



# Kuru küla Järveäärse kinnistu detailplaneering

---

Töö nr 003-23  
Versioon 12.12.2023

---

## **Jaana Veskimeister**

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

---

## **Alutaguse Vallavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja ja tellija

---

## **OSAÜHING FAIRTOP, KANSENT Osaühing**

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

---

Ruum Raamis OÜ  
Mob: +372 5698 3956  
ruum.raamis@gmail.com



# Sisukord

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planeeringuala kirjeldus .....	5
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	10
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja valiku kaalutlused ning põhjendused.....	12
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>15</b>
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	15
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	16
3.3 Kruntide hoonestusala.....	16
3.4 Kruntide ehitusõigus.....	17
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	18
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	19
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	19
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	20
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....	20
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	22
3.8.3. Soojavarustus .....	22
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus .....	23
3.8.5 Maaparandus .....	23
3.9 Tuleohutus.....	24
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	25
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	25
3.11.1 Heitvee ärajuhtimine .....	25
3.11.2 Jäätmed.....	26
3.11.3 Energiatõhusus .....	26
3.11.4 Radoon .....	26
3.11.5 Insolatsioon.....	27
3.11.6 Mürä ja vibratsioon .....	27
3.12 Servituudi seadmise vajadus .....	28
3.13 Planeeringu elluviimine .....	29
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	29
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	30
<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>31</b>
<b>JOONISED .....</b>	<b>33</b>



## SELETUSKIRI

---

### 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Alutaguse Vallavolikogu 29.06.2023 otsus nr 122 *Kuru küla Järveäärse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine* ning Alutaguse Vallavalitsuse poolt 20.07.2023 (täiendatud 31.08.2023) koostatud lähteseisukohad.

Planeeringualaks on Järveäärse kinnistu (kt 13001:001:0999) ja sellega piirnev Aleks kinnistu (kt 13001:001:0127) osa. Planeeringuala pindala on kokku ca 1,14 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on suvilate ehitamine.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohasel juhul ning asjakohases sisus kasutatud:

- *Alutaguse valla üldplaneeringut* (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otusega nr 285);
- *Alutaguse vallas Kuru külas Järveäärse maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindangut* (Lemma OÜ, versioon 25.06.2023);
- *Eskiisprojekti Peipsi põhjaranniku vee ja kanali projekteerimine* (Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 3198);
- *Ida-Viru maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud TELG MK OÜ poolt juulis-augustis 2023 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 33T1187). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava on 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

## 2. Olemasolev olukord ja analüüs

### 2.1 Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualaks oleva Järveäärse maaüksuse (kt 13001:001:0999) pindala on 10 011 m<sup>2</sup>, olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualasse juurdepääsu lahendamiseks haaratud Aleks maaüksus (kt 13001:001:0127, kogupindala 20,49 ha, planeeringualas 1 424 m<sup>2</sup>) on samuti maatulundusmaa.



Planeeringuala on suhteliselt tasane, maapinna absoluutne kõrgus on ligikaudu 35,00 m.

Juurdepäas planeeringualale toimub kõrvalmaanteelt nr 13111 Kauksi -Vasknarva läbi eraomandis oleva Alekski maaüksuse (13001:001:0127). Juurdepäasu tagamiseks planeeringualale, sh ka naabermaaüksustele, on Alekski maaüksusel seatud teeservituut (vt joonis nr 1). Alekski maaüksuse osa laius (riba Järveäärse ja naabermaaüksuste vahelisel alal), mis jääb planeeringualasse, on 6 m ning piisav juurdepäasutee kavandamiseks.

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud<sup>1</sup>. Põhjavee voolusuund on põhjast lõunasse (Peipsi järve suunas).

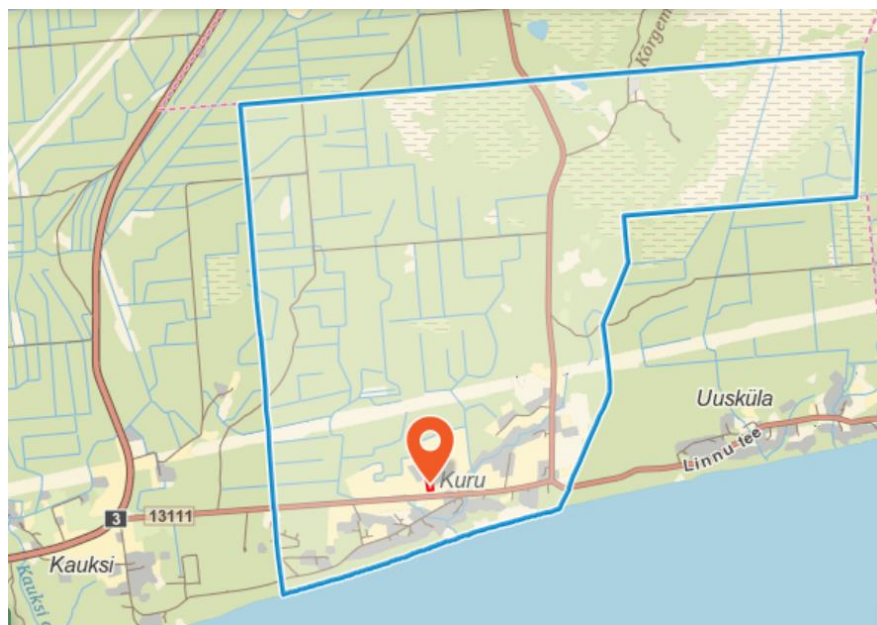
Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei jää planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku.

Tehnovõrkude ühendustest on olemas elektriga liitumine (peakaitse 3x20A).

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt nähtav joonisel nr 2.

## 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

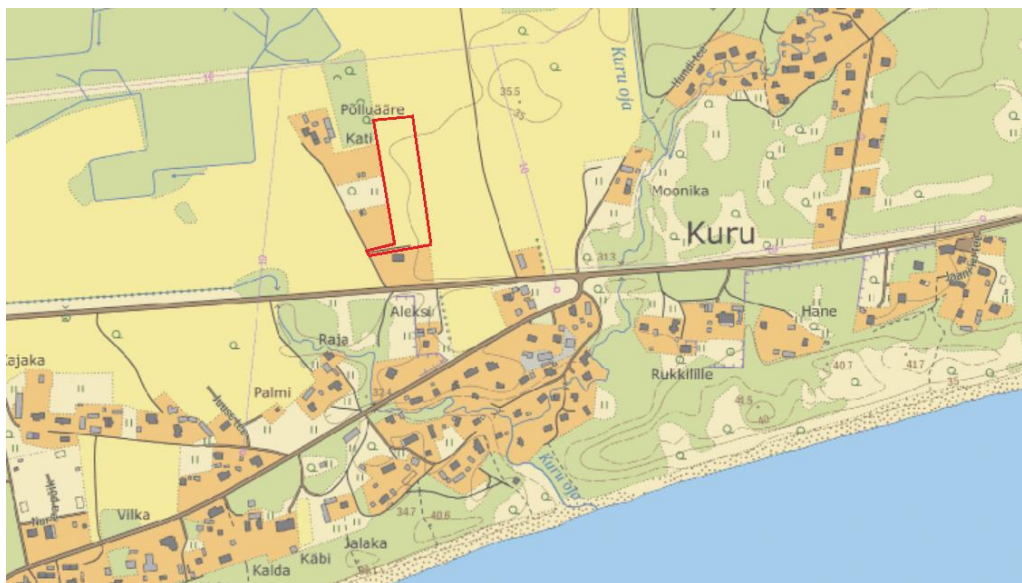
Planeeringuala asub Kuru küla lõunaosas (vt skeem 3). Peipsi järv jääb planeeringualast ca 470 m kaugusele lõunasse. Seega Järveäärse maaüksusele ei ulatu avalikust veekogust tulenevad kitsendused, kaasa arvatud looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 kohane ranna piiranguvöönd 200 m. Peipsi järv (VEE2075600) ei ole looduskaitse all, kuid on elupaigaks II kaitsekategooria kaitsealuse liigi tõugja (KLO9102512) ja III kaitsekategooria kalaliikidele: hink (*Cobitis taenia*), võldas (*Cottus gobio*) ning vingerjas (*Misgurnus fossilis*).



**Skeem 3.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Sinisega on markeritud Kuru küla, asukohamärk suunab Järveäärse maaüksusele.

<sup>1</sup> Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

Kuru küla kompaktse asustusega alad (tuginetud valla üldplaneeringule, vt ka ptk 2.3) jäävad planeeringualast nii kirde- kui lõunasuunda. Kompaktse asustusega aladest väljapoole jääb täiendavalt mitmeid elamukohti, sh planeeringualast vahetult lõuna- ja läänesuunda (vt skeem 4 ja joonis nr 1).



**Skeem 4.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

Planeeringuala piirneb läänest Stani (kt 22401:004:0609, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 2 044 m<sup>2</sup>), Viktoria (kt 22401:004:0786, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 1 193 m<sup>2</sup>), Tähe (kt 22401:004:0785, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 1 368 m<sup>2</sup>), Alberti (kt 22401:004:0780, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 1 503 m<sup>2</sup>), Kiige (kt 22401:004:0275, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 4 196 m<sup>2</sup>), Põlluääre (kt 22401:004:0063, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 19 011 m<sup>2</sup>) ja Kati (kt 22401:004:0290, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 1 209 m<sup>2</sup>) maaüksustega.

Eelnimetatud maaüksustest on planeeringu koostamise alal hoonestamata ainult Alberti ja Tähe. Ajalooline hoonestus jääb praegustele Kati ja Põlluääre maaüksustele, mis eeldatavalt on varasemalt olnud üks maaüksus (talukoht).

Idast piirneb ala maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega Jenni ja põhjast maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega Puhkepõllu. Lõunasse jääb hoonestatud maaüksus Metsaveere (kt 22401:001:0655, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4 270 m<sup>2</sup>). Teisele poole Metsaveere maaüksust jääb riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva, mille avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m ei ulatu Järveäärse maaüksusele.

Lähialal on nõuetekohase projekti alusel rajatud või rekonstrueeritud puurkaevud (hooldusala raadiusega 10 m) Metsaveere (kood PRK0060648) ja Kiige (kood PRK0067582) maaüksustel. Naabermaaüksustel reovee immutamist ei toimu, kasutusel on reovee kogumismahutid.

Kultuurimälestiste riikliku registri järgi ei ole naabruses kinnismälestisi ja alale ei ulatu kinnismälestiste kaitsevööndid. Piirkonnas on üks pärandkultuuri objekt (Kuru kool, reg nr 224:KOO:005).

Alutaguse rahvuspargi (KLO1000669) lahustükk (Alutaguse RP, Valgesoo sihtkaitsevöönd) jääb Järveäärse maaüksusest ca 4 km kaugusele kirdesse. Tegemist on ühtlasi lähimate Natura 2000 aladega, milleks on Agusalu linnuala



(RAH0000076) ja Agusalu loodusala (RAH0000624). Ca 1,7 km kirde suuns asub ka 01.02-30.06 liikumispiiranguga ala (püsielupaik ja selle sihtkaitsevöönd), mis jääb tulevikus sinna laieneva Alutaguse rahvuspargi alla.

Lähim bussipeatus (Kuru) jääb planeeringualast ligikaudu 650 m kaugusele idasuunda (ca 10-15 min jalutustee kaugusele) Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee äärde, mis võimaldab planeeringualale pääsemiseks kasutada ka ühistransporti.

Planeeringuala jääb riigipiiri seaduse § 61 alusel kehtestatud piirivööndisse, mis on mõeldud riigipiiri valvamiseks ja kaitsmiseks ning piirirežiimi tagamiseks. Piirivöönd on välispiiri maismaapiiril kuni viie kilomeetri laiune riigipiiri, piiriveekogu kalda- või rannajoone, piirioja kaldaga või piiriteega külgnev maa-ala sisemaa poole.

Arhitektuurselt on Kuru küla näol tegemist üsna eriomelise piirkonnaga. Tõenäoliselt on selle põhjuseks erinevatel ajaperioodidel ehitatud hooned, sh vanade hoonete ümberehitused võrdlemise vabade reeglite ja tegevuse alusel. Kuru külasse jääb palju vanu talukohti ja ulatuslikke suvilapiirkondi (nt Kuru vkt lõunasuunal ning Oja vkt, Nõmme vkt, Peipsi vkt, Kanarbiku vkt kirdesuunal).

Hoonestuse puhul on iseloomulikuks kaldkatused (peamiselt viilkatused, kalde nurk erinev) ja välisviimistluses laudise ning silikaattellise kasutamine. Hoonete (elamute) ehitisealune pind ei ole üldjuhul suurem kui 200 m<sup>2</sup>, piirkonnale on omane abihoonete rohkus. Elamud on valdavalt ühekorruselised, millele võib lisanduda teine korrus katusealuse korrusena. Suvilapiirkondade hooned on oma mahult pigem väikesed, ehitisealune pind varieerub, kuid jääb üldjuhul alla 100 m<sup>2</sup> (keskmine on u 80 m<sup>2</sup>), korruselisus on kuni kaks; suvilapiirkondade maaüksustel on suvilahoonetele lisaks ehitatud ka väikehooneid ja rajatisi.

Kuru külas on koostatud ja koostamisel mitmeid detailplaneeringuid elamute ehitamiseks, mis näitab, et tegemist on hinnatud elamu-/suvilapiirkonnaga. Elamuarenduse peamiseks probleemkohaks on ühisvee ja -kanalisatsiooni-süsteemide puudlik areng.

Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122 vastu võetud „Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032“. Alutaguse vallas Peipsi järve ääres Kuru külas (nagu ka naaberkülades) ühisveevärgi ja -kanalisatsioon (ÜVK) puudub. Kuna ülemise põhjaveekihi tase on kõrge, siis vanema asustuse juures kasutatakse palju salvkaevusid. Hulganisti on asutuste ja eraisikute omandisse kuuluvaid puurkaevusid. Puurkaevude sügavus on enamasti 20–60 m ja nende vett tuleb puhastada, üle piirnõrmi on enamasti raua ja mangaani sisaldus. Mõne puurkaevu vees on suhteliselt kõrge ka väävelvesiniku sisaldus. Kuna ühiskanalisatsiooni ei ole, esineb ülemises põhjaveekihis mikrobioloogiliste näitajate mittevastavust piirnormidele. Seepärast on alustatud Alutaguse vallas Kauksi, Kuru ja Uusküla ning osaliselt Katase külade veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimisega. Riigihanke korras on tellitud eel- ja põhiprojekti koostamine OÜ-lt Keskkonnaprojekt. Erialgetel andmetel saab planeeringualale lähim ÜVK ühendus olema riigimaantee 13111 Kauksi-Vasknarva ja Kauksi-Kuru tee ristmikul (ligikaudu 350 m kaugusel). Võimalikud ehitusetapid on teadmata, sh kas ja millal võiks ÜVK ühendus jõuda planeeringualale (üldplaneeringu kohaselt ei ole hooajalise kasutusega elamu maa-aladel plaanitud teha investeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks). Kuna ÜVK ühendus jääb planeeringualast kaugemale ja lisaks on vajalik torustiku projekteerimine ja ehitus planeeringuala piiresse jääval teel Aleksi maaüksusel (ligikaudu 250 m pikkuselt), on viie suvila ehitamiseks taristu projekteerimine ja ehitamine erakapitalil majanduslikult ebamõistlik. Seetõttu tuleb detailplaneeringu lahenduses arvestada esialgu lokaalse veevõtukoha ja reovee kogumismahutitega. ÜVK laiendamise korral planeeringuala piirkonda on tulevastel krundiomanikel võimalik sellega liituda.

Planeeringuala asukoht ning mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 1.

## 2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Alutaguse valla üldplaneering (2020)*.

Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 (täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) on kehtestatud *Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+*, kuid kuna maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel ja Alutaguse vallas on uus üldplaneering kehtestatud, lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel ainult valla üldplaneeringust.

*Alutaguse valla üldplaneeringu* kohaselt (vt skeem 5) asub planeeringuala väljaspool kompaktse asustusega ala maatulunduse maa-alal.



**Skeem 5.** Väljavõte *Alutaguse valla üldplaneeringu* maakasutuse kaardist. Planeeringuala on markeritud punase joonega.

Hajaasustusega alal on üldplaneeringu järgi minimaalne elamumaa krundi suurus 1 ha. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk moodustada alla 1 ha suuruseid suvilakrunte ei ole seega üldplaneeringuga kooskõlas, kuna vastavalt *planeerimisseaduse* § 142 lõike 1 punktidele 1 ja 2 loetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

Planeeringuala ei jää väärtuslikule maastikule, kuid jääb roheline võrgustiku tugialale.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringuala ulatuses muuta üldplaneeringut maakasutuse ja moodustatava krundi suuruse osas (rajada hooajalise kasutusega elamu maa-ala) ja planeeringuala asub rohevõrgustiku tugialal, on allpool välja toodud asjakohased tingimused hooajalise kasutusega elamu maa-ala ja rohevõrgustikku ehitamise kohta.

Üldplaneeringu kohaselt on hooajalise kasutusega elamu maa-ala suvila ja aiamaa juhtotstarbega hoonete ning nendevahelise välisruumi ja muu hooajalise

kasutusega elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Hooajalise kasutuse all mõeldakse suvist hooaega.

Hooajalise kasutusega elamu maa-alal ei garanteeri omavalitsus aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (sh teede talihooldust, koolibussi teenust) ning ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks.

Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel kehtivad kompaktse asustusega alal üksiku eluasemekoha rajamise maakasutus- ja ehitustingimused:

- Katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus alevikes 1 500 m<sup>2</sup> ja külades 2 000 m<sup>2</sup>;
- Suurim lubatud ehitisealune pind on 20% katastriüksuse pindalast;
- Suurim lubatud harjakõrgus on kuni 7,5 m. Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 m, mille korral on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,5 m;
- Uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale;
- Piirdeaia lubatud kõrgus on 1,2 m ja üldjuhul peab see olema pooläbipaistev. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Erandina on lubatud piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m, kui piirkonnas on varasemalt selliseid rajatud. Üldjuhul on lubatud ka kuni 2 m kõrguste hekkide rajamine. Igasuguse piirdeaia püstitamisel on vaja esitada ehitusteatis;
- Esitada tuleb ehitusteatis 5-20 m<sup>2</sup> hoone ehitamisel.

Lisaks tuleb arvestada rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimustega.

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine, rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Alutaguse valla rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest (planeeringuala jääb tugialale).

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

- võib tugialadel ja rohekoridorides arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- tuleb vältida tugialade kompaktsuse vähenemist või killustamist arendus- ja majandustegevuse, sh joonobjektide või erinevate muude konfliktalade tõttu;
- tuleb võimalusel säilitada tuumalade äärealade senine maakasutus kui üldplaneering ei ole teisiti ette näinud. Need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis külgnevad tuumalaga ning kus maakasutuse muutus mõjutab otseselt tuumala väärtuslikkust ja funktsioneerimist;
- tuleb tegevuste elluviimisel, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimise jätkumisele;
- Arendustegevus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore ega tugialasid. Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohevõrgustiku säilimisele;
- Detailplaneeringu koostamisel peab kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav ruumiline planeerimine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringus elamu maa-aladele seatud tingimuste ja nõuetega. Analüüsitud on rohevõrgustiku tugialale ehitamist (vt ptk 2.4).

Üldplaneeringu järgi peab vähemalt 10% krundi pindalast moodustama kõrghaljastus. Kui krundil puudub kõrghaljastus või seda on vähem kui 10% krundi pindalast, tuleb rajada haljastus selliselt, et see täidaks krundi vähemalt 10% ulatuses. Planeeringulahendus näeb ette seni puuduva kõrghaljastuse istutamise. Uushaljastuses tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke liike (mänd, haab, kask, kuusk).

*Alutaguse valla üldplaneering* sätestab nõuded ka veemajandusele ja reoveekäitlusele. Üldplaneeringu kohaselt ei ole hajaasustusaladel ühiskanalisatsiooni rajamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ning hooajalise kasutusega elamu maa-aladel ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks.

Eelkirjeldatud aladel tuleb reovesi juhtida kinnistesse kogumismahutitesse või rakendada omapuhastit ja heitvesi pinnasesse immutada aladel, kus looduslikud tingimused ja asustus seda võimaldavad. Joogivee osas toimub väljaspool alevikke veevarustus valdavalt salvkaevude baasil või eraomandis olevatest puurkaevudest. Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja. Põhjavee reostusohu vältimiseks on soovitatav kasutada veevarustuse tagamisel mitme kinnistu peale ühist puurkaevu, sest iga üksikmajapidamise jaoks eraldi rajatud puurkaevud kujutavad põhjavee kvaliteedile suuremat ohtu kui suurema ala tarbeks rajatud üks puurkaev. Puurkaevu rajamisel ja kasutamisel tuleb tagada põhjavee kaitse reostuse eest. Selleks tuleb uute puurkaevude puhul kavandada nõuetekohane sanitaarkaitseala või hooldusala ning olemasolevate kaevude puhul tagada sanitaarkaitsealade nõuetekohasus

Sademevee ärajuhtimisel ei tohi planeerimis- ja ehitustegevusega halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkiva liigvee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata sealjuures naaberkinnistu olemasolevat olukorda.

Soojavarustus planeeritavate üksikelamute piirkonnas tuleb üldjuhul lahendada individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, õliküte jne).

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette üks ühine puurkaev, reovesi tuleb kokku koguda kinnises mahutis (igal krundil eraldi), reovee immutamine on keelatud. Perspektiivse ÜVK lahenduse korral on planeeritud kruntidel võimalik sellega liituda. Kuna kavandatakse suvilaid, siis soojavarustus ei ole primaarne, kuid selle soovil tuleb ette näha võimalikult keskkonnasäästlikud lokaalsed lahendused.

## 2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja valiku kaalutlused ning põhjendused

Ruumilise arengu eesmärgiks on üldplaneeringu muutmine sisus, et kavandatav maakasutus ja ehitustingimused oleksid loodusega tasakaalus (inimtegevuse mõju keskkonnale ei oleks ülemäärane ega tooks kaasa negatiivseid mõjusid) ja üldplaneeringu lahendus (mõjualas) oleks jätkuvalt ellu viidav.

Lahenduse koostamisel on tuginetud peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olemasoleva olukorra ülevaatele ning kirjeldusele ja arvestatud üldplaneeringus esitatud nõudeid hooajalise kasutusega elamute kavandamisele (esitatud peatükis 2.3). Käesolevas peatükis allpool on analüüsitud mõjusid rohevõrgustikule.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on suvilate ehitamine. Taotletud tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas kasutusotstarbe ja moodustatavate kruntide suuruse osas, kuid järgib põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse (kompaktse asustuse teke koosmõjus olemasoleva asustusstruktuuriga). Lahenduse koostamisel järgitakse üldplaneeringus hooajalise kasutusega elamu maa-aladele seatud maakasutus- ja ehitustingimusi.

Juurdepääs on võimalik lahendada varasema teedevõrgu plaani alusel, st seatud on juba teeservituut planeeringualale ja naabermaaüksustele juurdepääsuks, mis läbi kasutatakse ära varasemalt välja kujunenud liikumisteid.

Maakastus- ja ehitustingimuste määramisel on samaaegselt lähtutud majanduslikest aspektidest ja maa-ala võimalkult vähe koormavast lahendusest: täisehitus on kavandatud kõigest u 7-10% (üks põhi- ja kuni kaks abihoonet, sh ühe hoone (peahoone) suurim lubatud ehitisealune pind on ette nähtud kuni 60 m<sup>2</sup>). Eeltoodud parameetrid on piisavad hooajaliseks elamiseks võimaldades sealjuures veevõtukohana käsitleda lähimat veevõtukohta (ei pea planeeringualale rajama uut tehnoarajatist). Madal täisehitus võimaldab jätta suurema pinna haljastusele, mis aitab leevendada kliimamuutuseid, sh sellega kohaneda, ja tagada stabiilse keskkonnaseisundi, sh tagada ökoloogiline tasakaal. Taristu kavandamisel on samuti ette nähtud optimaalne lahendus, st üks puurkaev kõikidele suvilakruntidele ühiselt, mis minimeerib ohtu põhjavee kvaliteedile. Reovesi on ette nähtud kokku koguda kinnistesse kogumismahutitesse et mitte seada ohtu olemasolevate ja planeeritud veevõtukohtadest saadava vee kvaliteeti. Juurdepääsutee on ette nähtud tugevdada operatiivsõidukitele läbivaks, kuid pinnakate peab olema looduslik (nt kruusakate).

Ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused on määratud piirkonna enamlevinud hoonestus- ja ehituslaadi arvestavalt ning üldplaneeringus elamule määratud tingimusi täites (krundi suurus vähemalt 2 000 m<sup>2</sup>, abihoonete võimaldamine; hoonete kõrgus kuni 6,5 m, katusetüübina viilkatus; välisviimistluses lubatud naturaalsed ja looduslikud (loodusega hästi harmoneeruvad) toonid).

Haljastus- ja kujundusnõuete määramisel on lähtutud, et hoonestamise tulemusel püsiks (eeldavalt tõuseks) ökoloogiline tasakaal: haljaspind (roheala) peab olema vähemalt 70%, kõrghaljastuse osakaal sellest vähemalt 50%; uusistutused tuleb teha piirkonnas leivavate iseloomulikke puu- ja põõsaliikidega. Haljastuse lahendus on soovitatav ette näha võimalikult vähe hooldust nõudvana, sh kavandada alasad, mida ei tule niita.

Üldplaneeringus määratu kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku tugialale. Üldplaneeringus on sätestatud, et rohevõrgustiku funktsioneeriva terviku toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid. Vaatamata eeltoodule, on *Alutaguse valla üldplaneeringus* võrreldes maakonnaplaneeringuga (2016) suurendatud Kuru külas rohevõrgustiku ala ka intensiivsetel põllumajanduse aladel ja ka planeeringuala lähipiirkonnas elamumaadel ning teistel hoonestatud maa-aladel.

Rohevõrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul toob üldplaneering kõige olulisema põhimõttena esile, et tegevuse tulemusel peab rohevõrk jääma toimima. Majandustegevus ei ole üldplaneeringu kohaselt keelatud, kui arvestatakse rohevõrgustikuga, st rohevõrgustiku eesmärki silmas pidades tagatakse väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ja taastamine; järgitakse säästlikkuse printsiipi looduskasutusel, säilitatakse bioloogiline mitmekesisus, leevendatakse kliimamuutusi ning edendatakse rohemajandust, sh

puhkemajandust. Rohevõrgustiku puhul on oluliseks peetud vältida tugialade kompaktsuse vähenemist ja killustamist.

Planeeringuala puhul on olemasolevalt tegemist endise põllumaaga, mis ei kuulu enam tervikliku põllumassiivi koosseisu ja mille mulla boniteet on Ida-Virumaa keskmisest madalam, st tegemist ei ole hoonestamisega väärtuslikul põllumajandusmaal. Alal puudub täielikult kõrghaljastus, sh ka põõsad vm puittaimed.

Rohevõrgustiku planeerimisjuhendi<sup>2</sup> kohaselt on põllumajanduslikud ökosüsteemid vahetult toidu ja sööda tootmisele suunatud maakasutusega alad, mis mängivad rohevõrgustiku kontekstis võrreldes looduslikumate ökosüsteemidega (nt märgalad, metsad jm) vähem olulist rolli. Põllumajanduslikud ökosüsteemid pakuvad enamasti mitmeid varustusteenuseid, mille pakkumine on seotud vähemal või rohkemal määral intensiivse maakasutusega, mis aga ei toeta ei elurikkust, puhkefunktsiooni ega mõnd muud olulist rohevõrgustiku eesmärki. Põllumajanduslikus kasutuses alad võivad tihtipeale olla pigem rohevõrgustiku eesmärkidega vastuolus. Samas ei ole põllumajanduslike maade rohevõrgustikku kuulumine ka välistatud – on olukordi, kus need võivad toetada külgnivate avatud looduslike koosluste sidusust või koos teiste ökosüsteemidega moodustada mosaiikse maastiku, mis funktsioneerib rohevõrgustiku koridorina.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast põllumajandusmaadega, lõunast ja läänest juba hoonestatud või lähitulevikus hoonestatavate maadega (katastrisse kantud elamumaad), mistõttu on võimalik koos lõuna- ja läänepoolse jäävate naaberlaga moodustada terviklik asustus (kooskõlas üldplaneeringus toodud põhimõttega).

Naaberhoonestusega koos, mis mh jääb üldplaneeringu kohaselt samuti rohevõrgustiku alale, tekkiva asustuse pindala on ca 3,2 ha, sh suureneb asustus olemasoleva olukorraga võrreldes ca 1 ha võrra. Arvestades üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku kogupindala (valla territooriumist enamik, sh valdav enamik Kuru küla pindalast), ei vähene ca 1 ha maa hoonestamise ja ca 3,2 ha tervikliku asumi tekke tulemusel rohevõrgustiku kompaktsus. Samuti ei toimu sedavõrd väikesemahulise hoonestuspiirkonna tõttu rohevõrgustiku killustumist. Eelnevale lisaks ei ole planeeritud lahenduse tulemusel eeldada ohtu rohevõrgustiku toimimisele, kuna olemasolevalt on tegemist endise põllumajandusmaaga, mille ökoloogiline väärtus on võrreldes looduslikumate ökosüsteemidega pigem väike (ei toeta elurikkust ja puudub puhkeväärtus). Samas loob planeeringulahendus eeldused puhkemajanduse edendamiseks (kavandatakse suvilaid, mille kasutuseesmärk on puhkamine) ja bioloogilise mitmekesisuse tõstmiseks (lahendus näeb ette kõrg- ja mitmekesise haljastuse rajamise, kasutada tuleb piirkonnale omaseid puu- ja põõsaliike). Planeeritud lahendus on madala kasutusintensiivsusega (täisehitus on väike), samas kohustusega tagada valdav enamik krundist (vähemalt 70%) rohealana. Selle tulemusel on võimalik tagada stabiilne keskkonnaseisund, tõsta elurikkust ja tulla toime kliimamuutustega (kõrghaljastus pakub varju, puittaimestikuga haljastamine võimaldab uusi elupaiku lindudele, putukatele jt, tagatud on hea õhukvaliteet ja piisav ala sademevee hajutamiseks).

---

<sup>2</sup> <https://www.planeerijad.ee/wp-content/uploads/2021/03/Rohevõrgustiku-planeerimisjuhend.pdf>, lk 8

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väljaspool kompaktse asustusega ala maatulunduse maa-alal, st planeeringuala jääb hajaasustusega alale, kus üldplaneeringu kohaselt on minimaalne elamumaa krundi suurus 1 ha. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktidele 1 ja 2 loetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut<sup>3</sup>.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringus toodud üldise põhimõttega, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasolevate elamualade lähedusse, arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel laiendatakse asustusega ala olemasoleva struktuuri jätkuna. Uushoonestus kavandatakse hooajalise kasutusena ja väikeses mahus (täisehitus krundi kohta ca 7-10%). Kuna hooajalise kasutusega elamu maa-aladel tuleb üldplaneeringu kohaselt järgida kompaktse asustusega alal üksiku eluasemekoha rajamise maakasutus- ja ehitustingimusi, on ehitusõiguse ja krundistruktuuri loomisel järgitud üldplaneeringus ette nähtut, sh on planeeritud kruntide suurus vähemalt 2000 m<sup>2</sup> (v.a krunt nr 3, kus krundi suurus on nõutust väiksem, kuid koos puurkaevu krundiga täidab üldplaneeringu põhimõtet, st hoonestustihedus väiksema krundi suuruse tõttu ei tõuse. Samuti on planeeringuga jäetud võimalus, et puurkaevule ei pea eraldi katastriüksust moodustama ja soovi korral võib see jääda krundi nr 3 koosseisu).

Arvestades eeltoodut, sh ptk-s 2.4 analüüsitud mõju rohevõrgustikule, ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatu teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatava tegevuse terviklahendus kui selline võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. Valla üldplaneeringu põhimõtted on ka kavandatava detailplaneeringu realiseerumisel elluviidavad. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad, kuna piirkond on populaarne suvituskohaks.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 6 näidatud ulatuses ja sisus ning näha planeeringualal ette hooajalise kasutusega elamu maa-ala.

---

<sup>3</sup>Planeerimisseaduse § 142 lg 1



**Skeem 6.** Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist koos muudatusettepanekuga. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

Kuna käesoleva detailplaneeringuga ei saa teha üldplaneeringu muutmiseettepanekut väljaspool planeeringuala, antakse siinkohal ettepanek haarata planeeringuala koos vähemalt naabermaaüksustega (Metsaveere, Stani, Viktoria, Tähe, Alberti, Kiige, Kati ja hoonestatud ala Põlluääre maaüksusest) kompaktse asustusega ala hulka soovitusena. Üldplaneeringu ülevaatamisel tasub kaaluda ka kompaktse asustusega ala suurendamist kogu käesoleva planeeringuala ja üldplaneeringus juba määratud kompaktse asustusega ala vahelisel alal 13111 Kauksi-Vasknarva teest põhjapool. Nimetatud piirkond on hea potentsiaaliga elamuehituse arendamiseks, kuna aitab tihendada Kuru küla kompaktsust olemasoleva taristu baasil ja vältida elamuehituse (sh suvilate) arenduste soovi kaugemates hajaasustusega piirkondades killustatult.

### 3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Järveäärse maaüksusest kuus krunti: krundid nr 1-5 hooajalise kasutusega elamute ehitamiseks ja krunt nr 6 puurkaevu rajamiseks.

Kruntide planeeritud sihtotstarbed ja kasutamise otstarbed on toodud ptk-s 3.4.

Kruntide moodustamine on näidatud põhijoonisel. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

Krundi nr 6 alusel katastriüksuse moodustamine ei ole kohustuslik. Soovi korral võib planeeritud kruntide nr 3 ja 6 alusel moodustada kokku ühe katastriüksuse.

### 3.3 Kruntide hoonestusala

Planeeritud kruntide hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimalikud rajatised.

Kruntide nr 1-4 hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest; krundil nr 5 täiendavalt ka überpööramise koha võimaldamisega.



Planeeritud hoonestusalad on antud oluliselt ulatuslikumad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1-5 ette hooajalise kasutusega elamute ehitamine, sh on lubatud ka abihooned.

Krundile nr 6 on planeeritud kavandatavate suvilate teenindamiseks ühine puurkaev.

Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku põhi- ja abihoonetele, sh ei tohi ühe hoone ehitisealune pind ületada 60 m<sup>2</sup>.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks (ei loeta ehitusõiguse hulka) on lubatud ühe kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoone ja rajatiste ehitamine (nt laste mänguatraksioonid, grillmaja, kasvahoone vmt). Väikehoone ja rajatiste puhul tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (kuni 6,5 m) on lubatud olemasolevast maapinnast. Kui hoonealust pinda soovitakse tõsta (lubatud on kuni 0,5 m), tuleb see lugeda hoone kõrguse hulka ja sel juhul on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,0 m.

Ehitusõiguse hoonestus ja võimalikud rajatised tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed<sup>4</sup> on järgmised:

- Krundid nr 1-5: hooajalise kasutusega elamu maa (ES);
- Krunt nr 6: 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV).

Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed<sup>5</sup> on:

- Krundid nr 1-5: 100% elamumaa;
- Krunt nr 6: 100% tootmismaa.

Ehitise lubatud kasutamise otstarbed<sup>6</sup> on:

- Krundid nr 1-5: suvila, aiamaaja (11103); abihoone (12744);
- Krunt nr 6: puurkaev (22228).

---

<sup>4</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>5</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 1, lg 3 ja lg 5

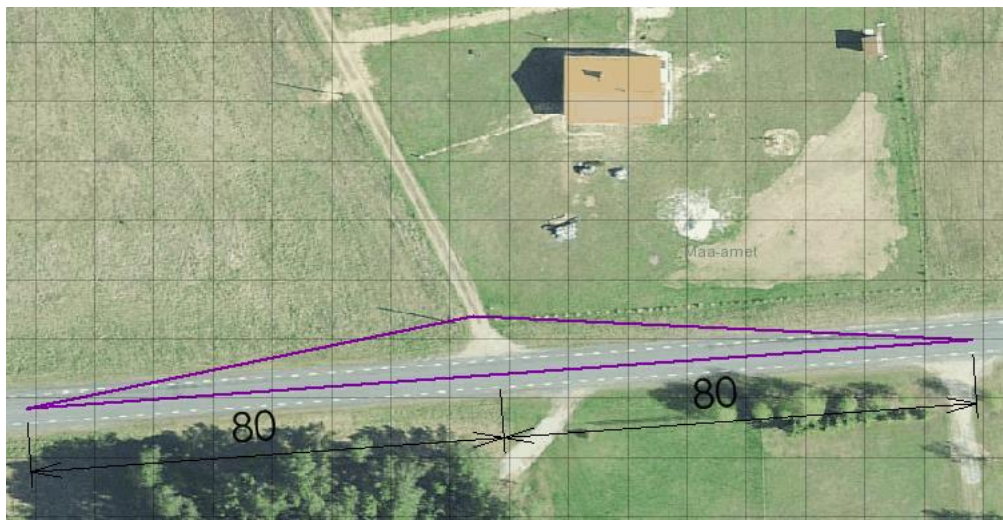
<sup>6</sup> Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Lisa

### 3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud suvilatele on ette nähtud riigitee nr 13111 Kauksi-Vasknarva km 2,687 olemasolevalt ristumiskohalt mööda Aleksi maaüksust (notariaalselt sõlmitud teeservituudi alal, vt joonis nr 1).

Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu. Vajalik on olemasoleva ristumiskoha remont riigitee aluse maa piires olemasolevas mahus, mille käigus tuleb eemaldada kasvupinnas ja ristumiskoha kulunud või kahjustunud osad ning asendada need kruusa või killustikuga.

Liituva tee (olemasolev Aleksi maaüksusele jääv sõidutee) liiklussagedus (olemasolev pluss käesoleva planeeringuga kavandatav) on alla 100 sõiduki ööpäevas. Olemasolev ristmik on teeandmise kohustusega. Juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“ vastav ristmiku liitumisnähtavus on kajastatud skeemil nr 7. Kuna planeeritud sõidutee liiklussagedus on väike, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Ristmiku remondi lahendus tuleb anda projekteerimisel. Nagu skeemilt nr 7 nähtub, ei asu nähtavusalas nähtavust piiravaid takistusi.



**Skeem 7.** Riigitee nr 13111 Kauksi-Vasknarva km 2,687 olemasolevalt ristumiskoha liitumisnähtavus. Skeemi alusena on kasutatud Maa-ameti ortofotot, lennuaeg 21.05.2022-22.05.2022.

Aleksi maaüksuse osale jäävale olemasolevale teelale, sh väljaspool planeeringuala alates riigitee ristmikust, tuleb ehitada tugevdatud pinnas- või kruusatee laiusega vähemalt 3,5 m. Tee peab kandma ehitus- ja operatiivsõidukeid. Tee lõppu (osaliselt krundile nr 5) tuleb rajada überpööramise koht.

Parkimine planeeritud krundidel tuleb lahendada krundisisest arvestades kohti vähemalt kolmele sõiduautole.

Kruntidele juurdepääsude ja sõidutee põhimõtteline lahendus Aleksi maaüksusel on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, sh vastaval hoonestataval krundil koos hoonestuse asendiplaanilise lahendusega.

### 3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kaks maapealset korrust, abihoonel üks maapealne korrus;
- Katusetüüp: põhi- ja abihoonel põhimahus viilkatus; põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga;
- Katusekalle: põhi- ja abihoone põhimahul 15-40 kraadi;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonel plekk, kivi, puit, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: looduslikud, nt puit, kivi; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid; lubatud on ka palkmajad (ümarpuit, liimpuit vmt);
- Välisviimistluse toonid: lubatud naturaalsed ja looduslikud (loodusega hästi harmoneeruvad);
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hooned tuleb paigutada juurdepääsutee suhtes kas risti või paralleelselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus lubatud kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katuste või fassaadide tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad)).

Ehitusprojektis tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on valla nõusolekul lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul, kui on väljastatud põhihoone ehitusluba. Selle eesmärk on vältida konteinerite paigaldamist ja nende suvilateks ümberehitamist.

### 3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puittaimestik puudub, tegemist on endise põllumajandusmaaga, mistõttu on planeeringu elluviimise ühe olulise osana vajalik kruntidel ette näha uushaljastus.

Haljaspind (roheala) igal krundil peab olema vähemalt 70% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal sellest vähemalt 50%. Uusistutused tuleb teha piirkonnas leivavate iseloomulikke puu- ja põõsaliikidega (kuusk, kask, mänd, haab, pajuliigid jm). Haljastuse lahendus on soovitatav ette näha võimalikult vähe hooldust nõudvama, sh kavandada alasid, mida ei tule niita (tagada looduslikud valikud).

Piirdeaedade rajamine on lubatud. Piirdeaedade rajamise soovil on piirete maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,2 m. Piirded peavad olema vähemalt 50% ulatuses läbi paistvad. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Soovitatav on kasutada ka haljaspiirdeid (kõrgus kuni 2 m).

Kuna tänavamaa Aleksi maaüksusel on kitsas, tuleb juurdepääsutee poolisel küljel piirdeaiaid rajada krundi piirist vähemalt 2,5 m kaugusele, et tee hooldustöödel tagada piirdeaedade/hekkide kahjustuste vältimine. Krundil nr 5 tuleb piirdeaia rajamise soovil arvestada ümberpööramise kohaga (vt ka ptk 3.12).

Olemasoleva maapinna (reljeefi) suuremahuline muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef. Lubatud on maapinda tõsta hoonealustes osades kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valgugu naabermaaüksustele ja -kruntidele ning tee (Aleksi maaüksuse) alale. Sademevee lahenduseks ja võimaliku kõrge põhjavee taseme tõttu (senine maaparandussüsteemi ala) on lubatud rajada väikeseid (kuni 20 m<sup>2</sup> veepeegli pindalaga) tiike (igal krundil lubatud üks tiik).

### 3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud hooajalise kasutusega elamud (suvilad), mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee immutamine/kogumine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### 3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem ning on ebatõenäoline selle teke lähiaastatel, kuna hooajalise kasutusega elamute maa-alal ei ole valla poolt plaanitud teha investeeringuid ühisveevõrgi ja -kanaliseerimise väljaehitamiseks ning erakapitalil poolt on viie hooajalise kasutusega elamu tarbeks ühisvee ja -kanaliseerimise projekteerimine ning ehitamine ebaoproportsionaalne (kulud ületavad oluliselt võimalikke tulusid). Seetõttu tuleb ette näha lokaalsed lahendused. ÜVK laiendamise korral planeeringuala piirkonda on võimalik tulevastel krundiomanikel sellega liituda.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 120 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 2,4 m<sup>3</sup> (0,12 m<sup>3</sup> x 4 in x 5 krunti). Veeühendus on planeeritud uuest, krundile nr 6 rajatavast puurkaevust. Arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, mistõttu on puurkaevul hooldusala 10 m.

Hooldusala on veeseaduse kohaselt<sup>7</sup> 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 keskkonnoaht; 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee

---

<sup>7</sup> Veeseaduse § 154 lg 5

või saasteainete pinnasesse juhtimine; 8) kalmistu rajamine; 9) jäätmete käitlemine; 10) maavara kaevandamine.

Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine<sup>8</sup>. Puurkaevu krunt on moodustatud selliselt, et hooldusala jääb krundi piiresse. Kitsendustega tuleb arvestada juhul, kui puurkaevule eraldi katastriüksust ei moodustata.

Juhul, kui olemasolev drenaažitorustik jääb hooldusalale, tuleb see likvideerida (joonisel nr 3 näidatud drenaažitorustik on põhimõtteline, täpne asukoht tuleb puurkaevu projekteerimisel välja selgitada).

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded* sätestatud nõuetele.

Juhul, kui puurkaevust võetakse põhjavett rohkem kui 150 m<sup>3</sup> kuus või rohkem kui 10 m<sup>3</sup> ööpäevas (suveperioodil näiteks kastmiseks), peab vee erikasutusõiguse tarvis taotlema puurkaevule veeloa (keskkonnaloa).

Kuigi põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud (reostusohklikkuse tase on keskmine), on reovett antud asukohas ja planeeringu eesmärki silmas pidades otstarbekas koguda vaid kogumismahutitesse ja anda üle lähimasse purgimissõlme (immutamine ei ole olemasolevate ja planeeritud puurkaevu läheduse tõttu võimalik, kavandatakse hooajalise kasutusega elamuid). Seetõttu on reoveekäitluse lahenduseks planeeritud igale krundile kinnine reoveemahuti.

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud veevõtukoht ja reoveemahutite võimalikud asukohad. Projekteerimisel on lubatud mahutite asukohti täpsustada.

Reovee kogumismahuti:

- peab olema keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest (paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit);
- ankurdatus peab paigaldamisel olema piisav, et tagada liikumatus pinnases;
- luugid peavad olema terved ja sulguma tihedalt, kogumismahuti peab olema ventileeritav;
- täituvust tuleb regulaarselt kontrollida;
- kasutamisel tuleb vältida sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

Reovee kogumismahuti tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu.

Kuna planeeritud kruntide täisehitus on väike ja vähemalt 70% peab olema haljasala, on sademevesi võimalik immutada pinnasesse, st vabaneda sademeveest kohapeal maastikukujundamise kaudu. Igal krundil on seetõttu lubatud ka ühe väikese tiigi (veepeegli pindala kuni 20 m<sup>2</sup>) rajamine.

---

<sup>8</sup> Veeseaduse § 129 lg 7

Soovitav on sademevesi ka maksimaalselt kokku koguda ja taaskasutada (nt haljastuse kastmiseks). Sademevee juhtimine naaberkruntidele ja -maaüksustele ning teemaa-alale Aleksi maaüksusel, sh puurkaevu hooldusalale on keelatud.

### 3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 459659 (välja antud 27.09.2023, kehtivad kuni 27.09.2025).

Järveäärse maaüksusel asetseb olemasolev liitumispunkt peakaitsme nimivooluga 3x20A, EIC: 38ZEE\_-00769619-D.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on ette nähtud Kuru:(Jõhvi) alajaama fiidri F1 baasil. Nimetatud olemasolevast alajaama fiidrist on ette nähtud uutele objektidele välja ehitada 0,4 kV maakaabelliinid.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud mitmekohalistena kruntide piirile teeala poolsele küljele. Joonisel nr 3 näidatud kilpide asukohti on lubatud projekteerimisel muuta/täpsustada, tagatud peab olema, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga. Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole üldjuhul lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse. Olemasolev elektri kaabel jääb osaliselt olemasoleva tee alla (Aleksi maaüksuse osal planeeringuala piires). Kui juurdepääsuteed hakatakse ümber ehitama, tuleb teeprojekti koostamise käigus taotleda eraldi tehnilised tingimused. Tingimuste alusel väljastatakse info olemasoleva kaabli kohta (kas kaabel vaja sügavamale paigutada, ümber tõsta, vms).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. 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.

Elamukompleksi välisvalgustus (hoone ümbruse valgustus) lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja naabermaaüksuste elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

### 3.8.3. Soojavarustus

Kuna planeeringuga kavandatakse hooajalise kasutusega elamuid (suvilaid), ei ole soojavarustuse vajadus eeldatavalt vajalik. Soojavarustuse kavandamise soovil tuleb see lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütteleahendused on vedel- või tahkekütte ja õhksoojuspumbad või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Horisontaalkollektorite kasutamisel tuleb hinnata selleks vajaliku vaba maa olemasolu (tagatud peab olema nõutud haljasala ja kõrghaljastatud ala suurus ning puid kollektori alale istutada ei ole võimalik) ning pinnase omadusi. Vertikaalkollektorite (maasoojus puuraugud) puhul tuleb järgida *ehitusseadustikus* ja keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 (nõuded kaevudele) esitatud tingimusi. Kollektorite puhul, mida kavandatakse ulatuma kuni joogiveena kasutatava veehorisondini, tuleb esitada projekti juurde hüdrogeoloogiline eksperthinnang lahenduse ohutuse ja keskkonnamõjude osas.

Omavalitsusel on õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest, kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas. Lokaalsete taastuvenergialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenergiaallikate kasutuselevõttu tuleb üldjuhul (kus võimalik) soosida.

### 3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

### 3.8.5 Maaparandus

Järveäärse maaüksus paikneb olemasolevalt maaparandussüsteemi ehitise Kuru (maaparandussüsteemi/ehitisekood 1106110010010) maa-alal. Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum. Alal asub drenaažkuivendus.

*Maaparandusseaduse* § 51 lg 2 p 4 kohaselt, kui kinnisasjal paikneb reguleeriv võrk ja kinnisasja sihtotstarvet muudetakse selliselt, et maa ei ole enam maatulundusmaa, loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus.

Põllumajandus- ja Toiduamet ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamiseks seisukohti ja tingimusi väljastanud. Teadmata on maaparandussüsteemi seisukord, kuid eeldatavalt ei toimi see täielikult, kuna on vana ja puudub info rekonstrueerimise kohta.

Planeeringulahendus lubab olemasoleva drenaaži likvideerida, sh on selle likvideerimine puurkaevu hooldusalal kohustuslik. Kuna planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi äärealal, sh on läänepoolsetel maaüksustel maaparandussüsteemi kasutusotstarve lõpetatud, on võimalik selle likvideerimine selliselt, et ülejäänud alal (põhja- ja idapool) jääb maaparandussüsteem toimima.

Juhul, kui projekteerimisel otsustatakse olemasolev drenaaž (osaliselt) säilitada, tuleb vältida ehitiste paigutamist kuivendusdreenile (*maaparandusseaduse* § 47 lg 6). Kui projekteerimisel nähakse ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine, tuleb selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused Põllumajandus- ja Toiduametilt (*maaparandusseaduse* § 12) ja rekonstrueerimistööd teha enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist (*maaparandusseaduse* § 50 lg 5).

Maaparandussüsteemi maa-alal siht- ja kasutusotstarbe muutmine, maakorraldustoimingud, veetaseme reguleerimine ja igasugune ehitustegevuse planeerimine tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (*maaparandusseaduse* § 50 lg 1; *maaparandusseaduse* § 51 lg 1 ja 2). Maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetamise soovi korral tuleb Põllumajandus- ja Toiduametile esitada vastavasisuline taotlus.

### 3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *tuleohutuse seaduse*, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Määruse nr 10 kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeringulahendusega on lubatud kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonestus. Seetõttu on võimalik kasutada lähimat veevõtukohta, mis olemasolevalt asub ca 4 km kaugusel Kauksi rannahoone juures (Rannapromenaadi maaüksusel, kt 22401:001:0616, vt skeem 8). Perspektiivselt saab lähim veevõtukoht olema Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 3198 alusel projekteeritud tuletõrjevee mahutid Pinna maaüksusel (kt 22401:004:0386), mis jäävad planeeringualast ca 400 - 600 m kaugusele (vt joonis nr 1).



**Skeem 8.** Lähima tuletõrje veevõtukoha paiknemine planeeringuala suhtes. Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase ovaaliga, Rannapromenaadi maaüksus sinise ovaaliga.



Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 150 m<sup>2</sup> ja hoonestusalad jäävad omavahel normikohasele kaugusele, samuti ei paikne planeeritud hoonestusaladele lähemale kui 8 m naabermaaüksuse hooneid.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt riigiteelt ja juurdepääsuteelt (Aleksi maaüksusel). Juurdepääsutee lõppu on planeeritud ümberpööramise koht (jääb osaliselt krundile nr 5).

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu. Võimalusel liituda naabrivalvaga. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Kuna tegemist on hooajalise kasutusega, on soovitatav kasutada videovalvet.

### 3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja kruntide igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

#### 3.11.1 Heitvee ärjuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on keskmine. Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhjavee pinnavee seisundit.

### 3.11.2 Jäätmed

Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks.

Elamute kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb samuti kokku koguda ja tagada nende üleandmine vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule.

Jäätmete käitlemise korraldamisel tuleb lähtuda *jäätmeseadusest* ja kehtivast omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

### 3.11.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamaajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. *Ehitusseadustiku* alusel ei kohaldata hoone energiatõhususe nõudeid elamutele, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbimisest; samuti ei kohaldata nõudeid hoonetele, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

Suuremaja projekteerimisel on siiski soovitatav pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse (soovi/vajaduse korral) ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

### 3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>9</sup> kohaselt on Ida-Virumaal radoonirisk kõrge või väga kõrge. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisa 1 kohaselt asub Alutaguse vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus.

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS-s 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

---

<sup>9</sup><https://gis.eqt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

### 3.11.5 Insolatsioon

Planeeringuga kavandatakse suvilaid, kus viibitakse hooajaliselt ja valdavalt väliruumis, st otsese päikesevalguse käes.

Insolatsiooni kestvuse juhendi<sup>10</sup> kohaselt ei ole selle rakendamine kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavates eluruumides, milleks saab lugeda ka suvilad.

Sellele vaatamata on soovitatav järgida insolatsiooni nõudeid, kuna pikemas perspektiivis on võimalik, et suvekodust saab alaline elupaik. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

### 3.11.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad), kus liikluse müra piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähikümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasemeid.

Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00–19.00.

Mürataseme hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*.

Kõrvalmaantee nr 13111 Kauksi – Vasknarva (aasta keskmine ööpäevane liikluskogus (2022) planeeringuala piirkonnas on 442 sõidukit (100% sõiduautod ja pakiautod)) jääb planeeringualast ligikaudu 60 m kaugusele. Olemasolevale Aleksi maaüksusele jääval sõiduteel on liikluskogus äärmiselt madal (arvestatud suvist hooaega, talvel peaaegu olematu). Lisanduv liikluskogus viie hooajalise kasutusega krundi korral on samuti madal. Muudatus naabermaaüksusel on tuntav (eelkõige Metsaveere maaüksusel, millest möödub juurdepääsutee), kuna muutub

---

<sup>10</sup>[https://ekel.ee/images/Insolatsiooni\\_kestvuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)

senine maakasutus, kuid ei ole põhjust eeldada, et tavapärase kasutuse korral võiks toimuda oluline häiring.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest ei ole eeldada, et kavandatud hoonestusalal (60 m riigiteest) ületataks kehtivaid müranorme. Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed planeeringualal välisõhus vajalikud. Samuti ei kujune vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse (vähemalt 60 m ala tee ja uushoonete vahel) korral planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksustel asuvad elamukompleksid (suvilad), tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hillisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele;
- Ehitustransport peab olemasoleval Aleksi maaüksusele jääval juurdepääsuteel liikuma jalakäija sõidukiirusega, et vähendada ohte võimalikele kergliiklejatele, kuna juurdepääsutee on kitsas ja piirkonnas puuduvad kõnniteed.

### 3.12 Servituudi seadmise vajadus

Teeservituudi seadmise vajadus planeeringualal on krundil nr 5 tagamaks ümberpööramise koha takistuseta kasutus.

Väljaspool planeeringuala on ettepanek (soovitus) seada teeservituut Metsaveere maaüksuse loodenurgas ligikaudu 5 m<sup>2</sup> suurusel alal võimaldamaks suurema gabariidiga sõidukite pöörded. Servituudi seadmise ettepanekuga ala on olemasolevalt juba jäetud tarastamata (olemasolevalt võimaldatud teeservituudi sisu).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

### 3.13 Planeeringu elluviimine

#### 3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste rajamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Nõuetekohase reovee kogumismahuti paigaldamisel ja ette nähtud puurkaevu hooldusala ning kujasid järgides on risked veekeskkonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väga väikesed. Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnaäringu tekkimist. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonete kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamuala rajamiseks. Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuursed nõuded, mis tagavad hoonete sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning rikastavad keskkonda (nõuded uushaljastuse rajamisele).

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja naabruses mälestised puuduvad. Seega otsene mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringuala kontaktvööndis teadaolevad teised või *Alutaguse valla üldplaneeringuga* lähialal lubatud hilisemad sarnased arendused hetkel puuduvad, millega seoses võiksid avalduda koosmõjud või mõjude kumuleerumine.

Riigipiiriülese mõju esinemist detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja tulevaste maaomanike finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele eeldatavalt planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute suvilakohtade loomisele ja seeläbi piirkonna elu, sh majanduse elavdamisele.

### 3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute/-kruntide kasutamise võimalusi ega ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse vastava krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isiku(te)l on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud (maakorralduslikud toimingud) ja omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahenduses ette nähtud elektriühendus, puurkaevu ehitus, juurdepääsutee koos überpööramise kohaga krundil nr 5 ja riigitee alale jääva ristmiku remont. Veeühenduse puurkaevust ja reovee kogumismahutid rajavad tulevased krundiomanikud. Kohalik omavalitsus ja Transpordiamet ei võta kohustust rajatiste (juurdepääsutee, ristmiku remont, tehnovõrgud) väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.
2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (juurdepääsutee Aleksi maaüksuse osal ja überpööramise koht krundil nr 5, elektrivõrk, puurkaev krundil nr 6).
3. Servituutide seadmine (elektriühendus, vajadusel, krundil nr 5 ja naabermaaüksusel Metsaveere). Servituutide kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.
4. Ehituslubade ja -teatiste väljastamine. Mistahes hoone ehitamise alustamise eelduseks on juurdepääsutee, elektriühenduse ja puurkaevu olemasolu, teostatud peab olema riigitee alale jääva ristmiku remont). Kasutusluba/-teatist vajavatele ehitistele peab olema väljastatud kasutusluba/-teatis.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Juhul, kui kruntidele soovitakse ehitada piirdeaeda ja 5-20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone, tuleb selleks eelnevalt esitada ehitusteatis.

## KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse/ arvamuse asukoht	Märkused





## JOONISED

---

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis   | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis   | M 1 : 500   |