimine, reisijate laevalemineku ja laevalt tuleku korraldamine, laevaliikluse korraldamine akvatooriumil ja sissesõiduteel, veesõidukite pukseerimine ja jäämurdmine akvatooriumil jms) osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa ja akvatoorium. Katastri sihtotstarve on 60% tootmismaa (T), 30% ärimaa (Ä) ja 10% veekogude maa (V).
--------------	--

	<p>Krundile on kavandatud väikesadama rajamine – sadamahoone ehitamine ja sadamakaide ja sissesõidukanali kaldakindlustuste rajamine. Ehitusõiguse ja hoonestusalade määramisel on lähtutud 2017. kehtestatud detailplaneeringust, mille eesmärk oli ehitusõiguse määramine sadamahoonele, tehnovõrkude ja sadamaga seotud rajatiste asukohtade määramine ning ümbritseva keskkonna kujundamine.</p> <p>Kuna maa-alal on suured kõrguste erinevused, on vajalik tugimüüride rajamine. Tugimüüri täpsed parameetrid ja asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet ehitisealuse kogupinnaga kuni 500 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 4%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit, korruste arv kuni 2.</p> <p>Tulepüsivusklass: määratakse projekteerimisel.</p>
<p>POS 2</p>	<p>Krunt moodustatakse Jõe tn 12c katastriüksusest. Pindala on 2588 m². Maakasutuse sihtotstarve 50% kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), 25% sadama maa (LS) ja 25% tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Katastri sihtotstarbed on vastavalt 50% ühiskondlike ehitiste maa (Üh) ja 50% ärimaa (Ä). Sihtotstarvete protsentuaalset jaotust võib planeeringu elluviimisel lubatud piirides muuta.</p> <p>Krundil asuva tootmishoone asemele on kavandatud rajada uus sarnases mahus kogukonnahoone koos abihoonega. Hoone asukoha määramisel on lähtutud olemasoleva hoone asukohast. Kogukonnahoone ja abihoone on erinevate teenuste kaudu omavahel funktsionaalselt seotud.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 500 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 19%. Kogukonnahoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2.</p>
<p>POS 3</p>	<p>Krunt moodustatakse Vallapõllu katastriüksusest. Pindala 1501 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Elamu (põhihoone) minimaalne ehitisealune pind on 60 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Hoonestuse rajamist tuleb alustada põhihoonest.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
<p>POS 4</p>	<p>Krunt moodustatakse Vallapõllu, Lauritri ja Jõeääre katastriüksustest. Pindala 1500 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Elamu (põhihoone) minimaalne ehitisealune pind on 60 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit,</p>

	<p>kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Hoonestuse rajamist tuleb alustada põhihoonest. Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
POS 5	<p>Krunt moodustatakse Vallapõllu, Lautri ja Jõeääre katastriüksustest. Pindala 1509 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Elamu (põhihoone) minimaalne ehitisealune pind on 60 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Hoonestuse rajamist tuleb alustada põhihoonest. Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
POS 6	<p>Krunt moodustatakse Jõe tn 12a katastriüksusest. Pindala 1505 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet (elamu ja kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 20%. Elamu (põhihoone) minimaalne ehitisealune pind on 60 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Hoonestuse rajamist tuleb alustada põhihoonest. Tulepüsisivusklass: TP3.</p>
POS 7	<p>Krunt moodustatakse Sadama tee, Jõe tn 12a, Jõe tn 12c, Jõeääre, Lautri ja Vallapõllu katastriüksustest. Pindala 2291 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Liidetakse ajutise krundiga POS 14. Tegemist on transpordimaa krundiga, mis moodustatakse kavandatava avalikult kasutatava Sadama tee osas. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ning ehitusõigust ei määrata.</p>
POS 8	<p>Krunt moodustatakse Jõeääre ja Lautri katastriüksustest. Pindala 14848 m², Maakasutuse sihtotstarve 90% turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) ja 10% sadama maa (LS). Katastri sihtotstarve 90% üldkasutatav maa (Üm) ja 10% tootmismaa (T). Tegemist on üldkasutatava maa krundiga, millele on kavandatud jalgteed, matkarajad, puhkekohad, avalik pääs jõe äärde, paadisild/lautrikoht, avalikud parkimiskohad ning biopuhasti. Puhasti asukohta on lubatud hoonestusala piires nihutada. Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada üks biopuhasti hoone ehitisealuse pinnaga kuni 30 m². Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Suurim lubatud korruste arv on 1. Tulepüsisivusklass: Määratakse projekteerimise käigus.</p>
POS 9	<p>Krunt moodustatakse Jõeääre katastriüksusest. Pindala 50092 m², Maakasutuse sihtotstarve 35% looduslik veekogu (VL), 35% puhke- ja spordirajatise maa (PS) ja 30% supelranna maa (PR). Katastri sihtotstarve 65% üldkasutatav maa (Üm) ja 35% veekogude maa (V). Tegemist on üldkasutatava maa krundiga, millele on kavandatud avaliku kasutusega jalgteed, matkarajad, puhkekohad, sild ja supelranda teenindavad rajatised. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ja ehitusõigust ei määrata.</p>

POS 10	<p>Osaliselt olemasolev Rannamaa katastriüksus. Eraldi krunti ei moodustata. Pindala 77024 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% supelranna maa (PR). Katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (Üm).</p> <p>Tegemist on üldkasutatava maa krundiga, millele on kavandatud avaliku kasutusega jalgteed, matkarajad, puhkekohad ja supelranda teenindavad rajatised. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ja ehitusõigust ei määrata.</p>
POS 11	<p>Olemasolev Külaplatsi katastriüksus, krundipiire ei muudeta. Pindala 18850 m². Maakasutuse sihtotstarve 50% kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), 25% turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) ja 25% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Katastri sihtotstarve 50% ühiskondlike ehitiste maa (Üh), 25% üldkasutatav maa (Üm) ja 25% ärimaa (Ä).</p> <p>Tegemist on olemasoleva külaplatsi krundiga, mis on kasutusel kooskäimiskohana, kus toimuvad küla jaanituled, külapäevad jne. Maa-ala kasutatakse randa teenindama avaliku parklana.</p> <p>Detailplaneeringuga on kavandatud randa teenindava parkla ning karavani parkla ja seda teenindava hoone rajamine.</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet ehitisealuse kogupinnaga kuni 500 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 3%. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, korruste arv kuni 1.</p> <p>Tulepüsimusklass: minimaalselt TP3 (täpsustatakse projekteerimisel)</p>
POS 12	<p>Olemasolev Kooli tn 15 katastriüksus, krundipiire ei muudeta. Pindala 7204 m². Maakasutuse sihtotstarve 50% sotsiaalhoolekandeametuse maa (ÜP), 50% majutushoone maa (ÄM) või kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Katastri sihtotstarve 50% ühiskondlike ehitiste maa (Üh) ja 50% ärimaa (Ä). Sihtotstarvete protsentuaalset jaotust võib planeeringu elluviimisel lubatud piirides muuta.</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet ehitisealuse kogupinnaga kuni 1500 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 21%. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, korruste arv kuni 2.</p> <p>Tulepüsimusklass: minimaalselt TP3 (täpsustatakse projekteerimisel)</p>
POS 13	<p>Krunt moodustatakse Jõe tn T1 ja Jõekalda katastriüksustest. Pindala 5870 m². Maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L).</p> <p>Tegemist on transpordimaa krundiga, mis moodustatakse rekonstrueeritava Jõe tänava ja bussipeatuse osas. Krundi lääneosas asub olemasolev tankla. Hoonete ehitamine ei ole lubatud ning ehitusõigust ei määrata.</p>

Tabel 2. Ajutiste kruntide moodustamine

POS 14	Krunt moodustatakse Jõe tn 4 katastriüksusest. Pindala 391 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Katastri sihtotstarve transpordimaa (L). Ajutine krunt on võimalik liita krundiga POS 7..
POS 15	Krunt moodustatakse Vallapõllu katastriüksusest. Pindala 391 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita Jõe tn 4 (12201:001:0165) katastriüksusega.
POS 16	Krunt moodustatakse Jõe tn 12a, Sadama tee ja Jõe tänav T1 katastriüksustest. Pindala 277 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP). Katastri

	sihtotstarve elamumaa (E). Ajutine krunt on võimalik liita Jõe tn 12 (12201:001:0890) katastriüksusega.
--	--

3.3 Ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded

Planeeringuga on kavandatud sadamaehitiste, kogukonnahoone ja üksikelamute ning abihoonete rajamine. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente. Eelistatud on keskkonnasäästlikud lahendused.

Sadamaehitised

Krundile POS 1 jõe lõunakaldale on kavandatud **sadamakai**, mis hõlmab u 30 kohta 5-10 pikkustele paatidele ning sadama kai kõrvale ujuvkai u 12 paadile. Põhijoonisel on näidatud sadamakai illustratiivne asukoht ja ulatus. Krundile POS 2 on kavandatud kaldakindlustus ja ujuvkaid.

Kaide väljaehitamine toimub vastavalt vajadusele etappide kaupa. Nende asukohad on valitus eesmärgiga tagada sadamas hoidvate aluste turvalisus ja ohutu navigatsioon.

Kaiseina sisuks võib kasutada olemasolevat alus- või väljakaevatavat pinnast ja geotekstiili. Kaiseina pealiskihina kasutatakse soovituslikult ümaraid raudkive. Sellistest kividest rajatud kaiseinad paistavad looduses maastiku loomuliku osana. Kai peale rajatakse killustiku- või kruusakattega tee/plats. Raudkividest kai külge kinnitatakse ujuvsillad

Detailplaneeringuga on kavandatud sissesõidukanali kaldakindlustused. Kaldakindlustuste sisu ja pealiskiht lahendatakse sarnaselt sadamakaile. Kaldakindlustusena rajatakse horisontaalne u 5 m laiune raudkividest ala ja kaldsein.

Lisaks sadama rajatistele on vajalik jõe akvatooriumi maa-ala suurendamine jõesängi laiendamise ja süvendamise teel. Et kindlustada paatide juurdepääs järvele, tuleb süvendada kogu sadama ja järve vahelist jõe lõiku. Jõe süvendamiseks on Corson OÜ poolt koostatud Alajõe süvendusprojekt ning viidud läbi Jõekalda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu strateegilise hindamine (KSH). KSH aruanne koostati KMH täpsusega, et edaspidi oleks võimalik menetleda sadama rajamiseks ja Alajõe süvendamiseks vajalikku veeluba ilma korduva hindamiseta. KSH tulemusi ja leevendusmeetmeid on käsitletud keskkonnamõtjude punktis.

Sadamahoone, -kai jm rajatised peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Hoone arhitektuur peab tagama, et säiliks piirkonna omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja -struktuur.

Katusetüüp

Põhilised välisviimistlusmaterjalid

viilkatus

Kivi, krohv, puit, klaas, betoon, tellis, viimistlusplaadid vm kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Vähesel määral lubatud kasutada metalli.

Keelatud välisviimistlusmaterjalid

plast – ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid, ümarpalk;

Avaliku kasutusega hooned (kogukonnahoone, äri-majutushoone, karavani parki teenindushoone)

Hoone on ühekorruseline, erinevad kasutusotstarbed on jaotatud eraldi viilkatuste alla, luues sel moel madala ja liigendatud mahu, mis meenutab väikest ridaküla või kõrvuti asetsevad paadikuure.

Kui kogu aasta vältel ei pruugi hoone erinevad osad majanduslikult toimida, on võimalik ruumi kasutada hooajaliselt.

Hooajaliselt on võimalik hoone osade kütmist vähendada, vähendades seega kulutusi ja säästes keskkonda.

Katusetüüp	viilkatus, abihoonel ühepoolse kaldega viilkatus.
Soovitavad katusekatte materjalid	plekk, kivi, puit;
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Kivi, krohv, puit (nt laudis), klaas, betoon, tellis, viimistlusplaadid vm kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Vähesel määral lubatud kasutada metalli.
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	plast – ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid, ümarpalk;

Elamud ja nende abihooned

Kruntidele POS 3 – POS 6 On kavandatud elamute ja nende abihoonete ehitamine. 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, klaas,);
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	plast – ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid, ümarpalk;
Soovitavad katusekatte materjalid	plekk, kivi, puit;
Viimistluses lubatud toonid	soojad, pastelsed ja looduslikud;
Ehitise kasutamise liigitus	I kasutusviis;
tuleohutusest tulenevalt	TP3;
Hoonete tulepüsivusklass	piirdeaedade maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,2 meetrit; lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine.
Piirded	

Randa teenindavad rajatised

Randa teenindavate rajatistena on mõeldud nt jalgrattaparkla, jalgrataste hoidjaid, riietuskabiinid, laste mänguväljakud, rannajalgpalli väljak, rannavolle väljak, päikese kaitseks mõeldud varjualused jne,

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. Detailplaneeringuga kavandatud rajatiste püstitamine ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka, seega võib neid püstitada hoonestusalast väljapoole, kuid arvestades LKS tulenevaid kitsendusi.

3.4 Vastavus Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringule

Jõekalda kinnistu osas kehtib Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 09.06.2017 otsusega nr 21), mille eesmärk oli väikesadama ja selle lähiümbruse planeerimine Alajõe külla. Sadama planeeriti kodusadamana nii Peipsi veeturismi arendamiseks kui ka kohalike elanike vajadusi silmas pidades. Sadama väljaarendamisega sooviti luua võimalus paatide hoiustamiseks ning mugavaks sildumiseks, mis aitaks kaasa keskkonnasõbralikule maakasutusele, sest korrastatud sadama-ala rajamisega kahjustatakse kaldaid vähem. Eesmärk oli ka parandada sadamakai jm infrastruktuuri rajamisega liikumistingimusi piirkonna veeteedel.

Detailplaneeringuga on kavandatud sadamahoone ehitamine ja sadamakaide, slipi, sissesõidukanali kaldakindlustuste ning uue silla rajamine. Lisaks on kavandatud laiendada jõe kaldaid, jõge süvendada ja puhastada paadisadama akvatooriumi, et luua paremad tingimused jõe kasutamiseks.

Detailplaneering on osaliselt elluviidud – rajatud on slipp, sild, osaliselt kaldakindlustus jne.

Alajõe küla keskuse ja rannaala detailplaneeringuga kavandatakse täpsustada Jõekalda kinnistule kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigust. Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitised on ülekantud käesolevasse detailplaneeringusse ning arvestatud on läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusel väljatöötatud leevendusmeetmetega. Jõekalda kinnistule varasemalt kavandatud sadama lahendust ei ole oluliselt muudetud.

Tulenevalt PlanS § 140 lõikest 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.5 Vastavus Alutaguse valla üldplaneeringule

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) jääb planeeringuala osaliselt Alajõe küla kompaktselt asustatud alale.

Planeeringuala põhjapoolne osa, kuhu on kavandatud sadama ala (POS 1), kogukonnahoone (POS 2), perspektiivne äri-ühiskondlik hoone (POS 12) ja osaliselt elamukrundid, on üldplaneeringu kohaselt keskuse maa-alaks. Üldplaneeringus on keskuse maa-ala mõeldud alasad, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuste juhtotstarbega alad. Keskuse maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmistele kasutustele: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgестustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Valla kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine. Üldplaneeringuga ei ole määratud otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Üldplaneeringus moodustab keskuse maa-ala ca 15% kogu planeeringualast.

Planeeringu kesk ja lõunapoolses osas on jõeäärsele alale kavandatud sadama maa-ala juhtotstarve (ca 39% kogu planeeringualast). Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium. Sadam on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (sadamaseadus).

Üldplaneeringus on toodud välja, et planeeritud sadam on ka Alajõe küla keskus. Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismpotentsiaalidest on eelnimetatud väikesadamate

arenduse eesmärgiks pakkuda külalissadama teenusstandardit (Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014-2020, 2014).

Oluline on tagada hea ligipääs nii veekogu poolt kui maismaalt. Üldplaneering toetab Alutaguse valla väikesadamate arengut, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Vastavalt valla arengukavale on ettevõtluse seisukohast oluline sadamate arendamine.

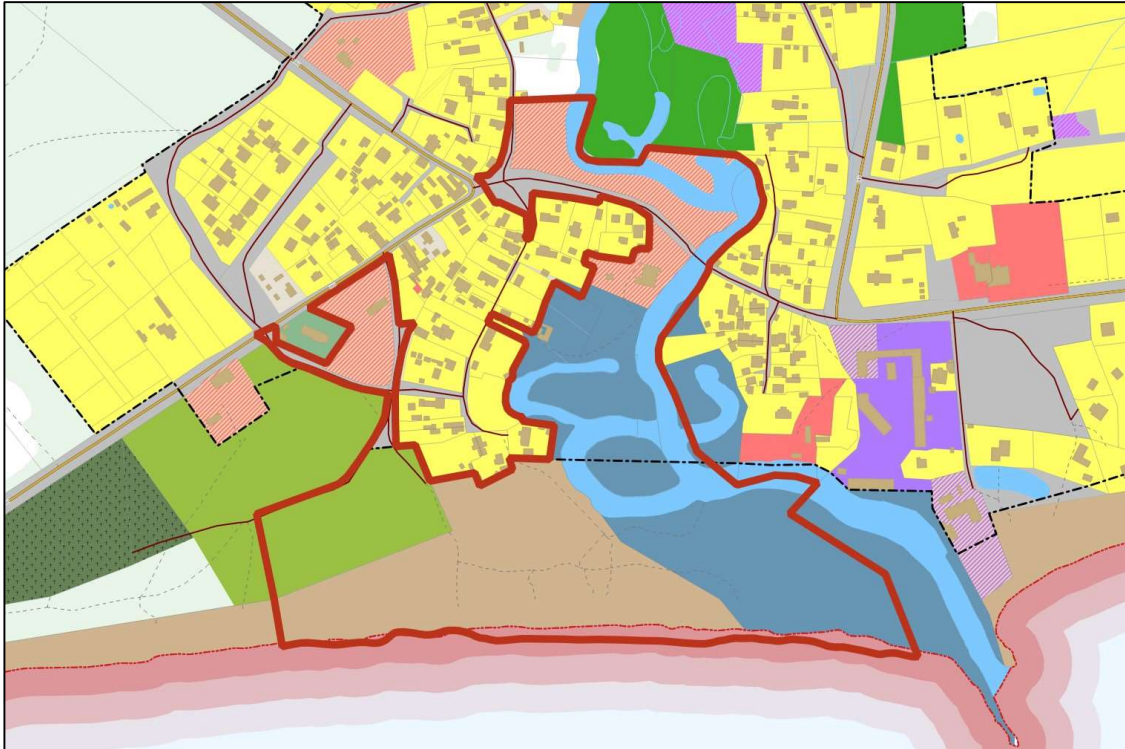
Külaplatsi maa-ala (POS 11) on üldplaneeringukohaselt tegemist puhke- ja virgestustegevuse maa-alaga (ca 10% kogu planeeringualast), mis on mõeldud puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-alana. Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringset teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks lubatakse puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on väike, maksimaalselt 5% (detailplaneeringu koostamisel kuni 20%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%.

Peipsi järve ranna äärsele ala osas on tegemist supelranna maa-alaga (ca 30% kogu planeeringualast), mis on veekogu ääres oleva alaga, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine. Supelranda käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseeaduse tähenduses.

Supelranna maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) supluskohtades tuleb üldjuhul tagada päästerõnga ja supluskohta puudutava info olemasolu;
- 2) tagada supluskohtade avalikuks kasutuseks vajalikud tingimused, sh avalik juurdepääs.
- 3) lubatud on rajada supelranna teenindamiseks vajalikke jalgteid ehituskeeluvööndis;
- 4) vastavalt vajadusele arvestatakse erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kald(laud)tee vms rajamine) juurdepääsuks supelranna maa-alale.



Üldplaneeringuga kavandatav

Kompaktse asustusega ala

Maakasutus

Elamu maa-ala	Ühiskondlike ehitiste maa-ala
Hooajalise kasutusega elamu maa-ala	Äri maa-ala
Haljasala ja parkmetsa maa-ala	Keskuse maa-ala
Puhke- ja virgustustegevuse maa-ala	Tootmise maa-ala
Supelranna maa-ala	Äri- ja tootmise maa-ala
Kalmistu maa-ala	Jäätmehooldla maa-ala
Rügikaitse maa-ala	Tehnoehitise maa-ala
Transpordi maa-ala	Maatulunduse maa-ala
Sadama maa-ala	

Joonis 1 Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardist

Üldplaneeringuga on määratud maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja arendamise vajadustest. Üldplaneeringuga määratud maa-aladele juhtotstarve annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Maa-alale võib anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 40% ulatuses. Üldplaneering ei ole üldjuhul ehitustegevuse aluseks. Üldplaneeringuga kavandatakse maakasutust üldisel tasemel, määrates maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused. Arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute.

Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Jõe suudme poolsele alale nii ulatuslikus mahus sadama funktsioone ei kavandata, kui üldplaneeringuga kavandatud, kuid maa-alal säilib selle praegune sihtotstarve (üldkasutatav maa).

Rannaäärsete jalgteede/laudteede kavandamisel on arvestatud üldplaneeringuga määratud avaliku kasutusega randapääsudega.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hajali mitmed elamumaad. 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. Elamumaa kruntide puhul on arvestatud lähiümbruse asustusstruktuuri ning üldplaneeringuga seatud ehitusõiguse tingimusi.

Planeeringuala osaliselt jääb osaliselt rohevõrgustiku alale ja Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Nimetatud maastik hõlmab peaaegu kogu Peipsi põhjarannikule jääva osa. Maastikul asuvad Peipsi kõige kaunimad rannad, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, matkarada ja lõkkekohad, mistõttu on tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Planeeritud tegevusega ei muudeta Kauksi-Remniku väärtuslikku maastiku, ega muudeta selle elemente.

3.6 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 ja seda on täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25. Ida-Viru maakonnaplaneering hõlmab haldusreformi eelset Ida-Viru maakonna territooriumi ja see on koostatud ajaperspektiiviga 2030+. Maakonnaplaneeringu koostamise eesmärgiks on kujundada strateegiliselt läbimõeldud, maakonna ja riigi huve tasakaalustatult ja ettevaatavalt arvestavad ruumilise arengu põhisuunad, olla aluseks üldplaneeringutele ning anda signaal investoritele ja arendajatele maakonna soovitud arengusuundade kohta.

Maakonnaplaneering määrab eelkõige üldised tingimused uute üldplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering kui hierarhilises süsteemis kõrgemal asetsev planeering annab arengu põhisuunad ja üldised soovitused, millega tuleb arvestada edaspidi uute üldplaneeringute koostamisel. Alutaguse vallas on uus üldplaneering koostatud neid suuniseid arvestades. ÜP-ga on näiteks täpsustatud Alutaguse valla territooriumil oleva rohevõrgustiku piire ja kasutustingimusi, mis on maakonnaplaneeringus üldisemalt määratud.

Maakonnaplaneeringus on ühe olulisima veeteena toodud välja ka Peipsi järve ning väikesadamana ka Alajõe sadamat. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringus seatud sadamate arendamise põhimõtteid. Sadamas on ühitatud erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tagatud on ligipääsud nii veekogu kui maismaa poolt. Ligipääs nii mere poolt kui maismaalt.

Maakonna ruumilise arengu analüüsi kokkuvõttes on välja toodud see, et majanduskeskkonna üheks arengusuunaks on turismisektori arendamine. Ida-Virumaa looduskeskkond on mitmekülgse puhkemajandusliku potentsiaaliga ja seda just Peipsiäärses piirkonnas.

Planeeringuala jääb osaliselt rohevõrgustiku alale ja osaliselt Kauksi-Remniku väärtusliku maastiku alale.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säiliks väärtusliku maastiku omapära ja maastikumuster – maastiku üldilme ning piirkonnale iseloomulikud ehitusmahud. Üldplaneeringu tasandil on puhkekohtade kavandamisel arvestatud ilusate vaatekohtadega. Detailplaneeringuga kavandatud toetab puhkekohtade (tualetid, prügimajandus, puhkepingid jne) arendamise põhimõtet.

Detailplaneering ei ole vastuolus Ida-Viru Maakonnaplaneeringuga 2030+.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Liikluskorralduse lahendamisel on lähtunud Transpordiameti 11.05.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/8676-2 väljastatud seisukohtadest.

Planeeringuala läbib ja see külgneb riigiteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva km 11,57-11,86. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 271 sõidukit.

EhS § 71 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Alutaguse valla üldplaneeringuga on riigitee lõigus alates Metsa tn ja Kiriku tee ristmikust kuni Valla tn 7 põhjapoolse nurgani kaitsevöönd vähendatud 10 meetrini äärmise sõiduaja välimisest servast.

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

Planeeringuala läbivad mitmed vallateed. Põhja osas asuvad erinevad Jõe tänava lõigud. Jõe tänav (nr-ga 1220008) on asfaltkattega ja see kulgeb riigitee ristmikust kuni Alajõe sillani. Uus sild (EHR kood 221344619) on ehitatud 2020. aastal ning kasutamiseks jalakäijatele. Sellega ristub Jõe tänav (nr-ga 1220002), mis on kruusakattega. Riigitee ristmiku lähedal on bussipeatus ja ümberpööramiseks. Jõe tänava erinevaid lõike ühendab Jõe äärne pinnaskattega tee.

Planeeringu lääneosas, kiriku ümbruses, asuvad killustikkattega Kiriku tee (nr 1220025), kruusakatega Külaplatsi - kalmistu tee (nr 1220026) ja Külaplatsi põik (1220042), mille kaudu on tagatud juurdepääsud külaplatsile ja ranna-alale

Juurdepääsudena säilitatakse olemasolevad ristumiskohad:

- riigitee km 11,574 – Kiriku tee (nr 1220025)
- riigitee km 11,726 – Külaplatsi-Kalmistu tee (nr 1220026)
- riigitee km 11,849 – Jõe tänav (nr 1220008)

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

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

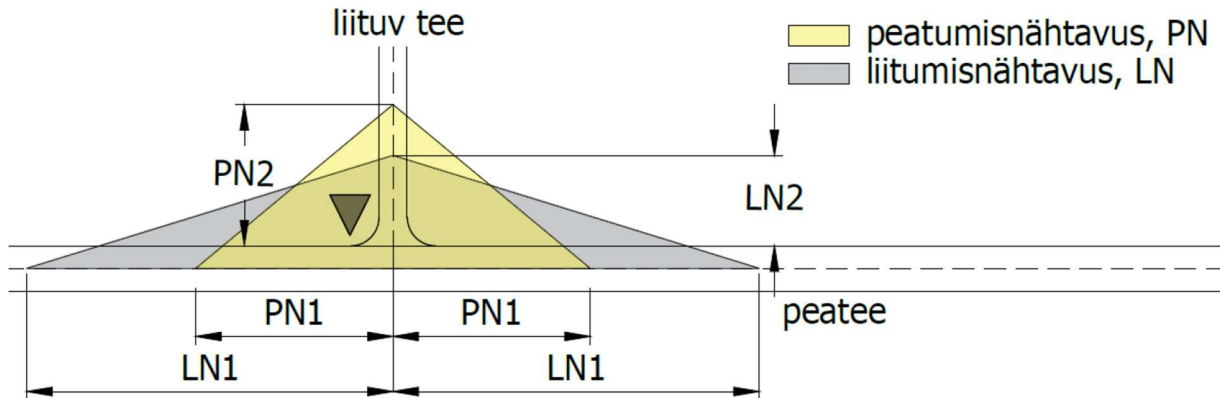
Teeandmise kohustusega ristmikul:

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

PN2 (liituv tee peatumisnähtavus) - ≥ 25 m (liituv tee on kõrvalmaantee ja muu asulaväline tee)

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

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



Variant A: teeandmise kohustusega ristmik

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

Detailplaneeringuga on kavandatud Jõe tänava (alates riigitee ristmikust kuni sillani) rekonstrueerimine ja laiendamine ning uue avaliku kasutusega Sadama tee rajamine. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on kavandatud piirnevate avaliku kasutusega kohalikelt teedelt.

Uute teede katendiks võib olla tolmuvaba katend. Teede projekteerimisel ja katendite valikul tuleb arvestada päästeautode kandevõimega. Juurdepääsud ehitistele ja veevõtukohani hoitakse vabana ja aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

Juurdepääsude laiused peavad olema vähemalt 3,5 meetrit. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega ja ulatusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit.

Riigitee ristumiskohtade rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded projekti koostamiseks.

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

4.2 Parkimine

Olemasolevad parklad asuvad Külaplatsi krundil (POS 11) ning Kiriku tee ääres. Külaplatsil on tegemist pinnaskattega alaga, kus toimub avaliku randa teenindav parkimine. Kiriku tee ääres on killustikkattega ala ca 17 autole. Parkimiskohad on mõeldud Alajõe kiriku teenindamiseks.

Planeeringuga on kavandatud rajada parklad:

- krundile POS 1 sadama teenindamiseks – kokku ca 19 kohta sõiduautodele ning 7 kohta haagistega sõiduautodele. Juurdepääs parklatesse toimub Jõe tänavalt.
- Krundile POS 2 kogukonnahoone ja puhkeala teenindamiseks – kokku ca 18 parkimiskohta. Juurdepääs parklatesse toimub Jõe tänavalt ja kavandatavalt Sadama teelt.
- Sadama tee äärde – lautrikoha ja elamute teenindamiseks.
- Krundile POS 11 – avaliku rannaala ja karavaniparkla teenindamiseks.
- Kurndile POS 12 – lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuala parkimisplatsid on planeeritud killustikuga, asfaltkattega, sillutiskirvi vms kõvakatendiga. Külaplatsi maa-alal on lubatud ka pinnaskattega parkla. Sadama alal (POS 1) on tulenevalt maa-ala reljeefist ja kalletest parklate ja muude rajatiste ehitamisel lubatud kalde pinna kinnitamiseks rajada tugimüürid. Parkimiskohad on planeeritud selliselt, et parkimiseks manööverdamine toimub tänavamaalt.

Planeeritavate elamute parkimine on lahendatud krundisiseselt. Igale elamukrundile tuleb tagada kolm parkimiskohta. Riigiteel parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud. Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt EVS 843:2016. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

Vastavalt Ehitusseadustiku §65¹ rajatakse mitteamu puhul juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsesetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel elektriauto laadimispunkti rajamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.

Avaliku kasutusega hoonete projekteerimisel tuleb lahendada ka rataste parkimine. Rattahoidjad projekteerida selliselt, et oleks võimalik ratta lukustamine raamist.

4.3 Jalgteed

Riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva lõunapoolsele küljele on rajatud jalgteed. Kohalike teede ääres olemasolevad jalgteed puuduvad.

Krundi POS 1 kergliiklusteed on planeeritud sadama ala olulisemate objektide mugavaks ühendamiseks.- kai, sadamahoone, parklad, jõeäär. Avaliku ruumi heaks toimimiseks tagada planeeritaval alal võimalikult mugavad ja laiad kergliiklejate alad. Jõeäärne avalik kallasrada ja juurdepääs selleni on planeeringulahendusega tagatud. Kuna alale ei rajata jõeni ulatuvaid piirdeid, siis puudub vajadus kallasraja möödajuhtimiseks sadama alast. Kohtades, kus jõe kaldad on mugavaks jalgsi kõndimiseks liiga järsud, tagatakse jalakäijate läbipääs jõe kaldal kaldanõlva peal.

Matkaradade asukoht on märgitud orienteeruva asukohaga. Projekteerimisel tuleb esmalt täpne asukoht looduses kaardistada ning tellida täiendav geodeetiline möödistus. Asukoha valikul ei ole lubatud raiuda olemasolevaid väärtuslikke ja elujõulisi puid. Asukoha valikult tuleb lähtuda väljakujunenud radadest.

Jõe tänavat ühendab Jõetaguse tänavaga jalakäijate sild. Planeeringuga on kavandatud kahe uue jalakäijatele mõeldud silla rajamine, et tagada matkatee kulgemine üle jõe.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Peipsi rannaäärset planeeringuala iseloomustab männienamusega puistu. Puistut ja liivaranda eraldavad järsu languga liivaluited. Planeeritud lõunaosas kasvav kõrghaljastus on väärtuslik ning ette on nähtud loodusliku puistu säilitamine. Looduslik puistuala moodustab suurema osa rannaala territooriumist ja ala olulist vähenemist ei ole planeeringus kavandatud.

Planeeringulahendusest lähtuvalt nähakse ette üksikute puude likvideerimise vajadus. Asendusistutuste vajadus ning kavandatud uushaljastus täpsustatakse haljastusprojekti.

Kruntide sisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Avaliku kasutusega kruntidel tagada ala esinduslik ilme.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonete jm lähedaolevate objektide võimaliku mõjutusega kasvuruumi osas.

Kaitseks tormide eest on promenaad kavandatud liiva ja metsaala piirile. Olemasolev ja uus täiendav taimestik (põõsastik, rohttaimed) on kõige paremad looduslikud liivaranna stabiliseerijad. Taimestiku liigiline valik täpsustub haljastusprojekti koostamisel. Taimestamiseks ei ole sobilikud invasiivsed liigid, kõrrelistest sobivad ala taimestamiseks liivvareskaer, luht-kastevars jt.

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

Veekaitsevööndis on keelatud puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta.

Planeeringualale ulatuvad II kaitsekategooria nahkhiirte elupaigad. Planeeringualal, kus on kattuvus nahkhiirte elupaikadega, on osaliselt kõrghaljastatud. Matkaradade ja jalgteede kavandamisel tuleb olemasolevat väärtuslikku haljastust maksimaalselt säilitada. Kui puude eemaldamine on vajalik, tuleb ei ole seda lubatud teha nahkhiirte kevadise rände ja suvise poegimise perioodil (15.04-15.08).

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

5.2 Vertikaalplaneerimine

Krundile POS 1 sadama arendamise ja ehitamise käigus on ettenähtud sadama akvatooriumi ja sissesõidukanali puhastamine. Laevaliikluse toimimise tagamiseks tuleb Alajõe süvendada kavandatava sadama ja Peipsi järve vahelisel jõe osal. Jõe puhastamist ja süvendamist ei

kavandata käesoleva detailplaneeringuga, vaid see lahendatakse eraldi projektiga (Alajõe süvendusprojekt, Corson OÜ).

Maapinna reljeefist ja kalletest tingituna on hoonete ja parklate ehitamisel lubatud kaldpinnad kindlustada tugimüüriaga. Tugimüüride orienteeruvad asukohad on näidatud põhijoonisel, need täpsustuvad projekteerimise faasis.

5.3 Piirded

Avaliku kasutusega kruntidele POS 1, POS 2, POS 8, POS 10, POS 11, POS 12 ei ole piirete rajamist kavandatud. Juhul kui need osutuvad vajalikuks, tuleb arvestada, et piirded ei tohi sulgeda juurdepääse kallasrajale.

Elamukruntide piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m. Piirdeaed peab olema vähemalt poolläbipaistev, puidust ning sobima hoonete arhitektuuri ja naaberkruntide piirdeaiaiga.

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

Kehtiva Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel viidi läbi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mis koostati KMH täpsusastmes ning mille raames hinnati põhjalikult mõjusid ümbritsevale keskkonnale.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Alajõe süvendusprojektiga. VeeS § 196 lg 2 p-de 2 ja 5 kohaselt, kui veekogu süvendamisel, veekogu põhja süvenduspinnase ja veekogusse tahkete ainete paigutamisel mahuga 5–100 kuupmeetrit, tuleb need eelnevalt Keskkonnaametis registreerida veekeskkonnariskiga tegevusena. Veekogu süvendamine, veekogu põhja süvenduspinnase ja veekogusse tahkete ainete paigutamine rohkem kui 100 kuupmeetri mahuga on tegevused, mis vajavad keskkonnaluba VeeS § 187 p-de 8 ja 10 kohaselt.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 11 p 1 ja 2 alusel tuleb sadama või sadamarajatise rajamise või laiendamise ning ranna või kalda kindlustusrajatise rajamise või laiendamise puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang. Kui kavandatakse Alajõe veekogu süvendamist rohkem kui 100 kuupmeetri mahuga, siis on samuti kohustus kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang (määrus nr 224 § 11 p 7).

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kehtivat planeeringulahendust täpsustada ja planeeringu koostamise raames ei ole KSH eelhinnangut koostatud. Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud 2017. aastal kehtestatud detailplaneeringu raames KMH täpsusastmes läbiviidud KSH-s hinnatud mõjusid ja leevendusmeetmeid.

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.

Keskkonnaregistri andmete põhjal asub planeeringualal II kaitsekategooria loomaliikidest männisinelase (*Boros schneideri*) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*) elupaik ning planeeringuala võimalikus mõjualas tõugja (*Aspius aspius*) elupaik. III kaitsekategooria loomaliikidest asub planeeringuala võimalikus mõjualas laanekuklase (*Formica aquilonia*), hingi (*Cobitis taenia*) ja tiigikonna (*Rana lessonae*) elupaik. Planeeringualale jääb veel II kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht (pruun lõikhein (*Cyperus fuscus*)).

Planeeringualale ning selle võimalikku mõjualasse (500 m kaugusele planeeringuala piirist) ei jää ühtegi kaitseala, hoiuala ega Natura 2000 võrgustiku ala. Lähim Natura 2000 elupaik asub planeeringualast umbes 800 m kaugusel. Natura 2000 võrgustikku kuuluv Alajõe loodusala jääb planeeringualast ligikaudu 2 km kaugusele.

Planeeringualal ning selle võimalikus mõjualas ei asu riikliku kaitse all olevaid kultuurimälestisi.

6.1 Ranna ja kalda kitsendused

Planeeringualast lõunasse jääb Peipsi järv ning ida poole Alajõgi, mistõttu jääb planeeringuala osaliselt ranna ja kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse (LKS) kohaselt on Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd 100 m ning piiranguvöönd 200 m. Alajõe ehituskeeluvöönd on 50 m ja piiranguvöönd 100 m.

Piiranguvööndis tuleb arvestada LKS § 37 lg 3 sätestatud piirangutega.

Planeeringuala asub Alutaguse valla üldplaneeringuga määratud Alajõe küla kompaktselt asustatud alal. LKS §38 lg 1 punkti 3 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal 50 meetrit.

Alutaguse valla üldplaneeringuga suurendati Peipsi järve ehituskeeluvööndit Peipsi järve äärsete kompaktsel asustusega alade piires (Kauksi, Kuru, Uusküla, Katase, Alajõe, Karjamaa, Remniku ja Smolnitsa küldes) kuni olemasoleva ehitusjooneni piirkondades, kus see on lähemal kui 100 meetrit veekogust.

LKS § 38 lõike 2 kohaselt ulatub metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses on metsamaa maa, mis metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse või on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti. ETAKi metsakõlviku piirid on tähistatud planeeringu joonistel. Metsaseaduse § 3 lõige 3 täpsustab, et metsamaaks metsaseaduse tähenduses ei loeta õuemaad, elamumaad, pargi, kalmistu, haljasala, marja- ja viljapuuaiad, puukooli, aiandi, dendraariumi ning puu- ja põõsaistandike maad.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lõike 4 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele, kalda kindlustusrajatisele, supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele, olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist, piirdeaedadele, maakaabelliinile ja olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule- ja rajatisele.

LKS § 38 lõike 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringu või üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrgule ja -rajatisele, sillale ning avalikult kasutatavale teele.

LKS § 28 lõike 6 kohaselt tohib Lautrit ja paadisilda kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse määramisel on arvestatud LKS tulenevate ehituskeeluvööndi erisustega. Kõik ehituskeeluvööndisse planeeritud teed ja parklad on kavandatud avaliku kasutusega.

Sadama ja sadamaehitise definitsioon antud sadamaseaduses (SadS), mille § 2 lg 1 kohaselt on sadam SadS tähenduses **veesõidukite sildumiseks** kohandatud ja **sadamateenuse osutamiseks** kasutatav maa- ja veela ning seal asuvad **sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised** (sadamaehitis). Sadamateenusteks on SadS § 3 lg 1 alusel järgmised sadamas teostatavad tegevused: veesõiduki sildumise võimaldamine, veesõiduki lastimine ja lossimine, reisijate laevale mineku ja laevalt tuleku korraldamine, veeliikluse korraldamine akvatooriumil ja sissesõiduteel, veesõidukite pukseerimine ja jäämurdmine akvatooriumil, veesõiduki punkerdamine ning laevajätmete vastuvõtmine. SadS § 37 lg 2 kohaselt **peab sadam olema kantud sadamaregistrisse**.

Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lõike 2 kohaselt on Peipsi järve veekaitsevöönd 20 m ja teistel Alajõel 10 meetrit. Veekaitsevööndit ei ole õiguslikul alusel rajatud sadamaalal, kalda- või rannakindlustuse alal ning supelrannas ja supluskohas.

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ § 38 lõikele 1 on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit.

6.2 Jõe puhastamine

Detailplaneeringus on kajastatud jõe kallaste laiendamise, jõe süvendamise ja paadisadama akvatooriumi puhastuse vajadust, et luua paremad tingimused jõe kasutamiseks. Alajõe Vallavalitsuse tellimisel on 2016. aastal koostatud Alajõe süvendusprojekt (Corson OÜ, töö nr 1616). Süvendusprojekti eesmärk oli süvendada Alajõe väikesadama ala ja Peipsi järvest Alajõe väikesadamani kanal. Projekti lähtealuseks oli muuhulgas Meremöödukeskus OÜ poolt tehtud hüdrograafilised mõõdistused (töö nr M16040) ja Corson OÜ poolt tehtud geotehniline uuring (töö nr 1616).

Projekti kohaselt on süvendustööde maht kokku 5781 m³. Süvendatava pinnasekihi paksus varieerub vahemikus 0 – 1,8 meetrit. Projekteeritud oli jõe süvendamine 1,8 meetrini.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seadus¹ (KeHJS) § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju.

KeHJS § 6 lõike 1 punkti 17 kohaselt on Alajõe süvendamine alates pinnasemahust 300 m³ olulise keskkonnamõjuga tegevus ning kohustuslik on viia läbi keskkonnamõju hindamine.

Süvendusprojekti keskkonnamõju hindamine viidi läbi Jõekalda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu strateegilise hindamine (KSH) koostamise raames. KSH aruanne koostati KMH täpsusega, et edaspidi oleks võimalik menetleda sadama rajamiseks ja Alajõe süvendamiseks vajalikku veeluba ilma korduva hindamiseta. KSH tulemusi ja leevendusmeetmeid on käsitletud keskkonnamõjude punktis.

6.3 Keskkonnakaitse abinõud ja tingimused

- Tekkivad ehitusjätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Puurkaevude hooldusaladel põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused on loetletud veeseaduse §-s 154.
- Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud (VeeS § 129 lg 7).
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit -, sademe -, kaevandus -, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist;
- Tehnoseadmete paigutamisel ja mürarikaste tegevuste puhul jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;
- arvestada, et ei ületataks müra sihtväärtusi, mis on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Perspektiivset liiklusest tulenevat müra saab vähendada kiirusepiirangute ning rahustatud liikluslahendustega.
- Vibratsioonitase peab vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ nõuetele. Ehitustööde kavandamisel ja läbiviimisel tuleb sellega arvestada.
- Kogu planeeringualal paiknevad nelja II kaitsekategooriasse kuuluva kaitstava nahkhiireliigi elupaigad: põhja-nahkhiir, pargi-nahkhiir, tiigilendlane ja veelendlane. Planeeringu elluviimisel on nahkhiirtele nõrk negatiivne mõju, mis piirdub väikese alaga (intensiivsemalt valgustatud sadama-ala). Piirkonnas paiknevatele nahkhiirepopulatsioonidele tervikuna on mõju väheoluline; Vältida raiete tegemist nahkhiirte elupaikade alal. Kui raiete tegemine on vajalik, ei ole seda lubatud teha nahkhiirte kevadise rände ja suvise poegimise perioodil (15.04-15.08).
- Vältida jõe süvendustööde ja jõekalda kindlustööde tegemist kevadise suurvee ajal, et mitte häirida III kaitsekategooria loomaliigi tiigikonna sigimist.
- Vastavalt LKS § 48 lg 4 rakendub kaitsealuste loomaliikide elupaikades isendi kaitse. Vastavalt LKS § 55 lg 1 on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi tahtlik surmamine, välja arvatud eutanaasia eesmärgil ning vastavalt LKS § 55 lg 6 on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimise paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal, keelatud, välja arvatud LKS § 58 lõigetes 4 ja 5 ning §-s 582 sätestatud juhul.

6.4 Jõekalda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu KSH-st tulenevad nõuded

Süvendustöödel tuleb järgida KSH-s toodud nõudeid:

- Süvendustöid mitte läbi viia kalade peamistel kudemisperioodidel (kevadest ja sügisel). Süvendustööde läbiviimise aega on soovitatav täpsustada süvendustööde kavandamise käigus, võttes seejuures arvesse ka kalade kudemiseks sobivat veetemperatuuri.
- Süvendustööde tegemine jões ja kaldakindlustuse ehitustööd tuleb kavandada madalveeperioodile.
- Süvendustööd kavandada ühes etapis ja võimalikult lühikesele perioodile.
- Süvendustööde tegemist alustada sadama akvatooriumi laiendamisest ja süvendamisest ning edasi liikuda allavoolu kuni jõe suudmeni.
- Kui see on tehniliselt võimalik, tuleks heljumi leviku tõkestamiseks kasutada kaitseekraani (vastavat geotekstiilmembraani) vm sobivaid tehnoloogilisi vahendeid sadamaala laienduse piirkonnas, kus on suuremad süvendus- ja pinnasetööde mahud.
- Sadama akvatooriumi laiendamise ja jõe süvendustööde ehitushanke koostamisel seada nõuded kasutatavale tehnikale, et see vastaks parimale võimalikule tehnikale, mida antud oludes on võimalik kasutada, põhjustaks võimalikult väikest keskkonnamõju, oleks tehniliselt korras (lekete välistamine) ja oleks tagatud masinate nõuetekohane tehniline hooldus. Soovitatav on jälgida, et süvendustööde tegijal oleks varasem analoogsete tööde tegemise kogemus.
- Ehitusmasinate hooldustööd ja tankimine teostada vähemalt 30 m kaugusel Alajõest ning horisontaalsel pinnal. Lekked likvideerida koheselt.

Täiendavad nõuded ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks

Projekteerimise käigus:

- tuleb säilitada vaatekoridor Jõe tänavalt; vaate kujundamiseks ja planeeringualale puhkeväärtuse loomiseks vajaliku maastiku- ja haljastusprojekti koostamine on soovitatav ühendada sadama või kogukonna hoone ehitusprojekti koostamisega, kaasates projektimeeskonda vastava valdkonna spetsialisti (maastikuarhitekti);
- arvestada, et kavandatav lokaalne reoveepuhasti (omapuhasti) peab olema sadamahoone ja kogukonnanahoone kasutustingimustele vastav ja õigesti dimensioneeritud;
- tuleb täpsustada veesõidukitelt kogutava pilsivee ja reovee kogumise ja käitlemise süsteemi, samuti õliste jäätmete vastuvõtuvõimalusi, tagades selle nõuetele vastavuse;
- lisaks välisvalgustusele kaaluda ka turvakaamerate kasutamist sadamaalal;
- leida lahendus Alajõe silla ja pakktee ning teiste küla pärandkultuuriobjektide ajaloo tutvustamiseks, näiteks sellekohas(t)el infostendi(de)l või väljapanekuna kogukonnanhoones.

Ehituse ajal:

- vältida ehitustööde teostamist väljaspool päevast ajavahemikku (kella 19:00-07:00), et müra ei häiriks ümberkaudseid elanikke;
- ehitustöid teostada ja ehitusmaterjale ladustada maksimaalselt planeeritava kinnistu piirides;
- heljumi jõkke sattumise vältimiseks paigaldada süvendatud pinnas veepiirist ja kaldanõlvast kaugemale tasasele alale ning vältida pinnase paigaldamist jõe kaldanõlvadele (kui see pole projektiga ette nähtud ja kaldanõlvu täiendavalt ei kinnitata);
- süvendustöödel ülejääva pinnase ladustamiseks või kaadamiseks tuleb süvendustööde ettevalmistamise käigus leida sobivad kohad (näiteks võiks täita planeeritavat maa-ala ja maaomaniku nõusolekul jõeäärsete kinnistute madalamaid osi);

- jöest kaldale tõstetud pinnas tuleb tasandada, et see ei jääks visuaalselt häirima;
- jälgida, et ehitusvalgustus ei leviks elamuteni, ei häiriks kohalikke elanikke ja see lülitatakse välja, kui tööd ei tehta.

Kasutusperioodil:

- tagada sadamarajatiste korrashoid ja territooriumi heakord, määrates selleks vastutav(ad) isik(ud);
- tagada veesõiduohutus veekogul ja veeliikluse eeskirjade täitmine;
- reostusohu (nt kütused, määrdeained, jäätmed) vähendamiseks tuleb korraldada asjakohane jäätmekäitlus, sh reostuse likvideerimise vahendite olemasolu ja kättesaadavus sadamas;
- tuleb tagada ohtlike jäätmete, sh pilsivee nõuetekohane käitlemine;
- vandalismi tagajärjed tuleb likvideerida võimalikult kiiresti, vastasel juhul võib see vandalismi ulatust suurendada;
- vältida valgusreostust.

6.5 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad liigiti kogumise 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, pakendite hoidmisega ja biojäätmete hoidmisega/kompostimisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud olemasolevate tänavate, kavandatava Sadama tee ja juurdesõiduteede 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.

Avaliku kasutusega kruntidel tuleb jäätmete kogumine lahendada jäätmemajaga või põhihoonestuse mahus, et tagada alade esinduslik ilme. Rannaala ja puhkeala heakorra tagamiseks tuleb ala varustada piisava arvu prügikastide ja -konteineritega.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Lähimad prügilad on Toila vallas Kukruse külas asuv Uikala prügila ja Mustvee vallas asuv Torma prügila.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

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

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele

ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud. Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Vastavalt siseministri 30. märtsi 2017.a. määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" kuulub projekteeritav hoone kasutusviiside järgi:

Planeeritavate hoonete puhul on tegemist I kasutusviisiga (eluhooned), II kasutusviisiga (majutushooned) ja IV kasutusviisiga (kogunemishooned) hoonetega.

Kavandatavad hooned planeeringualal tulepüsivusklassiga TP3 ja TP2. 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 (elamud) loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Kui hoone projekteeritakse osaliselt II või IV kasutusviisiga, tuleb projekteerimisel määrata nõutav tuletõrjervee vajadus.

I kasutusviisiga on vajalik veekogus vähemalt 30 m³. II ja IV kasutusviisiga hoonetel tuleb vajaliku veekoguse arvestamisel lähtuda hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. Hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusega 0–600 MJ/m² on vajalik veevooluhulk 10 l/s ning eripõlemiskoormusega 601–1200 MJ/m² on vajalik veevooluhulk 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Eripõlemiskoormus määratakse projekteerimisel.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Olemasolev looduslik tuletõrje veevõtukoht asub krundil POS 1, millele on tagatud juurdepääs Jõe tänavalt. Päästeautoga tekitatud hõrenduse teel looduslikust tuletõrje veevõtukohest tulekustutusvee kättesaamiseks peab see olema varustatud imitarnetoru ja hüdrandiga. Hüdrandi täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

Täiendavalt on kavandatud tuletõrjeveemahuti rajamine krundile POS 12 ja karavaniparkla teenindushoone rajamisel krundile POS 11.

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. Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

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 tühendamise, muru korrapärase niitmine jne). Korrashoiitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid); Luua atraktiivne maastikujundus ja arhitektuur.

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 jäta mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalja 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 kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *põhijoonisel*.

9.1 Geodeetilised märgid

Planeeringu alasse jääb 2 geodeetilist punkti: ALAJÕE (GPA ID 227596; 64-494-97831, riiklik kõrgusvõrk), mille kaitsevöönd on 5 meetrit keskmest, ja 3894 (GPA ID 60015, 64-494-3894, kohalik geodeetiline võrk), mille kaitsevöönd on 3 meetrit 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.

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

9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks planeeringuala varustavatele ja läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Jõekalda kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam AJ11658:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin), elektriõhuliin alla 1 kV, elektri maakaablid, Telia Eesti AS poolt hallatavad side trassid, Enefit AS poolt hallatavad sidetrassid ja EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA poolt hallatavad sidetrassid. Kergliiklustee ääras on valla poolt hallatav tänavavalgustus. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 12.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 471026.

Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb elektritoide näha ette alajaamast AJ11658:(Jõhvi).

Kruntide POS 1 (sadamahoone) ja POS 2 (kogukonnohoone) elektrivarustuse tagamiseks on rajatud liitumiskilp krundile POS 1. Krundi POS 11 elektrivarustus toimub krundi põhjaosas asuvast olemasolevast kilbist.

Planeeritavate elamukruntidele (POS 3 – POS 6) ja kavandatavale reoveepuhastile on kavandatud rajada maakaabelliin olemasolevast alajaamast. Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV mitmekohalised liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Krundi POS 12 liitumiskilbi toide on kavandatud alajaama AJ11658:(Jõhvi) fiidrist F5. Liitumiskilp pn planeeritud POS 12 kinnistul olevale mastile. Liini ümberehitamisel tuleb kilp paigaldada krundi piirile. Elektritoide liitumiskilpidest kuni hooneteni tulen lahendada projekteerimise käigus maakaabliga. objektini näha ette maakaabliga.

Liitumiskilpide asukohtasid on lubatud kooskõlastatult Elektrilevi OÜ-ga projekteerimise käigus täpsustada. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

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

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

Planeeringus on määratud elektrivõrgu servituudi vajadustega alad. Servituudi alad on määratud elektrivõrgu kaabelliinide (1 m äärmistest 0,4 kV kaabelliinidest), 0,4 kV elektriõhuliinile, elektrikilpidele ja alajaamale (2 m rajatise seinast või kaabelliini teljest), 1-20 kV keskpinge õhuliinile (10 m kaabelliinist). Vastavalt juhendile „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ tuleb riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil.

10.2 Välisvalgustus

Turvalisuse ning aastaringse kasutusmugavuse tagamiseks tuleb planeeringualal valgustada kogukonnohoone lähiümbruse ala, kaiäärne ala kui ka kergliiklusteed. Kaide äärde on võimalik paigaldada navigatsioonivalgustust. Välisvalgustus ei tohi häirida ümberkaudseid alasid valgusreostusega ning see peab olema projekteeritud vastupidavana.

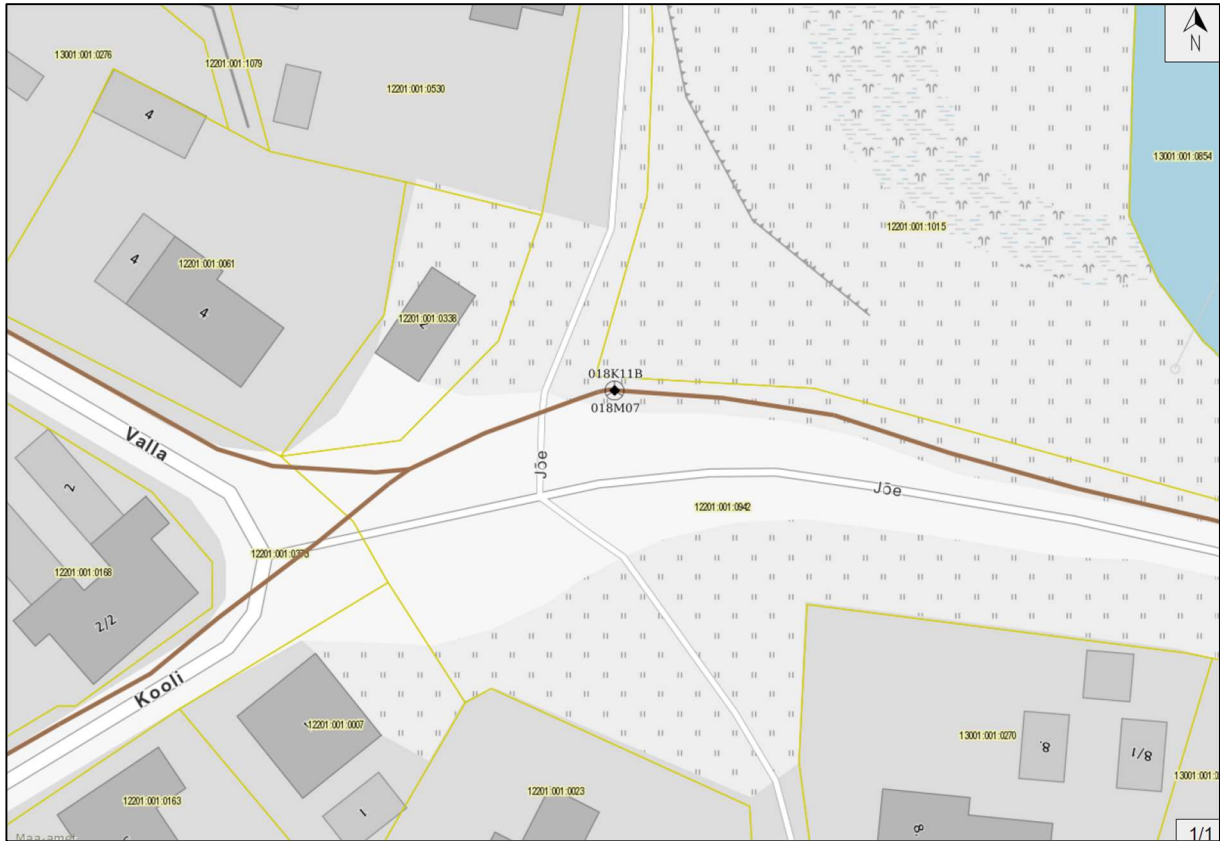
10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) poolt 10.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT2949.

Võimalikuks liitumispunktiks on sidekaev 018K11B, milles kaablimuhv 018M07. Sidevarustuse tagamiseks tuleb rajada multitoru (14/10) ELASA sidekaevuni 018K11B. Projekteerimise staadiumis tuleb valida sideteenust pakkuma hakkavad sideoperaatorid ja kooskõlastada lahendus ka nendega.

Kruntidele POS 11 ja POS 12 detailplaneeringuga sidevõrgu rajamist ei kavandata. Sidevarustuse tagamine on võimalik lahendada projekteerimise staadiumis. Projekteerimise raames sidevõrgu kavandamisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -raajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11). Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna. Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks: mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit; mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd; puude istutamine ja langetamine; vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine; pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine; muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine. ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga (Täiendav info telefonil +372 55609436).



Joonis 4 Võimalik sidevõrguga liitumise skeem (ELASA tehnilistest tingimustest)

10.4 Veevarustus

Alajõe külas puudub ühisveevärk.

Krundile POS 1 on kavandatud puurkaev, mis tagab veevarustuse sadama hoonele, kogukonnanhoonele ja planeeritud elamutele. Krundil POS 11 puudub hetkel vajadus veevarustuse järele. Karavaniparkla ja teenindushoone rajamisel või ranna-ala joogiveevarustuse tagamiseks on lubatud rajada puurkaev. Hoonestuse rajamisel tuleb arvestada puurkaevu hooldusalaga. Krundi POS 12 elluviimisel on lubatud krundile puurkaevu rajamine. Planeeritud puurkaevude asukohad on planeeringu joonistel näitlikud, neid on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

Puurkaevude veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas. Planeeritava puurkaevude hooldusala on 10 meetrit.

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

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

- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

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

10.5 Kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Krundi POS 1 (sadama maa), POS 2 (kogukonnahoone) ja POS 3-POS 6 (elamumaad) reoveelahendus on kavandatud krundile POS 8 planeeritud biopuhasti baasil. Krundile POS 8 on näidatud planeeritava omapuhasti orienteeruv paiknemine.

Kruntide POS 11 ja POS 12 reoveelahendus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Krundile POS 12 tuleb rajada lekkekindel kogumismahuti ning krundile POS 11 kas kogumismahuti või omapuhasti. Omapuhasti (septiku või biopuhasti) asukoha valikul tuleb arvestada veeseadusest tulenevate nõuete ja puurkaevu asukohaga.

Mahutid peavad olema keskkonnale ohutud, lekkekindlad ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud kogumismahutit). Ankurdatus peab paigaldamisel olema piisav, et tagada liikumatus pinnases. Luugid peavad olema terved ja sulguma tihedalt, kogumismahuti peab olema ventileeritav. Reoveemahuti täituvust tuleb regulaarselt kontrollida. Tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu.

Kanalisatsioonirajatiste 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 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitiste veekaitsenõuded¹“. Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme. Kanalisatsioonivarustuse tagamisel lokaalselt tuleb 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.

Väikelaevadelt kogutava pilsivee ja reovee vastuvõtmiseks on sadamakai piirkonda planeeritud vastavad kogumismahutid. Edasiseks käitlemiseks on võimalus suunata pilsivesi sealsamas läbi õlipüüdja ja seejärel koos reoveega välja vedada piirkonna suuremasse puhastisse (lähim asub lisaku alevis u 14 km kaugusel). Teine võimalus on pilsivesi eraldi välja

vedada spetsiaalsele ümbertöötlemisele vastavasse ettevõttesse. Puhastamata pilsivett ei tohi juhtida/purgida reoveepuhastisse. Kogutud reovett tuleks sel juhul käidelda eraldi.

Planeeritud omapuhastisse ei kavandata lisanduvate kogumismahutite reoveekoguste üleandmist, sest see rikub ära puhasti töörežiimi. Kui soovitakse väikelaevadelt kogutavat reovett käidelda planeeritud omapuhastis, siis tuleb ette näha täiendavad tehnilised lahendused, sh ühtlustusmahuti lisamine, mis võimaldab lisanduvat reovett juhtida puhastile pikema perioodi jooksul.

10.6 Sademetevee kanalisatsioon

Planeeringuala sademeteveed tuleb immutada kinnistu piires imbalades (haljasalad, käärgkraavid või koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks). 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 hooldusalale on keelatud.

10.7 Soojavarustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega. Soovitatav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Planeeringualale kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (soojuspump, katel, ahjuküte, maaküte jms). Eelistada taastuvenergiat põhinevaid lahendusi. Maakütte vertikaalkollektorite (maasoojus puuraugukude) puhul tuleb järgida ehitusseadustikus ja keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 (nõuded kaevudele) esitatud tingimusi. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

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

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

Planeeringulahendus vastab maakasutuse osas Alutaguse valla üldplaneeringule ja on kooskõlas üldplaneeringuga seatud põhimõtetele.

Kavandatud tegevusel on positiivne sotsiaalmajanduslik mõju. Detailplaneeringu keskmeks on energiatõhususe nõuetele vastava kogukonnamaja kavandamine Jõe tn 12c katastriüksusel asuva tootmishoone asemele. Hoonesse on kavandatud multifunktsionaalne kogukonnaruum/kohvik, väike raamatukogu, paadikuur vabatahtlike päästjate jaoks, lastehoiu võimalus, külaliskorter ja täiendavad funktsioonid (pakiautomaatid, rattarent, wc jne). Rajatava kogukonnamaja funktsionaalsus on kavandatud viisil, et see kataks kogukonna erinevad vajadused kogu elukaare vältel alates väikelastest kuni eakateni. Tegu on kompaktsel ja keskkonda sobituva lahendusega, mille ülalpidamiskulud on mõistlikus suuruses. Erinevate funktsioonide paigutamisel on lähtutud sellest, et nad saaksid toimida teineteisest sõltumata. Kui kogu aasta vältel ei pruugi hoone erinevad osad majanduslikult toimida, on võimalik ruumi kasutada hooajaliselt. Hooajaliselt on võimalik hoone osade kütmist vähendada, vähendades seega kulutusi ja säästes keskkonda.

Täiendavate elamukruntide kavandamine jõeäärsele alale annab võimaluse optimeerida maakasutust ning meelitada piirkonda uusi elanikke.

Teiseks oluliseks planeeringu osaks on väikesadama väljaarendamine, mis on oluline majandustegevuse ja puhke- ning turismimajanduse edendamise seisukohalt.

Hoone ehitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, 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 ehitusmüra tase. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuste, kiirguse või lõhna- ja lõhnahäiringu tekkimist.

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

Olulisemad mõjud keskkonnale ja leevendusmeetmed on käsitletud punktis 6. keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.

11.2 Planeeringu elluviimise tingimused

Planeeritava maa-ala juurdepääsuteed ja elamukruntide varustavad kommunikatsioonid ehitab välja kinnistu omanik/arendaja – valla omandis olevatel kruntidel Alutaguse Vallavalitsus ning krundil POS 12 kinnistu omanik.

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 koheselt.

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. Kui planeeringualal antakse projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Sadam tuleb registreerida sadamaregistris.

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt, mis on aluseks ehitusloa väljastamisel.