

## 1. Sissejuhatus

### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneering on algatatud Alutaguse Vallavolikogu 26.08.2021 otsusega nr 341 „Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamine ” vastavalt huvitatud isiku Titol ForEst OÜ (registrikood 12151922) poolt 10.08.2021 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele.

### 1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Alutaguse Vallavolikogu 26.08.2021 otsus nr 341 „Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
2. Lähteseisukohad Silla tee 38 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks;
3. Alutaguse valla Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Inari Works OÜ, 21.08.2022);
4. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
5. Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);
6. Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122 kehtestatud Alutaguse valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (Kobras AS, 2019);
7. Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 356827;
8. Olemasolevad piirkonna projektid ja geodeetilised alusplaanid;

### Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO poolt 19.05.2022 mõõtkavas 1:500 mõõdistatud töö nr 2411-05-22. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Remniku külas ning hõlmab Järveääre tee 28 (12201:002:0023, ärimaa 100%, pindala 11600 m<sup>2</sup>) kinnistut ja osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:002:0298, transpordimaa 100%) kinnistut.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,23 ha.

Planeeringuala piirneb läänest hoonestatud Järveääre tee 26 (12201:002:0022, elamumaa 100%, pindala 14542 m<sup>2</sup>) kinnistuga, lõunast ja idast riigiomandis oleva Permisküla metskond 42 (12201:002:0270, maatulundusmaa 100%, pindala 17,66 ha) kinnistuga ja põhjast Permisküla metskond 41 (12201:002:0260, maatulundusmaa 100%, pindala 33,16 ha) kinnistuga.

Planeeringuala piirneb ida ja põhja poolt Smolnitsa külaga.

Järveääre tee 28 kinnistu piirneb põhjasuunast 13111 Kauksi-Vasknarva tee kinnistuga (KÜ 12201:002:0298), mille sihtostarve on 100% transpordimaa ja mille kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast) ulatub osaliselt Järveääre tee 28 kinnistule. Juurdepääs avaliku kasutusega Kauksi-Vasknarva teelt planeeringualale toimub olemasoleva mahasõidu kaudu.

Peipsi järve kaldani läbib krunti olemasolev sisse tallatud teerada, mis on märgitud joonisel 2.

Planeeringuala põhjaosas, Järveääre tee 28 ja 13111 Kauksi-Vasknarva tee kinnistu piiril, läbib planeeritavat ala 80 meetri pikkune kuivenduskraav, mille sügavus on kuni 0,6 meetrit.

Planeeringu alale jääb üks geodeetiline märk nr 65-403-97146 tunnusega 7146 (GPA ID 227582).

Planeeringuala lõunaosas asub vääriselupaik nr 103151 (VEP103151). Tegemist on mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga.

Planeeringuala asub ca 26 m kaugusel Peipsi järvest ning maaüksusele ulatuvad avalikust veekogust tulenevad kitsendused.

Looduskaitseaduse (LKS) § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Peipsi järvel 200 meetrit ning § 38 lg 1 p 2 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi laius Peipsi järvel 100 meetrit. Samas LKS § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini.

Maakatastri andmetel on Järveääre tee 28 kinnistu pindala on 11 600 m<sup>2</sup>, millest 11 441 m<sup>2</sup> kuulub metsamaa koosseisu ning 159 m<sup>2</sup> muu maa kõlvikulisse koosseisu. Seega on antud juhul täidetud metsaseaduse § 3 lg 2 p 1 tingimus (metsamaa on kõlvikuna kantud maakatastrisse) ning ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks Järveääre tee 28 kinnistul tuleb arvestada 200 m põhikaardile kantud veekogu piirist (tavaline veepiir). Järveääre tee 28 kinnistu paikneb seega terves ulatuses ehituskeeluvööndis. Peipsi järve veekaitsevöönd (20 m) ei ulatu planeeringualale.

Üldjuhul on LKS § 38 lg 3 kohaselt ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

## 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab Järveääre tee 28 (12201:002:0023, ärimaa 100%, pindala 11600 m<sup>2</sup>) kinnistut ja osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:002:0298, transpordimaa 100%) kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,23 ha.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeritav maa-ala on markeeritud punase joonega.

## 2.3 Teed ja liikluskorraldus

Järveääre tee 28 kinnistu piirneb põhja poolt Kauksi-Vasknarva riigimaanteeaga (13111 Kauksi-Vasknarva tee, katastritunnus 12201:002:0298). Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteeaga. Planeeringuala juurdepääs on kavandatud riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva km 22,264 ristumiskohalt algavalt juurdepääsuteelt. Peipsi järve kaldale viib jalgrada.

## 2.4 Ehituslik situatsioon

Kinnistul asub endise V.I. Lenini nimi Põlevkivikombinaadi puhkebaasi „Озёрная“ sööklahoone ja selle juurde kuuluv vundament (ehitisealune pind 432 m<sup>2</sup>). Ehitis on varisenud, kohati on säilinud kuni 2 m kõrgused seinad. Vundament on valatud betoonist ja kaetud osaliselt plaatidega.

Puhkebaasi söökla ehitusluba on väljastatud 16.06.1977.a nr P-39. Projekti dokumentatsiooni on koostatud arh. E. Niineväli ja V.I. Lenini nimi PTK projekteerimis-konstrueerimisbüroo poolt ning läbi vaadatud arhitektuuri ja ehituskomisjonis 26.03.1977 protokoll nr 52 (allikas: Ida-Viru Maakonna 04.06.1996 tõend nr A-10/588, saaja: Ida-Viru Maakonna Hooneregister).

Ida-Viru Maakonna Hooneregister on samuti 04.12.1997 väljastanud OÜ JOK-ile õiendi nr 20778/167/6 sööklahoone omandiõiguse kohta.

Lisaks asub kinnistul maa-alune tuletõrjeveemahuti ja 0,4 kV elektrimaakaabelliin (ehitisregistrikood 220573036). Tuletõrjeveemahuti seisukord ja maht on praeguseks teadmata.



Foto 1. Vaade säilinud sööklahoone varemetele (Galina Neiken, 16.06.2022).

## 2.5 Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

Maa-ala läbib madalpinge elektrimaakaabelliin (kaitsevöönd 1 meeter maakaabli teljest).

Krundil on olemasolev elektriliitumine. Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 356827.

## 3. Planeerimise lahendus

### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on kavandada Järveääre tee 28 kinnistule puhkeotstarbelised ärihooned ning kõrvalsihtotstarbena elamukompleks. Planeeringuga seatakse ka liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastusepõhimõtted ning tagatakse vajalik tehnovõrkudega varustatus.

Käesolev detailplaneering ei kavanda planeeritava Järveääre tee 28 maaüksuse piiride muutmist. Järveääre tee 28 katastriüksus jääb metsamaa erisust arvestades kogu planeeringuala ulatuses ehituskeeluvööndisse, mistõttu ei ole võimalik hoonestust rajada väljapoole ehituskeeluvööndit.

Ehitusõiguse realiseerimiseks äri juhtotstarbega Järveääre tee 28 kinnistul tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ning maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini.

Looduskaitseseaduse § 40 lõike 4 kohaselt esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust kalda kaitse eesmärkidele ja § 40 lõikes 1 sätestatule.

### 3.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal kavandatava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+* (2016) ja *Alutaguse valla üldplaneering*.

Planeeringuala jääb Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) kohaselt maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Nimetatud maastik hõlmab peaaegu kogu Peipsi põhjarannikule jäävaid alasid. Maastikul asuvad Peipsi kõige kaunimad rannad, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, matkarajad ja lõkkekohad, mistõttu on tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Planeeritud tegevusega ei muudeta eeldatavasti oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastikku, ega muudeta selle elemente.

Samuti jääb planeeringuala maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku alale. Rohevõrgustiku eesmärgiks on Ida-Virumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimise tagamine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmise tagamine ning säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel. Rohevõrgustiku moodustamisel on lähtutud loodusliku ja bioloogilise mitmekesisuse säilimise vajadustest ning võrgustiku funktsioneerimise eeldustest.

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

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ seab üldplaneeringute koostamisel rohelise võrgustiku alade planeerimisele muuhulgas järgmised tingimused:

- tegevuste elluviimisel, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele;
- kavandatavate tegevustega ei tohi kaasneda põhjavee ja pinnavee reostusohu;
- rohelise võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

DP-ga kavandataval tegevusel puudub vastuolu Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.

### 3.3 Vastavus kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on Järveääre tee 28 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks äri maa-ala, mis on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Järveääre tee 28 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe osas muudatusi ei ole kavandatud ning säilitatud on ärimaa juhtfunktsioon.

Üldplaneeringuga ei ole Järveääre tee 28 katastriüksusel Peipsi järve ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Ehitusõiguse realiseerimiseks ärimaa sihtotstarbega Järveääre tee 28 kinnistul, tehakse detailplaneeringuga ettepanek mainitud maaüksuse planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini. Tegemist on kehtestatud Alutaguse valla üldplaneeringu muutmiselega looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on lubatud maakasutuse põhisuunale anda muu kasutusotstarve (kõrvalotstarve) kuni 40% ulatuses. Maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine (40% ulatuses) elamumaaks ei ole planeerimiseaduse mõistes üldplaneeringu muutmine.

Kavandatav DP ala jääb Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alale ja väärtuslikule maastikule. 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. Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad rohekoridorid.

Rohevõrgustiku alale avalduva mõju vähendamiseks tuleb järgida Alutaguse valla üldplaneeringus sätestatud rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimuste nõudeid.

Lõuna poole Kauksi–Vasknarva maanteed on planeeritavale alale kavandatud trass perspektiivse kergliiklustee tarbeks (maade broneerimine), mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtjatu servituut või avalikku kasutamise leping Alutaguse valla kasuks. Nimetatud kergliiklustee on kooskõlas üldplaneeringu ja Ida-Virumaa tehnilise infrastruktuuri teemaplaneeringuga (*Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ lisa 4*), soodustades kergliiklejatele ohutut liikumisvõimalust, propageerides tervislikke eluviise ja luues naaberomavalitsuste vahelise ühenduse nii kohalikele kui ka turistidele.

Seoses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga on looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkt 2 kohaselt tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu tekstis tuleb täpsustada, et Järveääre tee 28 maaüksuse ulatuses on Peipsi järve ehituskeeluvööndit vähendatud 200 meetrilt 100 meetrile.

Alutaguse valla üldplaneeringu joonistele pole märgitud ehituskeeluvööndi ulatust, mistõttu, selles osas jooniseid korrigeerida pole tarvis.

### 3.4 Krundi ehitusõigus

#### **Krunt Pos 1 aadressiga Järveääre tee 28**

Olemasoleva katastriüksuse, mille suurusks jääb 11 600 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbeks määratakse 60 % ärimaa ja 40% elamumaa. Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid krundipiire. Ehitusõigus on kavandatud Järveääre tee 28 krundile järgmiste tingimustega:

- hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalade piirides;
- krundile on lubatud püstitada kuni 7 hoonet (ärihoone, elamu, kolm majutushoonet, kaks abihoonet);
- hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast katuse kõrgeima punktini (maapinna kõrguste olulist muutmist ei kavandata, vajadusel on lubatud tõsta ainult hoone alust maapinda kuni 50 cm) on 8,0 m ärihoonel, elamul 7,5 m, majutushoonetel 5,0 m ja abihoonetel 4,0 m;
- hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 korrust.

Olemasolevad kasutusest välja jäänud ehitised on ettenähtud likvideerida. Lammutustööde käigus tekkinud jäätmed peavad olema likvideeritud ja utiliseeritud vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Alutaguse Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 77 „Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri”.

Tulevaste ehitiste projekteerimise käigus tuleb arvestada ja maksimaalselt säilitada olemasolevaid mände. Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid, määrata säilitatavate puude vm haljastuse kaitsetsoon, et kaitsta taimi ehitustööde käigus tekkida võivate vigastuste ja kahjustuste või otsese hävimise eest. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 750 m<sup>2</sup> ning krundi täisehitusprotsent on kuni 6,5%. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19) nimetatud hoone osad. Detailplaneeringu joonisel nr 2 on tähistatud hoone(te) võimalik asukoht krundil hoonestusalana (planeeritud hoonet (-id)) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse). Hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Enne hoonete ehitust tuleb rajada planeeringuga ettenähtud tehnovõrgud ja juurdepääsuteed. Planeeritav ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud vastavas tabelis detailplaneeringu joonisel nr 2 (*Põhijoonis. Tehnovõrgud*).

### 3.5 Ehitistevahelised kujud

Hoonestusale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” § 22, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8 meetrit, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Valla keskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus külamiljöösse. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale.

Hoone arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - Katusetüüp                        | kahepoolse kaldega viilkatus, täiskelpkatus, lamekatus;  |
| - Välisviimistlusmaterjalid         | puut, krohv, looduslik kivi, betoon, klaas; keelatud on imiteerivad materjalid nagu metall ja plastik; |
| - Soovitavad katusekatte materjalid | käsitsi valtsitud plekk, profiilplekk (profiil Klassik), laineline eterniit, katusekivi, rullmaterjal; |
| - Sokli kõrgus                      | minimaalselt 0,3-0,5 m planeeritud maapinnast;   |

### Piirded

Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Piirdeaia rajamine ehituskeeluvööndis hoonestusest järve poole ei ole lubatud. Piirdeaed peab sobima hoonete arhitektuuriga. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

Ärihoone, elamu ja majutushooned peavad olema oma mahu ja arhitektuuriliste stiili poolest sarnase välisarhitektuurilise lahendusega. Arhitektuursed nõuded abihoonete ehituseks tulenevad ehitise konkreetse tootmistegevuse iseloomust ja määratakse projekteerimise käigus.

Hoone arhitektuurse projekti koostamisel tuleb tagada ühtse miljöö ja tervikliku elukeskkonna säilimine. Kohustuslikke ehitusjooni antud planeeringuga ei määrata.

### 3.7 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimusest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

#### Peipsi järve kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

EELIS-e andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, ei esine registreeritud kaitsealuste taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku. Samuti ei paikne maaüksusel looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Detailplaneeringuala ei ulatu Peipsi järve välispiirini, vaid jääb sellest ca 26 meetri kaugusele. EELIS-e andmetel on Peipsi järves registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi tõugja (keskkonnaregistri kood KLO9102512) ja III kaitsekategooria liikide vingerja (KLO9102511), hingi (KLO9102510) ja võldase (KLO9102513) elupaigad.

Planeeringukohane tegevus on kavandatud planeeringuala keskossa ning kaitsealuse liigi leiukohta ei mõjuta. Kavandataval tegevusel puudub mõju piirkonna kultuuriväärtustele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura võrgustiku aladele. Rohevõrgustiku alale avalduva mõju vähendamiseks tuleb järgida Alutaguse valla üldplaneeringus sätestatud rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimuste nõudeid. Kavandatav tegevus ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Mõjud on lokaalsed ega kujuta ohtu inimese tervisele või keskkonnale.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine. Kavandatava tegevusega ei kaasne ulatuslikku metsa raadamist, planeeritud hoonetusala on paigutatud maaüksuse keskossa suures osas olemasoleva kõrghaljastuse vahele.

Planeeringualal on keelatud lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Lubatud on vajalikus ulatuses puude raie ainult hoone- ja teedealuse pinna ulatuses, tagada tuleb olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus. Teede ja hoonete ehitamisel tuleb kaevetööde teostamisel jälgida, et säilitamist väärivaid puid ei vigastataks.

Kavandatav tegevus toimub rohevõrgustiku ala sees ent võrgustiku killustamist ja kõrge väärtusega taimekoosluste vähenemist ei ole planeeringualal ette näha ning väljakujunenud maastiku looduslik üldilme säilib. Miljöö säilitamiseks pole kruntidele lubatud rajada kasvuhooneid, moodustada aiamaad ega muruala

Järveääre tee 28 krunt on piisavalt suur (11 600 m<sup>2</sup>), ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 6,5% ärimaa krundi kogupindalast ja seal saab säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning rannäärset maastikku.

Kokkuvõtvalt saab eeldada, et kavandatav tegevus sobib lähiümbrusesse ilma piirkonnale või planeeritavale alale täiendavaid olulisi kahjulikke mõjusid tekitamata.

#### Reljeef

Üldjuhul on Järveääre tee 28 maaüksus lauge, kus madalamad kõrgusarvud jäävad Peipsi järve poolsesse ossa ning Kauksi-Vasknarva maantee poole. Hoonetusala osas on maapind lauge ning Peipsi järve äärsel alal on taimestikuvaene ja liivane rand järsema kaldega järve suunas.

Planeeringuga ei kavandata alal loodusliku reljeefi muutusi.

Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32,05 – 33,50 m (kõrgused EH2000 süsteemis). Maa-ala põhjaosas paikneva kraavi põhja madalaim kõrgus on 31,74 m. Üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, seega puudub üleujutusest tulenev oht inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Planeeringulahendus arvestab Peipsi järve kallaste reljeefiga ning pinnase ümberpaigaldamist ei kavandata.

### **Kõlvikute ja kinnisasjade piirid**

Maakarastri andmeil on Järveääre tee 28 kinnistu pindala 11 600 m<sup>2</sup>, sellest metsamaa 11 441 m<sup>2</sup> ja muu maa 159 m<sup>2</sup>.

1. jaanuarist 2019 kasutusele võetud Maakatastri kõlvikukaardi, mis koostatakse Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmete alusel, kõlvikute piirid ei pruugi olla täpsed. Katastriüksusel on olnud ajalooline hoonestus ning planeeritud hoonestusala on paigutatud maaüksuse keskossa suures osas olemasoleva kõrghaljastuse vahele, lähtuvalt asjaolust, et ehitustegevust kavandatakse ajaloolisel kohal.

Planeeringuga kavandatav arendustegevus toimub Järveääre tee 28 kinnistu piires. Planeeritavat maa-ala kruntideks ei jagata ning olemasolevad krundi piirid säilivad, seega säilib kinnistupiirde osas tänaseks väljakujunenud olukord.

### **Olemasolevad teed ja tehnovõrgud**

Teed ja tehnovõrgud ei mõjuta Peipsi järve rannaala. Planeeringuala külgneb põhjaosas riigimaanteeaga nr 13111 Kauksi-Vasknarva, millelt tagatakse juurdepääs alale km 22,264 olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Tegemist on ajaloolise teega, mis on markeeritud 1978-1989 a. katastrikaardile (Vt. Skeem 2). Tee vajab rekonstrueerimist vähemalt 3,5 m laiuseks kruusakattega teeks. Parkimine toimub hoonestusalal.

Planeeringualal puudub võimalus liituda ühisveevarustuse, -kanalisatsiooni ja sadevee kanalisatsiooniga. Seetõttu on detailplaneeringuga ette nähtud suurkaevu rajamine joogivee varustuse tagamiseks ja kogumismahuti reovee kogumiseks. Hoonete küte on kavandatud lokaalsena. Krundil tekkiv sademevesi immutatakse pinnasesse.

Olemasolevad kraavid tuleb säilitada ning neid hooldada, et oleks tagatud vee liikumine.

Krundil on olemasolev elektriliitumine. Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 356827.

Tehnovõrgud rajatakse koos sissesõidutee rajamisega ja olemasoleva juurdepääsutee rekonstrueerimisel (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Sellest aspektist olulist mõju ranniku kaitse-eesmärkidele ei ole eeldada.

### **Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Planeeringuala asub Peipsi järve ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Planeeringu lahendusega tagatakse Järveääre tee 28 kinnistu idaosas oleva jalgraja kaudu juurdepääsuvõimalus Peipsi järve ranna-alale. Detailplaneeringu lahenduse ellu viimine eeldatavalt ei takista kallasrajal liikumist. Kallasrada asub planeeringualast väljaspool. Tegevusi kallasrajal ei ole kavandatud.

Sellest tulenevalt on planeeringulahenduse elluviimisel positiivne mõju vaba liikumise ja juurdepääsu tagamisele.

### **Kalda eripära arvestav asustus**

Detailplaneeringu tegevus ei avalda eeldatavalt olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjusta. Ajalooliselt on planeeringuga haaratud ning sellega piirnev ala olnud asustatud.

Järveääre tee 28 krundi asukoht on sobiv äri- ja elamuhoonete ehitamiseks, kuna lähipiirkonnas paiknevad elamumaa sihtotstarbega krundid (Järveääre tee 20, Järveääre tee 22, Järveääre tee 24, Järveääre tee 26 ja Järveääre tee 30), millel asuvad ajaloolised elamud (endise puhkebaasi boksid ning kalurimaja). Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt paiknevad olemasolevatel hoonestatud kinnistutel hooned tavalisest veepiirist 28-100 meetri kaugusel.

Planeeringuala külgneb riigimaanteeaga nr 13111 Kauksi-Vasknarva, millelt on olemas mahasõit kinnistule, mille asukohta planeeringuga ei muudeta. Sissesõidutee korrastamisel ei planeerita töödega suurel määral maapinna täitmist ja selle süvendamist. Juurdepääsutee rajamisel tuleb

silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutuks.

Kuna Järveääre tee 28 detailplaneeringuga kavandatud reaalne arendustegevus toimub enam kui 100 m kaugusel Peipsi järve tavalisest veepiirist, siis ei muudeta ka 100 m vööndis maakasutust ehk seal säilib praegune olukord ning on tagatud inimeste vaba liikumine (juurdepääsuvõimalus) piki randa ja rannikuvööndit.

Kuna tegemist on juba inimtegevusest tugevalt mõjutatud alaga ning kohaga, mis on varem olnud hoonestatud, ei kaasne kavandatava tegevusega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kavandatavate ehitiste rajamisega ei muudeta kinnistul senist asustumustrit ning säilitatakse kinnistule omane maakasutus. Seega on Järveääre tee 28 katastriüksusele planeeritavad ehitised kooskõlas piirkonna praeguse ja ajaloolise asustustriga.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Planeeritavate hoonete rajamine on paikkonda sobituv.

Järveääre tee 28 territoorium heakorrastatakse ning olemasolevad varemed likvideeritakse, mis aitab kaasa kogu kvartali väärtustamisele.

Kokkuvõttes arvestab detailplaneering ajaloolise maakasutusega ja Peipsi järve kalda eripäradega.

Järveääre tee 28 katastriüksus asub kogu ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndis, mistõttu ehitusvõimalus puudub ja ehitamine on võimalik vaid läbi ranna ehituskeeluvööndi vähendamise.

Ehitusõiguse realiseerimiseks äri juhtotstarbega Järveääre tee 28 kinnistul tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ning maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini.

#### **4. Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Liikluskorralduse planeerimisel on aluseks Transpordiameti poolt 28.09.2021 väljastatud seisukohad nr 7.1-2/21/21745-2.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 13111 Kauksi – Vasknarva km 22,22-22,31. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2020. aasta andmetel on 236 sõidukit.

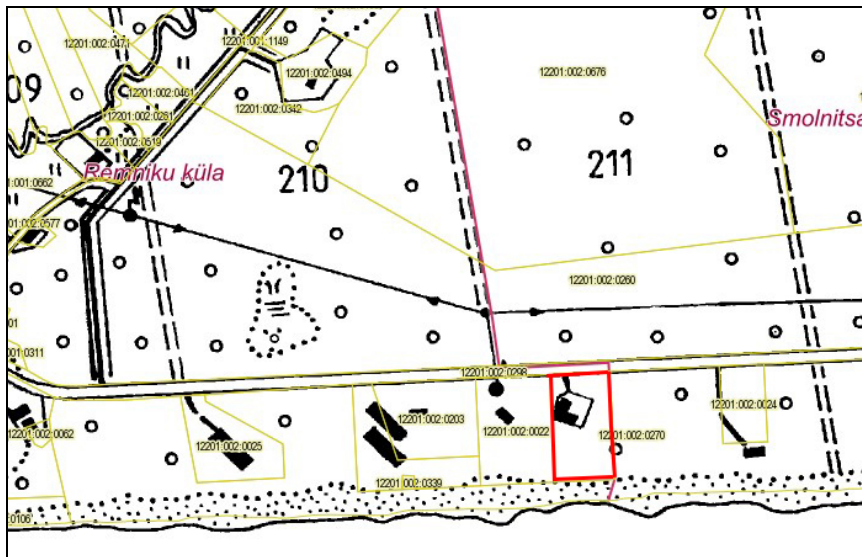
Kuna planeeritav tegevus kavandatakse enamasti suvisel ajal ja külastajate hulk on arvuliselt väike, siis planeeringu realiseerimine ei tõsta oluliselt piirkonna liikluskorraldust.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit kui tegemist pole Euroopa teedevõrgu maanteega (Ehitusseadustik § 71 lg 2).

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee nr 13111 Kauksi – Vasknarva tee kaitsevööndisse, mille ulatus on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust ega juurdepääsu kinnistule. Järveääre tee 28 kinnistule on olemas juurdepääs olemasolevalt pinnasteelt, mis saab alguse Kauksi–Vasknarva teelt km-l 22,264.

Tegemist on ajaloolise teega, mis on markeeritud 1978-1989 a. katastrikaardile (Vt. Skeem 2). Tee vajab rekonstrueerimist 3,5 m laiuseks kruusakattega teeks. Olemasoleva tee ristumine Kauksi–Vasknarva kõrvalmaanteega kavandatakse 90° nurga all, mis tagab hea nähtavuse ning toimib ka liiklust rahustavana.



**Skeem 2.** Väljavõte 1978-1989 katastrikaardist. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga (allikas: Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakendus).

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiameti nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha rekonstrueerimise puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Planeeringu põhijoonisel on välja toodud nähtavuskolmnurga ala projektkiirusel 50 km/h ning lähtetasemel rahuldav, lähtudes Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“. Mahasõidu nähtavuse tagamiseks tuleb puhastada selle nähtavuskolmnurgad (7 x 120 m). Nähtavus peab olema tagatud 7 m kauguselt riigimaantee katte servast 120 m ulatuses kummalegi poole piki riigimaantee äärmise sõiduraja telge. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (mets, võsa, hekk, aed, reklaamtahvel vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

### Parkimine

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisisesele. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade arv ja täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Iga hoone kavandamisel tuleb arvestada külastajate arvuga, parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2016.

## 5. Keskkonnakaitseabinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei ole algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.

Planeeritaval alal ega lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise

keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat planeeringuala ja selle lähipiirkonnas keskkonnaseisundit. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndise jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

### 5.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladused tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohale;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks tööpäevadel (8.00 kuni 21.00). Öisel ajal ja nädalavahetustel on ehitustööde tegemine keelatud. Nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid ja päikeseenergial töötavat valgustust vms.

### 5.2 Müra ja vibratsioon

Planeeringualal võib esineda nii ehitusaegne müra ja vibratsioon kui ka maaüksust piirnevalt alalt riigiteelt 13111 Kauksi – Vasknarva riigiteelt tekkiv müra. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 vastu võetud määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud nõudeid. Peale detailplaneeringu realiseerimist ei ole oodata seniste müra- ja vibratsioonitasemete suurenemist. Samuti ei teki planeeringualal soojuse ja kiirguse reostust. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal.

### 5.3 Jäätme- ja energiamahukus

Ehituse käigus tekivad ehitusjäätmeladused ning planeeringuala kasutamise käigus olmejäätmeladused. Jäätmete kogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda valla jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseaduse nõuetest.

Rajatavate hoonete energiamahukus on väike. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

### 5.4 Radoon

Eesti radoonikaardi 2020 aasta andmetel jääb Järveääre tee 28 maaüksus 10 - 30 kBq/m<sup>3</sup> interpoleeritud alale. Eesti Keskkonnaministeeriumi 2019 väljatöötatud „Radooni riikliku tegevuskava“ kohaselt loetakse kõrge Radooni (Rn)-sisaldusega pinnasteks alasid, milles Rn-sisaldus pinnaseõhus jääb vahemikku 50 – 250 kBq/m<sup>3</sup>. Need pinnased on Rn-ohulikud ja ehitamisel tuleb kasutusele võtta Rn-ohutu minimeerivad meetmed. Ehitustegevuse kavandamisel on soovitatav rakendada ehituslikke meetmeid juhindudes vajadusel EVS 840:2017 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõuetest. Selles standardis antakse projekteerijatele ja ehitajatele juhised radooniohutu hoone

ehitamiseks, et vältida tervist kahjustava radooni viitetaseme ületamist ruumides, kus inimesed pikemat aega viibivad.

## 6. Jäätmekäitlus

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Alutaguse Vallavolikogu 25. oktoobri 2018 määrusest nr 77 "Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri". Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Alutaguse vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest.

Krundile tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, millised võiks piirata kas haljastuse või hoonestusega. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu.

Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Lähimaks prügilaks on Uikala olmejäätmete prügila.

## 7. Kehtivad maakasutuskitsendused

### 7.1 Veekogu: Peipsi järv (KKR kood VEE2075600)

Planeeringuala jääb Peipsi järve ranna piiranguvööndise, mille laius on 200 m.

Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 1 punkti 2 põhjal on ranna ehituskeeluvööndi laius 100 m, kuid LKS § 38 lõike 2 ja metsaseaduse § 3 lõike 2 põhjal ulatub rannal metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Planeeringuala on maakatastrisse kantud suures osas metsamaa kõlvikuna ja ehituskeeluvöönd ulatub piiranguvööndi piirini.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhke tingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

### 7.2 Vääriselupaik nr 103151 (VEP103151)

Vääriselupaik (VEP) on ala, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur (metsaseadus, § 23). Planeeringuala lõunaosas paikneb vääriselupaik nr 103151 (VEP103151). Tegemist on mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga. Vääriselupaiga kaitset korraldab avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis olevas metsas maa omanik või tema volitatud esindaja valdkonna eest vastutava ministri määrusega kehtestatud korras. Erametsas olevate vääriselupaikade kaitseks saab metsaomanik aga sõlmida sihtasutusega Erametsakeskus lepingu, millega omanik kohustub hoiduma tegevustest, mis võiksid viia vääriselupaiga kahjustumise või hävimiseni.

### 7.3 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

Riigimaantee nr 13111 Kauksi–Vasknarva kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71). Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus;
- 3) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 4) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;

- 5) kaevandada maavara ja maa-ainest; 6) teha metsa lageraiet;  
7) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

#### 7.4 Geodeetiline märk

Planeeringu alale jääb üks geodeetiline märk nr 65-403-97146 tunnusega 7146 (GPA ID 227582). Geodeetiline märk tuleb säilitada oma asukohas, samuti peab olema tagatud geodeetilisele märgile juurdepääs geodeetiliste mõõtmiste tegemiseks. Nimetatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist.

Kui planeeringust tulenevalt ei ole võimalik nimetatud geodeetilist märki senises asukohas säilitada, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodika seisukohalt) geodeetilise märgiga.

Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatud ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist“.

#### 7.5 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Liinirajatise kaitsevööndi ulatuse ja vööndis tegutsemist reguleerib majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Määruse kohaselt on maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kaabelliinide kaitsevööndid näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

### 8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

#### Üldosa

Detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides.

#### 8.1 Veevarustus. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja -kanaliseerimine.

Veevarustuse tagamiseks tuleb rajada puurkaev. Puurkaevu võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Maksimaalselt oodatakse puhkekeskusesse kuni 15 külastajat päevas. Reaalselt on reostuskoormused aga tõenäoliselt enamikel päevadel väiksemad, kuna maksimaalset külastajate arvu ei saavutata enamikel päevadel.

Planeeritav veevõtt puurkaevust on kuni 2 m<sup>3</sup> ööpäevas. Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Hooldusalal on keelatud: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht, reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ning jäätmete käitlemine.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 sätestatud nõuetest.

Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Kanaliseerimisvarustus tagatakse lokaalselt kogumiskaevu baasil. Septikute rajamine ei ole lubatud. Kogumiskaevu asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete asukohtades. Asukoha valikult tuleb tagada nõuded puurkaevu osas. Kogumiskaevu asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs.

Mahutite tühendamise peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse pargimissõlme (lähim ca 16 km kaugusel Iisaku alevikus). Lokaalse kanalisatsioonivarustuse tagamisel tuleb järgida Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5).

Kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon, on kohustus sellega liituda.

## **8.2 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine**

Planeeringu koostamise hetkel sadeveekanalisatsioon Alutaguse valla selles piirkonnas puudub. Krundisisesel teedel, platsidel ja hoonete katustel kogunenud sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kus vesi imbib pinnasesse. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud (VeeS §129 lg 7).

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva maapinna kõrgusega). Krundi maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule ning riigiteede maa-alale pole lubatud.

## **8.3 Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud liitumisleping nr 356827 uue võrguühenduse loomiseks Elektrilevi OÜ-ga. Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x32A. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 70, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 lg 3 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73)).

## **8.4 Soojavarustus**

Detailplaneeringuala ei kuulu kaugküttevõrku ning sellest lähtuvalt lahendatakse planeeringualal paikneva hoone kütte individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt arendaja soovidele hoone projekteerimise käigus arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Hoone kütmisel on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise.

## **8.5 Telekommunikatsioonivarustus**

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe.

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuja täiendavad tehnilised tingimused.

## 9. Servituudid

05.12.2007 on sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise leping Elektrilevi OÜ kasuks Järveääre tee 28 maaüksusele olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks (notari registri nr 14934/2007).

Servituudi asukoht ja ulatus on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 2).

## 10. Tuleohutussõuded

Alus: Tuleohutuse seadus (RT I 2010, 24, 116);

Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”;

Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutussõuded“;

Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”<sup>1</sup>.

Tuleohutussõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga. Juhul, kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein).

Planeeritud hoonestusalad jäävad planeeritud kruntide piiridest ja olemasolevatest hoonetest normikohasele kaugusele.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale kavandatavale hoonele on tagatud juurdesõiduteede kaudu Kauksi–Vasknarva teelt (maantee nr 13111). Juurdepääsutee minimaalne laius on 3,5 m. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni).

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I ja II kasutusviisi alla, tulepüsisivusklass TP3 (ärihoones kasutajate arv kuni 10 inimest).

Veevõtukoha projekteerimisel tuleb aluseks võtta Siseministri määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vastavalt Siseministri määruse nr 10 § 7 lg-le 1 ja 4 veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul ning veevooluhulk veevõtukohas peab olema 10 /s. Mahuti arvutuslik maht on 108 m<sup>3</sup>.

Puurkaev-pumpla hoone (korruste arv 1, kõrgus 4,0 m) kuulub ehitise kasutusviisi poolest VI kasutusviisi gruppi - tootmishoone.

Tootmistegevuselt kuulub tootmishoone 1. tuleohuklassi, kus tuleoht praktiliselt puudub ja tule leviku võimalus on vähese tõenäosusega. Põlemiskoormus tootmishoones on alla 300 MJ/m<sup>2</sup>. VI kasutusviisi puhul on vajalik tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul.

Veevõtukohas peab paiknema ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeringuala tuletõrjevee vooluhulga tagamiseks on planeeritud rajada Järveääre tee 28 kinnistul maa-alune tuletõrjevee mahuti või mahutid. Mahuti täpne asukoht, suurus ja süsteemi lahendus määratakse projekteerimise staadiumis.

Juhtudel, kus tuletõrjeveehoidlana kasutatakse mahuteid (kinniseid anumaid) ning neid on paigaldatud ühte punkti rohkem kui üks, tuleb need omavahel ühendada (EVS 812-6:2012 p 7.2.9). Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

### **Mahutite paigaldamine sõidutee alla, sh parklad**

Liikluse alla jäävate mahutite peal oleva pinnase täidise paksus peab olema vähemalt 500 mm.

Selle peale tuleb paigaldada 200 mm paksune raudbetoonist koormustasandusplaat, mis on armeeritud vastavalt plaadile mõjuvale raskusjõule. Plaat peab igas suunas ulatuma vähemalt 750 mm mahuti servadest kaugemale.

## 11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirde;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanik on kohustatud hoone ja rajatiste projekteerimise protsessis ning hilisemal kavandatu ekspluateerimisel arvestama kõikide planeeringu seletuskirjas toodud piirangute ja kohustustega.

## 12. Planeeringu rakendamine

Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Alutaguse valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi reguleeriv leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja/omaniku poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Planeeritav maa-ala jääb vööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigitee ristumiskoht tuleb rekonstrueerida enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, on otstarbekas kaasata menetlusse ka Transpordiamet kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.