

LOOVMAASTIK OÜ

Aadress: L.Tolstoi 14-1 Tartu 50106

tel: +372 52 39 277 email: info@loovmaastik.ee

reg nr: 11892958

mtr nr: EEP002663

Muinsuskaitse tegevusloa reg nr: E 584/2011

Töö nr 203DP21

A – 203DP21



Huvitatud isik: Expertline OÜ

Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Iisaku alevik, Metsa tn 18-5, 41101

E-post: expertline.arved@gmail.com, telefon: 5159494, 5219311

Objekti asukoht: Ida-Virumaa, Alutaguse vald, Alajõe küla

HELMIKA KINNISTU DETAILPLANEERING

Volitatud maastikuarhitekt VII

Toomas Põld */allkirjastatud digitaalselt/*

Maastikuarhitekt

Maret Abel

Sisukord

1.	Seletuskiri	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1.1.	Alusmaterjalid	4
1.1.2.	Lähtedokumendid	4
1.1.2.1	Planeeringud:	4
1.1.2.2	Määrused:	4
1.1.2.3	Seadused:	5
1.1.2.4	Eesti Standardid:	6
1.1.2.5	Arengukavad ja muu.....	6
1.1.2.6	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	6
1.1.2.7	Vormistamise nõuded.....	6
1.2.	Detailplaneeringu eesmärk.....	6
1.3.	Olemasolev olukord	7
1.4.	Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	8
1.5.	Planeerimislahendus	9
1.5.1.	Kontseptsioon	9
1.5.2.	Planeeritud ehitusõigus, hoonetusala	10
1.5.3.	Üldised arhitektuurinõuded	11
1.5.4.	Juurdepääs, parkimine ja liikluskorraldus	11
1.5.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
1.5.6.	Ehitistevahelised kujad, tuleohutus, tuletõrje veevarustus	14
1.5.7.	Tehnovõrgud.....	15
1.5.7.1	Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi.....	15
1.5.7.1	Elektrivarustus ja välisvalgustus	17
1.5.7.1	Soojavarustus.....	17
1.5.8.	Keskkonnatingimused ehitusõiguste realiseerimiseks	17
1.5.9.	Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus	19
1.5.10.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	19
1.5.11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	20
2.	Joonised	21

2.1.	Situatsiooniskeem.....
2.2.	Olemasolev olukord.....
2.3.	Põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan
3.	Lisad.....
3.1.	Alajõe küla Helmika kinnistu detailplaneeringu algatamine 23.09.2020
3.2.	Huvitatud isiku teavitamine algatamisest 07.10.2020
3.3.	Transpordiameti seisukohad 26.01.2021.....
3.4.	Elektrivõrgu tehnilised tingimused nr 395380, 17.12.2021
4.	Kooskõlastused.....
4.1.	Kooskõlastuste koondtabel

1. Seletuskiri

1.1. *Detailplaneeringu koostamise alused*

1.1.1. Alusmaterjalid

- Alutaguse Vallavalitsuse 23. september 2020. a korraldus nr 477 Alajõe küla Helmika kinnistu detailplaneeringu algatamine;
- Skeem Alajõe küla Helmika kinnistu detailplaneeringu algatamise korralduse nr 477 juurde.

1.1.2. Lähtedokumendid

1.1.2.1 *Planeeringud:*

- Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud 29.10.2020 Alutaguse Vallavolikogu otsusega nr 285),
- Valge kinnistu detailplaneering (kehtestatud 30.11.2007 Alajõe Vallavolikogu otsusega nr 109),
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 28.12.2016 Ida-Viru maavanema korraldusega nr 1-1/2016/278).

1.1.2.2 *Määrused:*

- 30.03.2017 siseministri poolt välja antud määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“,
- 05.08.2015 majandus- ja taristuministri poolt välja antud määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“,

- 03.10.2016 keskkonnaministri poolt välja antud määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“,
- 16.12.2016 keskkonnaministri poolt välja antud määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,
- 02.06.2015 majandus- ja taristuministri poolt välja antud määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“,
- 31.07.2019 keskkonnaministri poolt välja antud määrus nr 31 „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“,
- 08.11.2019 keskkonnaministri poolt välja antud määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“,
- 18.02.2021 siseministri poolt välja antud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

1.1.2.3 Seadused:

- Ehitusseadustik,
- Planeerimisseadus,
- Veeseadus,
- Looduskaitseadus.

1.1.2.4 Eesti Standardid:

- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“,
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“,
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 + A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“,
- Eesti Standard EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“,
- Eesti Standard EVS 835:2022 „Hoone veevõrk“,
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“,
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“.

1.1.2.5 Arengukavad ja muu

- Hea ehitustava,
- Alutaguse valla ühisveevõrgi ja -kanaliseerimise arendamise kava 2020-2032.

1.1.2.6 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia Partner OÜ poolt 2021. a veebruaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 352-21 täpsusastmega M 1:500.

1.1.2.7 Vormistamise nõuded

Detailplaneeringu vormistamisel on juhitud Riigihalduse ministri poolt 17.10.2019 välja antud määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on puhkeotstarbeliste ärihoonete rajamine. Planeeringu koostamise käigus määratakse hoonestusalad ja ehitusõigused,

arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning servituutide seadmise vajadus.

1.3. Olemasolev olukord

- Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca 2 ha;
- Planeeritav maa-ala hõlmab Helmika (13001:001:0164, maatulundusmaa 100%, pindala 19451 m²) kinnistut ning osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0372, transpordimaa 100%) kinnistut;
- Planeeringuala asub Alajõe küla lõunaosas, ala lõunaserva jääb riigi maantee 13111 Kauksi-Vasknarva tee, alast ida pool asuvad tänavad Liivaranna ringtee, Liivaranna põik, Liivaranna (vt joonis 1 - *Situatsiooniskeem*);
- Planeeringuala piirneb läänest Kastiku (13001:001:0165, maatulundusmaa 100%) maaüksusega, lõunast Laine (13001:001:0163, maatulundusmaa 100%) maaüksusega ja Valge (12201:001:1021, maatulundusmaa 100%) maaüksusega, põhjast Sookase (12201:001:1097, maatulundusmaa 100%) maaüksusega ning idast Valge kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 30.11.2007 otsusega nr 109) alusel moodustatud elamukruntidega - Liivaranna ringtee 11 (12201:001:0812), Liivaranna ringtee 9 (12201:001:0809), Liivaranna ringtee 7 (12201:001:0807), Liivaranna ringtee 5 (12201:001:0805), Liivaranna põik 6 (12201:001:0799) ning Liivaranna tn 3 (12201:001:0796, ärimaa 100%) maaüksustega;
- Kõrvalmaanteelt (13111 Kauksi-Vasknarva tee) saab alguse naaberkinnistut (Kastiku) ja planeeringuala (Helmika kinnistu) läbiv 82 m pikkune pinnastee;
- Helmika maaüksus asub osaliselt Peipsi järve ranna piiranguvööndis, mille laius on 200 meetrit. Helmika maaüksuse moodustab terves ulatuses metsa kõlvik ning vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 1 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses

ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Lähtudes eeltoodust jääb planeeringuala osaliselt ehituskeeluvööndisse (vt joonis 2 - *Olemasolev olukord*);

- Planeeringuala jääb osaliselt riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevööndisse, mille ulatus on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeritav ala jääb kogu ulatuses III kategooria kaitsealuse liigi *Formica aquilonia* (laanekuklane) leiukoha alale.
- Helmika kinnistul hooneid, rajatisi, maapealseid ja maa-aluseid tehnovõrke ei eksisteeri.

1.4. Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Alutaguse valla üldplaneeringu muutmiseks.

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestas Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on Helmika maaüksuse maakasutuse juhtotstarve keskuse maa. Keskuse maa juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: väikeelamumaa, ärimaa, üldkasutatava hoone maa, puhke- ja virgestusmaa;

Üldplaneeringu järgi on ette nähtud planeeritavast maa-alast lääne poole keskuse maa-ala, ida poole hooajalise kasutusega elamu maa-ala.

Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on Helmika detailplaneeringus planeeritud väike, umbes 5% (lähtuvalt Alutaguse üldplaneeringust on see suhe 5%, detailplaneeringuga on lubatud kuni 20%).

1.5. Planeerimislahendus

1.5.1. Kontseptsioon

Detailplaneeringuga määratakse puhkeotstarbeliste ärihoonete soovitatavad asukohad, krundi ehitusõigus, ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted (juurdesõidutee, jalg- ja jalgrattatee, parkimine), haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituutide seadmise vajadus.

Detailplaneeringuga on määratud krundi kasutamise sihtotstarbeks ärimaa. Planeeringualale on kavandatud 11 kahekorruselist puhkeotstarbelist ärihoonet (ehitise kasutamise otstarve 12122 Puhkemaja) ja üks adminhoone. Planeeringuala kavandamisel on arvestatud lähipiirkonna miljöoga.

- **Planeeringu lahenduse alus 1:** Alajõe külas on iseloomulikud väikese mahuga hooned (vt Alutaguse valla üldplaneering). **Planeeringu lahendus:** Helmika kinnistule on planeeritud madalad (2 korrusega) hooned (puhkemajad).
- **Planeeringu lahenduse alus 2:** Alajõe külast lääne pool asuv Kataste küla on suvilapiirkond, kus suvilad esinevad grupiti. Igas suvilagrupis on kasutatud ühte tüüplahendust (vt Alutaguse valla üldplaneering). **Planeeringu lahendus:** Planeeringualale on kavandatud mahult, põhiplaanilt ühesugused hooned. Hoonete pikemad küljed on planeeritud paralleelselt Helmika kinnistu lühema küljega. Planeeringualaga külgnevad metsaga kaetud alad, kus ehitisi ei eksisteeri. Kavandatud identsed hooned moodustavad seega omaette grupi.
- **Planeeringu lahenduse alus 3:** Planeeringualast ida poole moodustatud elamukruntidest Liivaranna ringtee 9, Liivaranna ringtee 7, Liivaranna ringtee 5 jäävad Liivaranna ringtee nimelise tänava äärde, mis on kaarja kujuga.

Tänavaga kaare sisemise servaga külgnev maa-ala on jaotatud kruntideks (vt Valge kinnistu detailplaneering). **Planeeringu lahendus:** Planeeringualale (Helmika krundile) kavandatud puhkemajade juurde viiv tee on planeeritud lookleva joonega. Hoonete vahelistele aladele on kavandatud parkimisalad, milleni viivad põhja-lõunasuunaliselt kavandatud looklevast teest harunevad juurdesõiduteed. Teede ja parkimisalade nurgakohad on lahendatud sujuvalt kaarja joonega. Majutushoonete vahelistele aladele, kuhu parkimisplatse pole kavandatud, on planeeritud hõredalt paiknevad puud ja põõsagrupid. (vt joonis 3 - *Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan*)

Hoonete planeerimisel lähtutakse sellest, et need oma arhitektuurse ilme, mahu ja materjalikasutusega sobiksid piirkonda, külamiljöösse. Alutaguse valla üldplaneeringus on kirjeldatud, et Alajõe külas asuvatele hoonetele on iseloomulik väikene maht, viilkatus, klaasidega veranda, viilkatuse otsasein kalasaba laudisega.

1.5.2. Planeeritud ehitusõigus, hoonestusala

Krundi suurus ja piirid jäävad samaks. Planeeringuga muudetakse kinnistu sihtotstarvet (praegune - maatulundusmaa 100%, planeeritud - ärimaa 100%).

Kuna metsa kõlvikuga Helmika maaüksus asub osaliselt Peipsi järve ranna piiranguvööndis ja ehituskeeluvöönd ulatub ranna piiranguvööndini, siis sellest tulenevalt on hoonestusala planeeritud Kauksi-Vasknarva teest minimaalselt 85,9 m kaugusele. Tuleohutusnõuete kohaselt on minimaalne hoonete vaheline kuja 8 m, mida arvestades on hoonestusala määratud Helmika kinnistu lääne-, põhja- ja idapoolsest krundipiirist 4 m kaugusele.

Krundile on planeeritud 12 hoonet. Joonisel joonis 3 - *Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan* on näidatud hoonete illustratiivne maht - kõikidel hoonetel ehitusalune pind 78,9 m² ja ehitiste kaugus üksteisest 30 m. Üks hoone on planeeritud

administratiivhoonena ja ülejäänud 11 hoonet puhkeotstarbeliste ärihoonetena (2-korruselised puhkemajad).

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada, et need jääks planeeritud rajatistest nõutud kaugusele. Hoone ja puurkaevu vaheline minimaalne vahemaa peab olema 10 m. Hoone ei tohi olla septikule ja imbväljakule/imbkraavile lähemal kui 5 m. Tuletõrje veemahuti ei või jääda hoonele lähemale kui 30 m.

1.5.3. Üldised arhitektuurinõuded

Lähtudes planeeringuala ümbritsevas piirkonnas olevatest hoonetest, kus katusetüübiks on viilkatused, sobib ka planeeritud hoonetele viilkatus. Kuna olemasolevatel hoonetel esineb klaasidega verandat, kalasaba laudisega viilkatuse otsaseina, siis sobib Helmika kinnistule planeeritud hoonete välisviimistluses kasutada puitu ja klaasi. Eelnimetatud materjale võib kasutada ka kombineeritult. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Imiteerivateks materjalideks käesolevas kontekstis on plekist ja plastikust välisvooder, plastikaknad, metalluksed, kiviimitatsiooniga katuseplekk, rullkate, kärjekujuline ruberoidkate, jne.

Projekteerimisstaadiumis tuleb planeeritud hoonete eskiisprojektid Alutaguse Vallavalitsusega eelnevalt kooskõlastada.

1.5.4. Juurdepääs, parkimine ja liikluskorraldus

Planeeritava maa-ala kujundamisel on jälgitud põhimõtet, et hooned paikneksid nii, et külastajatele oleks tagatud privaatsus. Hooned paiknevad vastamisi ainult pikema külje järgi, seejuures on hoonete vaheliseks kauguseks kavandatud 30m. Täiendavalt tagab privaatsuse hoonete ümbrusesse, teede ja parkimisalade äärde kavandatud kõrg- ja madalhaljastus (puud ja põõsad), mis on visuaalseks barjääriks ja helide summutajaks. Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Transpordiameti

tehnilistest tingimustest (26. jaanuar 2021.a. korraldus nr 7.1-2/21/2184-1 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks). Planeeringualale on kavandatud põhja - lõunasuunaline looklev sõidutee (laius 5 m), mille kaudu tagatakse ligipääs majutushoonetele. Nimetatud teest mõlemale poole on planeeritud lühikesed juurdesõiduteed (laius 5 m) parkimisalade juurde, millega paralleelselt on kavandatud jalgteed, mida mööda jõuavad nii jalgsi tulijad kui ka need inimesed, kes jätavad oma auto parklasse, hooneteni. Kavandatud looklev tee saab alguse kõrvalmaanteest (13111 Kauksi-Vasknarva tee) ja läbib Helmika kinnistut. Nimetatud Helmika kinnistule planeeritud põhja-lõunasuunaliselt sõiduteelt on tagatud juurdepääs ka naaberkinnistule (Kastiku, katastritunnus 13001:001:0165). Kastiku kinnistule on juurdepääsu servituudi vajadus. Planeeritud looklev sõidutee ja puittaimede grupid liigendavad ruumi, muudavad ruumi hubasemaks ja rahustavad liiklust. Planeeritud tee ja parkimisalade äärde on jäetud kõrghaljastuseta vabasid alasid, kuhu saab vajadusel lund ladustada. (vt joonis 3 - *Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan*)

Riigitee, 13111 Kauksi-Vasknarva tee, äärde on üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee selliselt, et see hakkab läbima Helmika kinnistut selle lõunaservast. Helmika kinnistule planeeritud looklevat teed mööda saavad sõidukijuhid Kauksi-Vasknarva maanteele ja jalakäijad sõiduteega paralleelselt tulevale perspektiivsele kergliiklusteele. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahele (joonisel joonis 3 - *Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan* on näidatud perspektiivse kergliiklustee kaugus sõiduteest 14,2 m). Juhise "Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine" järgi on nimetatud joonisele märgitud kinnistule planeeritud sõidutee nähtavuskolmnurk maanteele 5x105 m (projektkiirus 50 km/h, liituvat tee (planeeringualale kavandatud põhja-lõunasuunaline tee) liitumisnähtavus (LN2) on 5 m, peatee (13111 Kauksi-Vasknarva tee) liitumisnähtavus on 105 m).

Projekteerimise käigus kaasatakse teedeinsener, kellega koostöös pannakse lõplikult paika teede asukohad, nende laiused ja pöörderaadiused ning liikluse märkide vajadus ja asukohad liikluskorra kehtestamiseks. Helmika kinnistule kavandatud sõidutee jääb riigitee kaitsevööndisse. Ehitusloa kohustusega tööde projektid, mis on kavandatud riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Helmika kinnistule planeeritud sõidutee ristub riigiteega. Teede ristumiskoha projekti koostamiseks tuleb Transpordiametilt taotleda vastavad nõuded. Planeeringualale projekteerimistingimusi koostades, riigitee kaitsevööndis muudatuste kavandamisel kaasata menetlusse Transpordiamet.

Planeeritud kinnistusesise liikluse häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) levikut naaberkinnistutele vähendavad olemasolev ja planeeritud kõrg- ja madalhaljastus.

Planeeringuala sisesed teed on peamiselt alaga seotud inimeste (valdaja, teenindav transport, külastajad) kasutada. Lageraia alale planeeritud eratee äärsete hoonete juurde on ette nähtud kokku 40 parkimiskohta ja puistu alale planeeritud avaliku kasutusega tee äärde kokku 4 parkimiskohta.

Planeeringu äärde jääv Kauksi-Vasknarva tee on liiklussagedusega 200-499 autot ööpäevas (Maa-ameti kaardikiht Teederegister (Transpordiamet)). Planeeritud hoonestusala jääb maantee servast 86 m kaugusele. Helmika kinnistu lõunaservas olev puistu eraldab hoonestusala maanteest.

Planeeringu koostajate hinnangul pole vajadust liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamise meetmete kavandamise järele.

1.5.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud teede kohale jäävad puud likvideerida, v.a. kui tegemist on noore puuga, siis soovitavalt planeeringuala ulatuses ümber istutada. Planeeritud teede ristumiskohtade läheduses tagada hea nähtavus. Puud ja põõsad, mis piiravad

nähtavust, likvideerida. Kõik ülejäänud puittaimed, mis ei jää planeeritule ette, tuleb säilitada.

Säilitatava ja likvideeritava kõrghaljastuse maht (puude hulk) täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Kõrg- ja madalhaljastust on planeeritud eesmärgiga luua puhvertsoon puhkeotstarbeliste ärihoonetega kinnistu ja naaberkruntide (peamiselt elamumaa sihtotstarbega kinnistud) vahele, luua planeeringualal liigendatust, füüsilisi ja visuaalseid barjääre hoonete ja teede vahele.

1.5.6. Ehitistevahelised kujud, tuleohutus, tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonete kasutusotstarve on puhkemaja, mis liigitub tuleohutuse järgi II kasutusviisiga hooneks (majutushooned). Hooned on planeeritud 2-korruselised. Iga hoone ehitusalune pind on näidatud 78,9 m² suurusena ja ehitiste kaugus üksteisest 30 m. Minimaalseks tuleohutusklassiks on TP3.

Vajalik tuletõrjevee vooluhulk sellisele hoonele on 10 l/s 3 tunni jooksul. Tulekustutusvee kogus on valemi $V = 3,6 \times Q_0 \times t$ (kus Q_0 - veevooluhulk liitrites sekundi kohta, t – aeg tundides) järgi:

$$3,6 \times 10 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} = 108 \text{ m}^3$$

Aastaringselt peab olema tagatud juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine päästesõidukitele ja – tehnikale, vajalik veevooluhulk, sobilik vee kvaliteet.

Päästetehnika õhtuse tagamiseks peab veevõtukoht paiknema ehitistest vähemalt 30 meetri kaugusel. Veevõtukoht on näidatud planeeritud kinnistut läbiva lookleva tee äärde, planeeritud hoonestusala lõunaserva. Tee äärde rajatava veevõtukoha kaugus peab olema kuni 2,5 m päästetehnikaga ligipääsetavast teest. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel (kahe mahutist kõige

kaugemale jääva hooneni on vahemaa 200-240m, ülejäänud hoonetele jääb tuletõrje veevõtukoht lähemale kui 200 m) piki planeeritud sõiduteed.

1.5.7. Tehnovõrgud

Peale elektrivarustuse on kõik ülejäänud tehnovõrgud lokaalsed. Tehnovõrgud on planeeritud tee alla ühte koridori, mis on keskkonna ja rajamise mõistes kõige säästlikum lahendus. Telekommunikatsiooni ehk sidekaabli ühendust ei soovita.

1.5.7.1 Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi

Tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem puudub.

Helmika kinnistu lähiümbruses olevate krundite Kurvi, Mureli, Päikese, Valge detailplaneeringute peale kokku on planeeritud üle 60 elamumaa sihtotstarbega krundi. Kui kinnistute veega varustamisel ja reovee ärajuhtimisel on teenindavate elanike arv vähemalt 50 elanikku, siis saab rajada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni. Planeeringus on näidatud kinnistusesed tehnovõrkude lahendused (veevarustuse tagamine puurkaevuga, reovee kogumine septikusse ja heitvee immutamine imbväljakus/imbkraavides, tuletõrje kustutusvee hoidmine tuletõrjevee mahutis), kuid perspektiivis tagada liitumise võimalus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ja tuletõrjevee võtmine hüdrantist.

VEEVARUSTUS

Planeeringualale on ette nähtud puurkaev, mille maksimaalne ööpäevane tarbimine on kuni 6m³. Kuna põhjaveekihist võetava vee maht jääb alla 10 m³ ööpäevas, siis pole vaja puurkaevule sanitaarkaitseala moodustada.

Puurkaevu hooldusala ulatus (läbimõõt) on 10 m (raadius 5 m). Kaevu hooldusalas ja lähemal kui 50 m kaevu hooldusala välispiirist pole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine.

Puurkaev peab asuma hoonestest vähemalt 10 m kaugusel. Puurkaev tuleb rajada kanalisatsiooniehitise suhtes ülesnõlva.

Veetorustiku paiknemine puurkaevust kuni hoonete vundamentideni täpsustatakse ehitusprojektiis.

KANALISATSIOON

Reovee maht on samuti kuni 6m³ ja juhitakse igast majast ühisesse maa-alusesse kanalisatsiooniehitisse – septik koos imbväljakuga / imbkraavidega, mille minimaalne kuja on 5 m. Planeeritud omapuhasti peab asuma krundipiiridest, hoonetest, teedest vähemalt 5 m kaugusel. Heitvett pole lubatud pinnasesse juhtida puurkaevu hooldusalal ja selle välispiirist lähemal kui 50 m.

Omapuhastite ehk kohtpuhastite reostuskoormus on kuni 50 inimekvivalenti.

Suurem osa Helmika kinnistu ulatuses on põhjavesi keskmiselt kaitstud ja krundi lõunaservas suhteliselt kaitstud.

Kanalisatsiooniehitise peab paiknema puurkaevu suhtes allanõlva ja põhjavee liikumissunna suhtes allavoolu.

Kanalisatsioonitorustiku paiknemine hoonete vundamentidest kuni septikuni täpsustatakse ehitusprojektiis.

SADEMEVESE

Sademevesi immutatakse Helmika kinnistu siseselt haljasalale. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine pole lubatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiis. Kuna puurkaevu hooldusalal on sademevee pinnasesse juhtimine keelatud, tuleb kaevu juures maapinna kalded planeerida selliselt, et vesi valgub puurkaevu hooldusalast eemale.

1.5.7.1 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 395380. Elektritoide on planeeritud olemasolevast jaotuskilbist JK31140 (asub Liivaranna 11 ja 13 kinnistu piiril). Helmika kinnistu piirle nähakse ette 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp, mille juurde tagatakse vaba juurdepääs ja servituudiala. Jaotuskilbist on planeeritud igale hoonele elektritoide. Helmika kinnistu vajalik peakaitsme suurus on 160A.

Välisvalgustus (valgustimastide jm valgusallikate vajadus, asukohad) lahendatakse ehitusprojektis. Elektriakaablite paiknemine kilbist kuni hooneteni ja valgustimastideni täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Liitumiskilbi ja jaotuskilbi juurde peab alati olema tagatud ligipääs.

1.5.7.1 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Kütteallikana on planeeritud õhksoojuspumbad igale majale.

1.5.8. Keskkonnatingimused ehitusõiguste realiseerimiseks

Planeeritavale alale ulatuvad riigitee 1311 Kauksi-Vasknarva kaitsevöönd, Peipsi järve ranna piiranguvöönd. Tulenevalt Looduskaitseseadusest ühtib ehituskeeluvöönd metsamaadel piiranguvööndiga. Tee kaitsevöönd, ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd on näidatud põhijoonisel.

Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud veehaarde ehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; avalikult kasutatavale teele. Ranna piiranguvööndis asuvates metsades on lageraie

keelatud. Ranna piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja maastikusõidukiga sõitmine, v.a. riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks. Ehitusprojekti käsitleda, mis infoga viidad, infotahvliid (eratee, mootorsõidukitega liiklemise keeld väljaspool teid jne) on vajalikud ja näidata nende asukohad.

Planeeritav ala jääb kogu ulatuses III kategooria kaitsealuse liigi *Formica aquilonia* (laanekuklane) leiukoha alale. Laanekuklane kuulub III kaitsekategooria selgrootute loomade hulka. III kaitsekategooria selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas, on keelatud. Kaitsealuse liigi püsielupaigas võib ainult kaitstava loodusobjekti (kaitsealuse liik laanekuklane) valitseja nõusolekul muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja kõlviku sihtotstarvet; teostada maakorraldustoiminguid; kehtestada detailplaneeringut; lubada ehitada ehitusteatis kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi; anda ehitusluba. **Kõik laanekuklase pesad, mis planeeringu elluviimisel hävineksid ehk jääksid kavandatud ehitiste alla või paikneksid vahetus läheduses, tuleb ümber asustada vastavalt looduskaitseseaduse § 58 lg 6 alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korrale. Selleks tuleb esitada Keskkonnaametile pesade ümberasustamise taotlus.**

Kinnistule planeeritud majutushoonete, kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustike, puurkaevu, septiku koos imbväljakuga/imbkraavidega, elektrikaablite, haljastuse jm rajamine planeeritud mahus pole olulise keskkonnamõjuga tegevused, mistõttu pole kaitstavale loodusobjektile kavandatava tegevuse otsese ja kaudse keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Loetletud tegevustega ei põhjustata olulisi keskkonnahäiringuid (vibratsioon, müra, jäätmed jne).

Planeeringus näidatud ehitiste soovituslike asukohtade alusel projekteerida ja välja ehitada kõik ehitised nii, et on arvestatud planeeringus toodud minimaalsete nõuetega (kujad, mahud).

Ehitiste projekteerimisel tuleb lahendada jäätmekäitlus, projekteerida meetmed vee- ja õhu kaitseks ning energia säästlik kasutus. Projekteerimise staadiumis arvestada planeeringus nimetatud seadustega, standarditega jm asjakohaste õigusaktide ja normdokumentidega. Ehitiste kasutamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, veeseadusest ja kohalikest vastava valdkonna eeskirjadest.

1.5.9. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus

Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmisel tuleb lähtuda 25.06.2015 majandus- ja taristuministri poolt välja antud määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ nõuetest.

1.5.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisel lähtutud järgnevatest aspektidest:

- Nähtavuse tagamine kinnistul nii päeval kui öisel ajal;
- Selgelt eristatav juurdepääs ja liikumisteed, jalgteede eristamine mootorsõidukite liikumisest;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Ehitusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada:

- Kinnistule sissepääsude piiramisega;
- Videovalve rakendamisega;

- Esteetiliste ehitiste kavandamisega;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide ja tarindite kasutamisega;
- Selge ja atraktiivse maastikukujundusega;
- Üldise heakorraga ja ehitiste pideva hooldusega.

1.5.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisel ei ole lubatud kahjude tekitamine teistele osapooltele. Tuleb tagada planeeringu lahendusest ja õigusaktidega määratud toimingutest kinnipidamine. Ehitusõiguse realiseerimisel või valminud ehitiste kasutamisel tekkivad kahjud tuleb hüvitada kahju tekitajal seadusega määratud korras.

2. Joonised

2.1. Situatsiooniskeem

2.2. Olemasolev olukord

2.3. Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan

3. Lisad

**3.1. Alajõe küla Helmika kinnistu detailplaneeringu algatamine
23.09.2020**

3.2. Huvitatud isiku teavitamine algatamisest 07.10.2020

3.3. Transpordiameti seisukohad 26.01.2021

3.4. Elektrivõrgu tehnilised tingimused nr 395380, 17.12.2021