



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2021-244  
Juuni 2024

Huvitatud isik: Adamas Invest OÜ

# UUSKÜLA UUEMETS, JÄRVEKALDA JA MONACHO KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Teele Nigola

Maastikuarhitekt-planeerijad:

Silvia Türkson

Kreete Lääne

Kontrollija:

Teele Nigola

Objekti asukoht: Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Uusküla Uuemetsa (12201:001:0312),  
Järvekald (12201:001:0313) ja Monacho (22401:004:0202)  
X= 6544889.76, Y= 689519.04

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Uusküla Uuemetsa (12201:001:0312), Järvekalda (12201:001:0313) ja Monacho (22401:004:0202).
TÖÖ EESMÄRK:	Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine kaasaegse elukeskkonna rajamiseks, katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeritava ala pindala on ca 14 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering.
HUVITATUD ISIK:	<b>Adamas Invest OÜ</b> Registrikood 12857059
Kontaktisik:	<b>Merle Kuhhi</b> Tel +372 525 5295 <a href="mailto:merle@friis.ee">merle@friis.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostaja:	<b>Silvia Türkson</b> – maastikuarhitekt-planeerija <a href="mailto:silvia@kobras.ee">silvia@kobras.ee</a> <b>Kreete Lääne</b> – maastikuarhitekt-planeerija <a href="mailto:kreete.laane@kobras.ee">kreete.laane@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Noeela Kulm</b> – keskkonnaekspert <b>Maris Palo</b> – keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> – projektijuht, projekteerija <b>Arhitektuuribüroo Sport OÜ</b> <b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	<b>Teele Nigola</b> – maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
  - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
  - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
  - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</b>	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>7</b>
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	8
2.2.1. FUNKTSIONAALSED SEOSSED EHITUSLIKUS RUUMIS NING LIKUVUS- JA LIIKLUSANALÜÜS	8
2.2.2. KULTUURILISED MÕJUD, SH MAASTIK JA MILJÖÖ	11
2.2.3. SOTSIAALSED JA MAJANDUSLIKUD MÕJUD	11
2.2.4. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	12
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK</b>	<b>14</b>
3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK	14
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	15
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	17
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	17
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	19
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED (SH VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED)	20
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	20
3.7.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	21
3.7.2. REOVEEKANALISATSIOON	21
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	22
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK	22
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS	22
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	23

3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	25
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	26
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	26
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	26
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>28</b>
<b>5. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA</b>	
5.1. ASENDISKEEM M 1:10 000/A4	
5.2. FUNKTSIONAALSED SEOSSED M 1:6000/A3	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:750/A1	
5.4. PÕHIJONIS M 1:1000/A1	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:1000/A1	
5.6. PLANEERINGUALA ILLUSTRATSIOONID	

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022. a otsus nr 34 „Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ning selle lisa 1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine kaasaegse elukeskkonna rajamiseks, katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- Monacho kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50);
- Uusküla Valduri kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavalitsuse 11.03.2021 korraldusega nr 121);
- Uusküla Taavi kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 165);
- Kuru küla Hundi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavalitsuse 03.10.2018 korraldusega nr 569);
- Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032 (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122);
- Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Kobras OÜ, töö nr 2021-239);
- planeeringualal paiknevate kaitsealuste liikide eksperthinnangud;
- Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Elker RMT OÜ poolt 2022. aasta juunis mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr IdaVirus2201GA). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINE INFO

Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Uuskülas ning hõlmab Uuemetsa (12201:001:0312, maatulundusmaa 100%, pindala 9,61 ha) ja Järvekalda (12201:001:0313, maatulundusmaa 100%, pindala 3,48 ha) ning Kuru külas asuvat Monacho (22401:004:0202, maatulundusmaa 100%, pindala 2064 m<sup>2</sup>) kinnistut. Planeeringualale jääb osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksus (12201:001:0371, transpordimaa 100%, pindala 6,03 ha), kus kulgeb riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva. Planeeringuala suurus on ca 14 ha.

Planeeringuala jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud kompaktse asustusega alale. Juurdepääs on tagatud riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva.

Planeeringualale ulatuvad Peipsi järve ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada. Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub ranna kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (200 m). Planeeringuala piirneb lisaku metskond 36 (12201:001:0470) katastriüksusega, millel asub igäühe õigusega RMK telkimisala ja telkimisala huvitsoon, millel puudub valve.

Alutaguse valla kehtiva üldplaneeringuga on Uuemetsa ja Monacho kinnistule määratud 100% elamu maa-ala ning Järvekalda kinnistule keskuse-maa-ala. Planeeringualal kehtib Monacho kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on Uuemetsa ja Monacho kinnistule kavandatud suures osas elamumaa ning Järvekalda kinnistule üldkasutatav maa (mis on määratud supelrannaks) sihtotstarve. Täiendavalt on kavandatud üks ärimaa, kolm tootmismaa ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

põhjas:

- Liiva (12201:001:1400), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Liiva (22401:004:0692), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

läänes:

- Marja (22401:004:0170), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Taavi (12201:001:0290), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Taavi (12201:001:0291), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa;

lõunas:

- Peipsi järv (ETAK ID 1973451);

idas:

- lisaku metskond 35 (12201:001:0460), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- lisaku metskond 36 (12201:001:0470), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

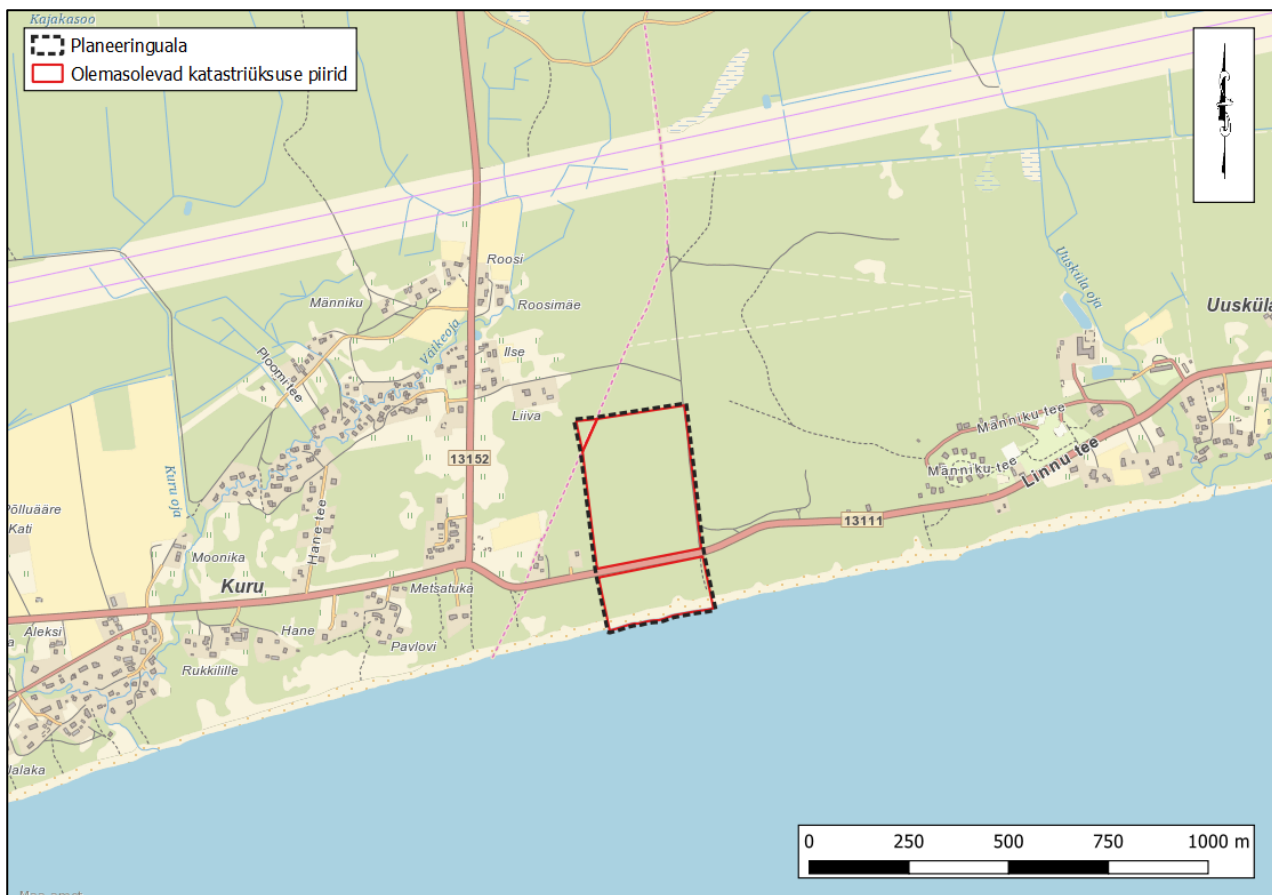
Planeeringuala läbib lääne-idasuunaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (kü 12201:001:0371), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

## 2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

### 2.2.1. Funktsionaalsed seosed ehituslikus ruumis ning liikuvus- ja liiklusanalüüs

Detailplaneeringu ala asub Ida-Viru maakonnas Peipsi järve põhjakaldal (skeem 1). Ala loodenurka läbib Uusküla ja Kuru küla piir. Enamik alast jääb Uusküla asustusüksuse territooriumi lääneservale, olles Uusküla tihedama asustusega piirkonnast kaugemal ja eraldatud vähemalt 0,5 km laiuse metsaalaga. Kuru küla tihedamalt asustatud alad jäävad ca 0,25 km kaugusele läände.

Planeeringuala ümbruses on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Uuemetsa katastriüksuse piirist ca 40 m kaugusel läänes Valduri (kü tunnus 12201:001:0288) maaüksusel asub elamu, mille õueala jääb planeeringualast ca 35 m kaugusele. Samas suunas jääb ca 140 m kaugusele Sooviku (kü tunnus 12201:001:0311) katastriüksusel asuv eluhoone, mille õueala on ca 130 m kaugusel. Monacho maaüksusest (kü tunnus 22401:004:0202) ca 130 m kaugusele loodesse jääb Liiva katastriüksuse (kü tunnus 22401:004:0692) eluhoone, mille õueala jääb ca 60 m kaugusele. Peipsi järve ääres on planeeringualast vahetult läänes ärimaa sihtotstarbega Taavi katastriüksus (kü tunnus 12201:001:0291), kus on kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigus kahekorruselise majutushoone rajamiseks. Planeeringualast ca 140 m kaugusele läände jääb munitsipaalomandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Päikese katastriüksus (kü tunnus 22401:001:0574).



**Skeem 1.** Planeeringuala asukoht Alutaguse vallas Uusküla ja Kuru külas (aluskaart: Maa-ameti geoportaal, 24.09.2021)



Planeeringualale juurdepääsetavus mootorsõidukitega on hea. Planeeringuala läbib ida-läänesihiliselt Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee (tee nr 13111), millelt on võimalik rajada ligipääs kavandatavale elamualale ja järveäärsele majutushoonele. Planeeringualast ca 0,35 km kaugusele läände jääb Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee (tee nr 13111) ristmik Sälliku-Kuru kõrvalmaanteega (tee nr 13152). 2021. aasta loendamise andmetel oli Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee planeeringualale jäävas lõigus aasta keskmine ööpäevane liiklus 271 autot ning ristmikust lääne suunas jäävas lõigus oli aasta keskmine ööpäevane liiklus 323 autot. Sälliku-Kuru kõrvalmaanteel oli aasta keskmine ööpäevane liiklus 280 autot. Raskeliikluse osakaal teedel on väga väike (Maa-ameti geoportaal, 28.09.2022).

Lähim bussipeatus asub Kuru külas planeeritavast alast mööda Kauksi-Vasknarva kõrvalmaanteed ca 0,9 km kaugusel. Uusküla külas asub bussipeatus planeeritavast alast mööda Kauksi-Vasknarva kõrvalmaanteed ca 1,3 km kaugusel (peatuse.ee, 28.09.2022). Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee ääres ei ole kergliiklusteed, jala või kergliiklusvahendiga liiklejalatel on võimalik planeeritavale alale liikuda sõidutee äärt mööda. Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee ääres nähti perspektiivne kergliiklustee ette Ida-Viru maakonnaplaneeringus ning planeeritud kergliiklustee on kantud ka Alutaguse valla üldplaneeringusse.

Detailplaneeringu ala piirneb lõunas Peipsi järvega. Rannamännikut läbivad mitmed jalgrajad, mis erinevaid teid mööda Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee äärest järveni viivad (foto 1). Kujunenud on selgemad käiguteed, kuid liigutakse ka väljakujunenud radade kõrval. Üldplaneeringus on alal ja selle läheduses märgitud mitmes asukohas juurdepääs kallasrajale. Kauksi-Vasknarva kõrvalmaanteest põhja suunas detailplaneeringu alast idas on RMK Uusküla telkimisala, millele ligipääs on planeeritava ala idaserval kulgevat metsateed mööda.



**Foto 1.** Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee äärest järveni viiv jalgrada Järvekald katastriüksusel (Kobras OÜ, 05.07.2021)





**Foto 2.** Peipsi järve rand Järvekalda katastriüksusel (Kobras OÜ, 05.07.2021).



**Foto 3.** RMK Uusküla telkimisala (Kobras OÜ, 05.07.2021).



Planeeritavast alast ca 0,3 km kaugusel läänes, kõrvalmaanteest põhja pool asuvas elamute grupis on enamike kruntide suurus 1500 m<sup>2</sup> (v.a ristmikuäärne krunt, mille suurus on 2400 m<sup>2</sup>). Ehitisregistri andmetel (seisuga 29.09.2022) on selles elamute grupis kasutusel, ehitamisel või väljastatud ehituslubadega hooneid arvestades täisehitusprotsent kuni 10,7% ning hooned on ühe- või kahekorruselised ja kuni 7,9 m kõrgused. Planeeritavast alast ca 0,5 km kaugusel läänes kõrvalmaanteest lõunas ja planeeringualast läänes asuvates elamute gruppides on elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurus 1330 kuni 3973 m<sup>2</sup>. Nendes elamute gruppides on kasutusel, ehitamisel või väljastatud ehituslubadega hooneid arvestades täisehitusprotsent kuni 13,4% ning hooned on ühe- või kahekorruselised ja kuni 8 m kõrgused.

Üldplaneeringuga on Järvekalda katastriüksusel määratud keskuse maa-ala, mis võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Uusküla Taavi kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on Peipsi järve ääres Järvekalda katastriüksusest vahetult läänes ette nähtud maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja kahekorruselise majutushoone rajamine. Detailplaneeringuga kavandatakse Järvekalda katastriüksusele majutushoone. Kavandatav sobitub Peipsi järve ääres ka teiste planeerimisdokumentidega kavandatava puhketegevuste arendamise suunaga.

### 2.2.2. Kultuurilised mõjud, sh maastik ja miljöö

Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu muinsuskaitselisi ega pärandkultuuri objekte, mida tegevus mõjutada võiks (Maa-ameti geoportaal, 03.10.2022).

Detailplaneeringu ala asub Peipsi järve põhjakaldal. Alal on maastiku reljeef mõjutatud järve lähedusest. Enamikus on reljeef tasane, olles vahemikus 34 kuni 36 meetrit. Kauksi-Vasknarva kõrvalmaanteest järve suunas maapinna kõrgus suureneb, ulatudes kaguosas 38 meetrini, kuid kaldaastangul langeb maapinna kõrgus järsult kuni ca 5 m, olles veepiiril 30,5 meetrit (Maa-ameti geoportaal, 03.10.2022).

Detailplaneeringu ala Peipsi järve äärne osa kuulub Ida-Viru maakonnaplaneeringus märgitud maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtusliku maastiku hulka. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga, kus on oluliseks kaunid rannad, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, rannaastangud, kõrged liivaluited ja neid kattev männik. Maastiku väärtusele avalduvat negatiivset mõju on võimalik vältida arvestades vajadusega tagada Järvekalda katastriüksusel astangu püsivus, säilitada maksimaalselt rannamänniku looduslikku ala ja anda suunised puittaimestiku säilitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus toetab Peipsi äärse ala säilimist. Luite säilimiseks kavandatakse käiguteed. Kavandatavate hoonete puhul on maastiku väärtuste ja miljöö seisukohast oluliseks maastikku sobivate arhitektuursete lahenduste väljatöötamine.

### 2.2.3. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Kavandatava tegevusega nähakse ette uue elamuala kujundamist ja majutushoone rajamist, mis toetab Peipsi järve äärse turismisektori arengut. Arendaja sõnul on majutushoones kavas pakkuda majutusteenust koostöös piirkonda kavandatava spaateenust pakkuva ettevõttega, luues võimaluse tervikliku ja mitmekülgse puhkuse veetmiseks piirkonnas. Tegevus suurendab eeldatavalt mõnevõrra piirkonda külastavate turistide ja suitajate arvu, mis omakorda mõjutab positiivselt piirkonna ettevõtlust. Arendustegevus mõjutab positiivselt piirkonna ehitusvaldkonda ja ka üldisemalt majanduskeskkonna aktiivsust.

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Elamuala rajamine ja rekreatiivsete tegevuste soodustamine põhjustab ala kasutusaktiivsuse kasvu ja liiklussageduse suurenemist, millega võib kaasneda mõningane mõju inimeste heaolule (näiteks seoses mürahäiringute esinemisega), kuid olulise mõju esinemine on ebatõenäoline.

Planeeringualaga piirneval RMK hallataval Uusküla telkimisalal on kokku 25 telkimis- ja lõkketegemise kohta. Tegemist on suure ja suveperioodil aktiivset kasutust leidva puhkealaga, millest tulenevalt võivad tekkida negatiivsed häiringud, nagu näiteks inimtegevusest tekkiv lärm, lõkkesuits, prügi jne. Telkimisala kasutamisel tuleb lähtuda avalikus kohas kindlaks määratud heakorra nõuetest, mis on sätestatud korrakaitseaduses, Alutaguse valla heakorraeskirjas kui ka RMK hallatavatel aladel ette nähtud igaüheõigusest ja looduses käitumise põhimõtetest.

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning ala arendamisega seotud küsimuste lahendamine ja kulude katmine on üldiselt omaniku kanda. Detailplaneeringuga on kavandatud veevarustus ja reoveekäitlus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032 näeb ette Kauksi ning Kuru ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi rajamist. Lühiajalise programmi (2020–2022) raames kavandati veevõrkude ja ühiskanaliseerimisüsteemi projekteerimise/rajamise alustamist ja pikaajalise programmi (2023–2032) raames veevõrkude ja ühiskanaliseerimisüsteemi rajamist/laiendamist. Kui ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamine viibib, rajatakse lokaalse lahendusena kogu arendusala teenindav puurkaev ja kogumismahuti ning vajalikud torustikud. Veevarustuse ja reoveekäitluse süsteem on kavas rajada nii, et hiljem on võimalik üle minna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamisele. Arendaja ja omavalitsuse koostöös on võimalik kavandada ala veekasutus nii, et liitumine omavalitsuse poolt rajatavate ühisvõrkudega oleks võimalikult lihtne ja optimaalse kuluga.

#### 2.2.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) (vastu võetud 22.02.2005) § 33 lg 2 punktist 4 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2 tulenevalt koostati eelhinnang KSH algatamise vajalikkuse kaalumiseks. Eelhinnangu (Kobras OÜ töö nr 2021-239) tulemusena jõuti järeldusele, et detailplaneeringule ei ole KSH algatamine vajalik. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, kui järgitakse eelhinnangus toodud negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid.

Üldiselt kaasnevad detailplaneeringu elluviimisega tavapärased ehitustegevuse ja asustuse tihenemisega seotud mõjud looduskeskkonnale (mõju müratasemele ja õhu kvaliteedile, veekasutusega kaasnev mõju, taimestiku eemaldamine ja pinnasetööd jne), kuid vajalike keskkonnameetmetega arvestades ei ole olulise keskkonnamõju esinemist ette näha.

Planeeringuala paikneb Ida-Virumaa rohevõrgustiku alal, mis on esmalt määratud maakonna teemaplaneeringuga „Ida- Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning, mida on Alutaguse valla üldplaneeringuga Alutaguse valla territooriumil oleva rohevõrgustiku ulatuses täpsustatud. Nimetatud dokumentides on rohevõrgustiku eesmärgiks seatud erinevate ökosüsteemide ja liikide säilitamise tagamine kui ka säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel. Samuti on välja toodud, et rohevõrgustikul on roll elukvaliteedi tagamisel, kandes elanike puhkepiirkonna rolli.

Roheline võrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest, mis on omavahel ühendatud funktsioneerivaks tervikuks. Kogu võrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest. Inimtekkelistel aladel tagavad roheline võrgustiku sidususe koridorid. Kõrgema astme strateegilistes dokumentides on sätestatud, et roheline võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumaladel langeda alla 90%. Ida-Virumaal elab 89% elanikest maakonna põhjaosas linnades ning maakonna lõunaosa on valdavalt kaetud metsamassiividega<sup>1</sup>. Alutaguse vallast on rohkem kui pool kaetud metsaga ning erinevate looduskaitsealadega, mistõttu katab rohevõrgustik valla pindalast enamiku. Planeeringuala moodustab valla territooriumist alla 1 % ning rohevõrgustiku tuumalast (T1) alla poole protsendi.

Planeeritud elamumaa krundid paiknevad rohevõrgustiku tugiala piiril suure metsamassiivi servas ning olemasoleva maantee ääres. Et tagada rohevõrgustiku senine sidusus ning ulukite vaba liikumine on planeeringuga ette nähtud kõrghaljastuse maksimaalne võimalik säilitamine ning seatud tingimused piirete rajamisele (loe ptk 3.4). Planeeringulahendusega ei tekitata olukorda, kus inimtegevusest tulenevalt katkestatakse võrgustik või, kus mõni roheline võrgustiku element satub isolatsiooni.

Planeeringuala lõuna- ja kaguosas on keskkonnaregistrisse kantud kaitsealuse liigi leiukoht (EELIS, 03.10.2022). KSH eelhinnangu raames koostas kaitsealuse liigi ekspert Ilmar Süda eksperthinnangu. Kavandatava ehitustegevusega kaasneb puittaimestiku eemaldamine, mis võib mõjutada liigi leiukoha kvaliteeti. Ekspert hinnangus on antud juhised võimaliku mõju minimeerimiseks ja olulise negatiivse mõju vältimiseks.

Kauksi-Vasknarva kõrvalmaanteest lõunas on märgitud keskkonnaregistrisse kaitsealuste liikide leiukohad (EELIS, 03.10.2022). Eelhinnangu raames koostas Elustik OÜ liikide kohta eksperthinnangu. Ala arendamisega ei kaasne tõenäoliselt kohalikule liigi populatsioonile negatiivseid tagajärgi, kuid eksperthinnangus on antud juhised potentsiaalse negatiivse mõju vältimiseks. Planeering võtab arvesse rohevõrgustiku liikide säilitamise tagamise printsiipi ning kavandatud kruntide moodustamine ning ehitusõiguse andmine on otseses seoses kaitsealuste liikide levikualaga.

Järvekalda katastriüksusel on valitud hoonestuse ja teede asukohad arvestades vajadusega tagada astangu püsivus ja säilitada maksimaalselt rannamänniku looduslikku ala. Alal on tehtud geodeetiline mõõdistus ja määratud ehitusjoon, mille korral jääb ehitustegevus luitevõlvist maismaa suunas. Kaardistatud on väärtusliku puittaimestiku paiknemine, et vältida hoonestuse paigutamisel puude eemaldamist. Ehitustöödel tuleb hoiduda astangul kasvava taimestiku kahjustamisest ja vältida masinate liikumist astanguserva läheduses.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust ehituskeeluvööndis. LKS § 34 põhjal on ranna kaitse-eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kavandatav tegevus on osaliselt kooskõlas LKS § 34 määratud ranna kaitse-eesmärkidega, soodustades vaba liikumist ja juurdepääsu, küll aga vähendab kavandatav tegevus loodusliku

---

<sup>1</sup> Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+.

ala pindala ning avaldab ehitustegevusest ja külastuskoormusest tingitud mõju looduskooslustele. Majutushoone asukoha valikul on võimalik lähtuda ala taimestikust ja reljeefist. Lähiumbruses ei ole Kauksi-Vasknarva teest Peipsi järve poole veel hooneid rajatud, kuid Järvekalda katastriüksusest läänes nähakse Taavi ja Valduri katastriüksusel kehtestatud detailplaneeringutega ette majutushoonete ehitamist. Kaugemal Kuru külas on hooned valdavalt 100 m kaugusel veepiirist ja Uuskülas valdavalt 50 m kaugusel veepiirist. LKS § 40 kohaselt võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning kohalik omavalitsus esitab ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeeringuga on kavandatud majutushoone koos aastaringseks elamiseks mõeldud elamualaga. Kavandatuga täiendatakse Peipsi järve äärsele piirkonnale iseloomuliku asustusstruktuuriga elamuala.

Planeeringu lahendus lähtub Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsusest nr 34 ja võtab arvesse olemasolevat teede võrgustikku ning rajatisi.

Järvekalda katastriüksusele on kavandatud majutushoone ning rajatised (laudtee ning vajadusel muud rannarajatised) ning puurkaev. Uuemetsa ja Monacho katastriüksusele on planeeritud I etapis 27 elamumaa krunti koos säilitatava metsatukaga ning juurdepääsuteega ja II etapis on võimalik lisaks kruntida 5 elamumaa krunti.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

#### 3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks krundi ja õueala suuruse ning ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Alal kehtib Monacho kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50), millega kavandati Uuemetsa maaüksusele elamumaa sihtotstarbega krundid. Kehtivast detailplaneeringust tulenevalt on Alutaguse valla üldplaneeringusse kantud Uuemetsa ja Monacho katastriüksused kui elamu maa-ala. Lääne suunas jääb kompaktse asustusega ala ca 130 m kaugusele ja idas ca 0,35 km kaugusele. Planeeritaval alal jääb kompaktse asustusega alale vaid kitsas vöönd kõrvalmaanteest lõunas Järvekalda katastriüksusel. Kehtiva detailplaneeringuga määrati elamukrundi suuruseks minimaalselt 5000 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringuga on hajaasustuses lubatud elamu maa-ala katastriüksuse minimaalne suurus üldjuhul 1 ha ja kompaktse asustusega aladel küldes 2000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suurus on ca 2000 kuni 4000 m<sup>2</sup>, seega kujuneb 12.06.2014 kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtust ja üldplaneeringuga hajaasustusesse lubatust mõnevõrra rohkem kokku koondunud kruntidega elamuala. Kruntide suurus sobitub läheduses asuvates elamugruppides asuvate katastriüksuste suurusega. Detailplaneeringus soovitakse elamualale määrata lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 350 m<sup>2</sup>, seega on täisehitusprotsent vahemikus 10-17% ning Järvekalda krundile soovitakse määrata lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 400 m<sup>2</sup>.

Ida-Viru maakonnaplaneering toob välja, et elukeskkonna väärtusteks loetakse väärtusi, mis erinevatel viisidel tagavad kõrge elukvaliteedi ja elanikkonna erinevate vajaduste rahuldamise. Nii näiteks pakuvad roheline

võrgustik ja veekogud puhke- ja spordivõimalusi, õppe- ja teadushuvide rahuldamise võimalust ning hästi planeeritud ja sidustatud elukeskkond võimaldab ümbritsevat mitmekülgset ja aktiivselt kasutada. Üldplaneeringu kohaselt tuleb uute elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasolevate elamualade ning juurdepääsuteede lähedusse. Planeeringuala paikneb olemasoleva metsa servas ning külgneb ka olemasoleva teega. Praegu puudub piirkonnas ühiskanalisatsioon ja -veevärk, kuid veemajanduse parendamise eesmärgil on piirkonda projekteeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik kuni Uuemetsa katastriüksuseni. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas elamualade seotust ja optimaalseid liikumisvõimalusi toetava põhimõttega. Maa-alal on head eeldused elukeskkonna loomiseks, mille väärtus seisneb loodusläheduses ning kõrgekvaliteedilises arhitektuuris.

Hajaasustuses rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu õueala ei tohi moodustada enam kui 20% moodustatavast katastriüksusest ning aiaga piiratava õueala suurus ei tohi ületada 0,4 ha. Kavandatud elamuala krundid on väiksemad kui 4000 m<sup>2</sup> ning õueala suuruste puhul tuleb lähtuda 20% nõudest. Maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna realiseerimisel võib olla vajalik õueala ja/või aiaga piiratava ala suurendamine. Kui nimetatud tegevus osutub vajalikuks, on see kohaliku omavalitsuse kaalutletud otsusega lubatud. Täpsemad nõuded piiretele ja nende rajamisele on toodud ptk 3.4.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust ehituskeeluvööndis. LKS § 40 kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Lähikäikides ei ole Kauksi-Vasknarva teest Peipsi järve poole veel hooneid rajatud, kuid Järvekalda katastriüksusest läänes nähakse Taavi ja Valduri katastriüksusel kehtestatud detailplaneeringutega ette majutushoonete ehitamist. Kaugemal, Kuru külas, on hooned valdavalt 100 m kaugusel veepiirist ja Uuskülas valdavalt 50 m kaugusel veepiirist. LKS § 40 kohaselt võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning kohalik omavalitsus esitab ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisestuse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

### 3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga kavandatakse esimeses etapis 30 krunti ning II etapis jaotatakse I etapi krunt viieks erinevaks krundiks. Uuemetsa ja Monacho kinnistule on kavandatud I etapis 27 ja II etapis 5 ühepereelamu maa (EP), üks tee ja tänava maa (LT) ja üks haljasala maa (HP) krunt. Järvekalda kinnistule on planeeritud haljasala maa (HP), supelranna maa (PR) ja majutushoonete maa (ÄM) sihtotstarve. Järvekalda katastriüksuse piire ei muudeta. II etapis on kavandatud Uuemetsa kinnistul asuv haljasala maa kruntida viieks elamumaa krundiks.

Planeeritud hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada veel teed, parklat, haljastust. Väljaspoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Krundile ehitatavad abihooned on kavandatud piki krundi piiri nõnda, et üks hoonemaht lahendab kahe krundi vajadused. Täpne paiknemine tuleb lahendada hoonestuskava raames.

Kokku on planeeritud 32 pereelamut ja üks majutushoone. Jäätmekonteinerid tuleb lahendada koos põhihoone arhitektuurse projektiga.

Krundi ehitusõigus on toodud allpool tabelis 1 ja 2 ning esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

**Tabel 1. Ehitusõiguse tabel, I etapp.**

EHITUSÕIGUSE TABEL I ETAPP								
Planeeringu- eelne krunt	Planeeringu- eelne krundi pindala (m²)	I etapi krunt	I etapi krundi pindala (m²)	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoone kasutamise sihtotstarve **	Hoone suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Suurim lubatud hoone kõrgus (m)***
Uuemetsa	95 671	POS 1	3322	100% ühepereelamu (EP)	Üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744)	350	3	viilkatus 9, lamekatus 7,5
		POS 2	3186					
		POS 3	3203					
		POS 4	3955					
		POS 5	13823	100% tee ja tänava maa (LT)	-	-	-	-
		POS 6	2268					
		POS 7	2273					
		POS 8	2232					
		POS 9	2071	100% ühepereelamu (EP)	Üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744)	350	3	viilkatus 9, lamekatus 7,5
		POS 10	2881					
		POS 11	2345					
		POS 12	2207					
		POS 13	2396					
		POS 14	2627					
		POS 15	2990					
		POS 16	2444					
		POS 17	2882					
		POS 18	2782					
		POS 19	2788					
		POS 20	12027	100% haljasala maa (HP)	-	-	-	-
		POS 21	2060					
		POS 22	2041					
		POS 23	2122					
Uuemetsa ja Monacho	95 671 ja 2 061	POS 24	3287	100% ühepereelamu (EP)	Üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744)	350	3	viilkatus 9, lamekatus 7,5
Uuemetsa	95 671	POS 25	2381					
		POS 26	2562					
		POS 27	2768					
		POS 28	2831	85% haljasala maa (HP), 10% supelranna maa (PR), 5% majutushoonete maa (ÄM)	Majutushooned (12110)	400	1	viilkatus 9, lamekatus 7,5
Järvekalda	35 163	POS 30	35164					
13111 Kauksi- Vasknarva tee	60335	-	-	-	-	-	-	-

\* krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikule juhendile.

\*\* vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

\*\*\* näitajast kõrgemale on lubatud rajada tehnoarajatisi.

**Tabel 2. Ehitusõiguse tabel, II etapp.**

EHITUSÕIGUSE TABEL II ETAPP								
I etapi krunt	I etapi krundi pindala (m²)	II etapi krunt	II etapi krundi pindala (m²)	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoone kasutamise sihtotstarve **	Hoone suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Suurim lubatud hoone kõrgus (m)***
POS 20	10 609	POS 31	2428	100% ühepereelamu (EP)	Üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744)	350	3	viilkatus 9, lamekatus 7,5
		POS 32	2468					
		POS 33	2475					
		POS 34	2459					
		POS 35	2197					

\* krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikule juhendile.

\*\* vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

\*\*\* näitajast kõrgemale on lubatud rajada tehnoarajatisi.



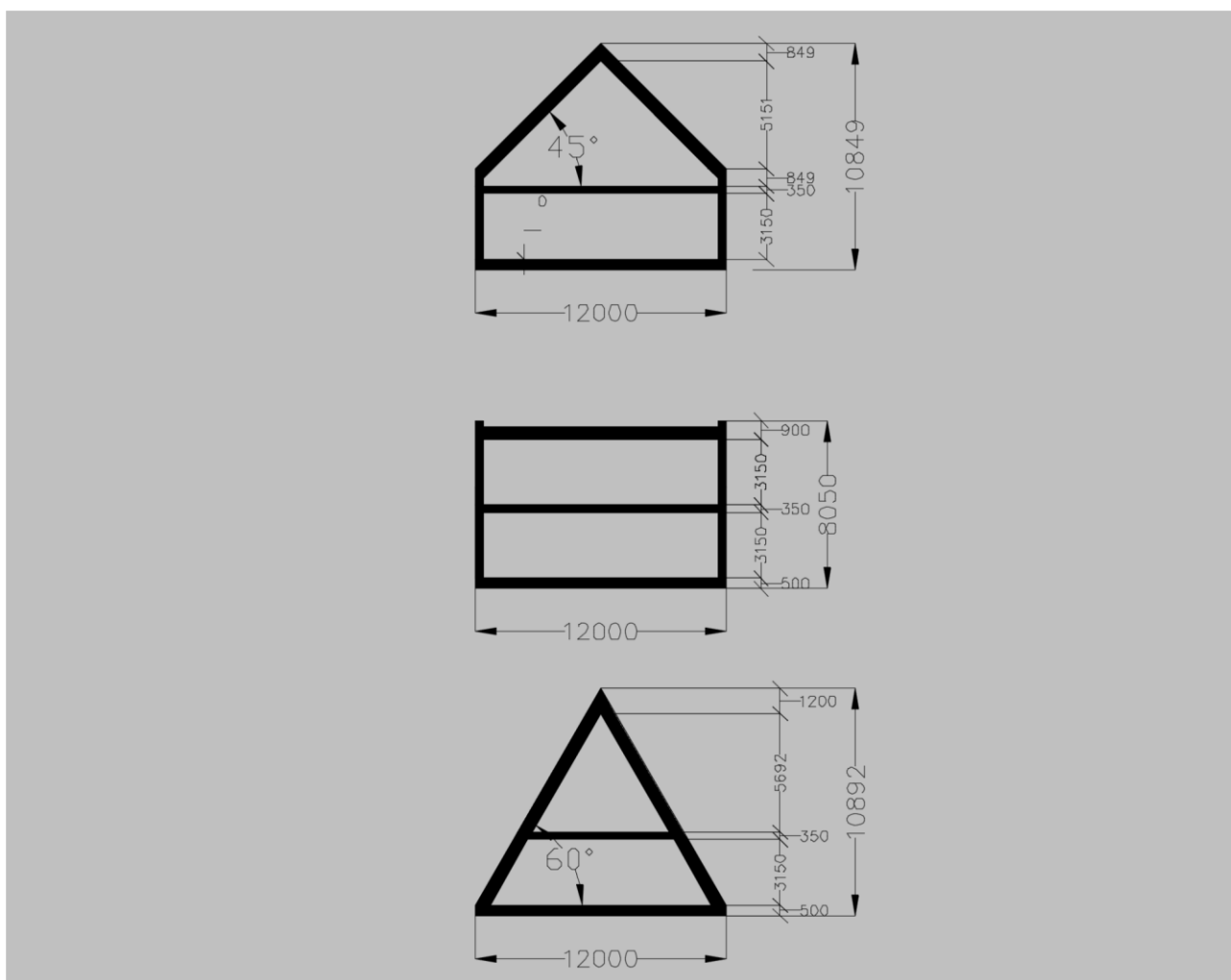
### 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusalad on kavandatud nii, et maksimeerida võimalusi arhitektuurse terviku loomiseks. Hoonestusala kaugus planeeritud teest ning planeeringuala piirist on 4 m ning sisekvartalis kuni krundi piirideni. Kauksi-Vasknarva (13111) riigiteega külgnevate kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud 30 m laiuse tee kaitsevööndiga. Eramud on soovitatav ehitada 4 m kaugusele krundi piirist. Hoonestuskava koostamisel on lubatud kavandada hooneid krundi piirile või sellele lähemale kui 4 m, kui see on arhitektuurselt mõistlik.

### 3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Käesoleva detailplaneeringuga antakse üldised põhimõtted, mida tuleb projekteerimise etapis täpsustada. Parima võimaliku ruumilise terviku loomiseks tuleb enne projekteerimist koostada I etapis planeeritud 27 ühepereelamule hoonestuskava täpsete hoone mahtude, parameetrite ja paiknemise määramiseks. Hoonestuskava tuleb koostada enne esimese maja projekteerimist.

Hooned on soovituslik paigutada nn malelaua musta ruudu printsiibil ning üksteisest võimalikult kaugemale nii, et hoonete vaheline kaugus ja hoovialade privaatsus oleks maksimaalne, säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ning hoovid avaneksid lõuna- ja läänepäikesele.



**Skeem 2.** Kaasaegse kahekorruselise hoone ehitamise võimalused. Viilkatuse puhul peab arvestama parapettide, reaalse katuse soojustuse paksuste ning sokli kõrgustega.

Krundile ehitatavad abihooned on soovitatav projekteerida piki krundi piiri, et üks hoonemaht lahendaks kahe krundi vajadused (täpne tulemus tuleb lahendada hoonestuskava raames).

Hoonete ja rajatiste paigutamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujud vastavalt siseministri 01. märtsi 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on lamekatuse korral 7,5 m ning viilkatuse korral 9 m, et võimaldada arhitektuurselt ja visuaalset kaasaegset kahekorruselist maja. Lubatud on Peipsiääre küladele iseloomulik katusekallete vahemik 0–60° (vt skeem 2).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ toodud nõuetega.

Majutusasutuse projekteerimisel tuleb arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 21.04.2021 määrmes nr 17 "Majutusteenuse osutamise nõuded" sätestatud nõuetega.

Et tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum, rohevõrgustiku toimimine ja ulukite vaba liikumine tuleb piirete projekteerimisel ning rajamisel lähtuda järgmistest printsiipidest:

- üldjuhul tuleb vältida piirete rajamist;
- piirde rajamine peab olema vajaduspõhine (tehnorajatise kaitse, turvalisus, maantee lähedus jms);
- piirde rajamise vajadus tuleb kindlaks teha ning kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ehitusloa ja/või -teatise menetluse käigus;
- kui piirde rajamine osutub vajalikuks, tuleb kogu planeeringuala käsitleda tervikuna ning ei tohi tekitada olukorda, kus takistatakse ulukite vaba liikumist või nende lõksu jäämist. Vältida tuleb alade ümberringi piiratud alade tekkimist ning olukordi, kus piirde paiknemine suunab metsast tuleva looma maanteele;
- väärtuslike luidete ala kaitse ja avatud liivaranna säilitamise eesmärgil ei tohi Peipsi järve kaldal ehituskeeluvööndisse piirdeaedu rajada;
- piire peab paiknema kohaliku tee servast vähemalt 2,5 m kaugusel (vallavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud ka lähemale, kuid mitte lähemale kui 1,5 m kohalikust teest);
- piirde rajamine teekaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- kaldaalal ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ning kahjustada maastiku vaadeldavust. Vajadusel tuleb projekteerimisel koostada vaadete analüüs eraldi peatükina;
- piire peab olema elustikusõbralik – piire peab olema loomadele nähtav ja tajutav; piirdel ei tohi olla teravaid orasid;
- piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 0,5 m. Turvalisuse kaalutlustel võib olla vajalik kõrgema aia rajamine;
- piire peab olema looduslikest materjalidest. Soovituslik on piiretena kasutada hekke ja kiviaedu.

Ehitusprojekti tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutisi ehitisi on valla nõusolekul lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul, kui on väljastatud põhihoone ehitusluba.

### 3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsud on planeeritud 13111 Kauksi-Vasknarva teelt (kü 12201:001:0371). Antud teel on ehitusseadustiku<sup>1</sup> (edaspidi EhS) § 71 kohane 30 meetri laiune tee kaitsevöönd.

Esimeses etapis on kavas rajada 27 elamukrunti, millele antakse ehitusõigus ühepereelamute rajamiseks. Arvestades, et 2/3 hoonetest muutub igapäevaseks elukohaks ja iga majapidamisega seotud liikluskoormus on keskmiselt 3 autot päevas (1 kuni 2 edasi-tagasi sõitu), on elamualaga seotud hinnanguline liikluskoormus ca 50 autot ööpäevas. See moodustab ca 22% planeeringualale jääva Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee lõigu 2020. aasta keskmisest ööpäevasest liiklussagedusest (228 autot) ja ca 17% Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee ja Sälliku-Kuru kõrvalmaantee ristmikust lääne ja põhja suunda jäävate teelõikude aasta keskmisest ööpäevasest liiklusest (vastavalt 301 ja 293 autot).

Piirkonna liiklussagedus on hooajaliselt varieeruv, olles suvisel perioodil keskmisest oluliselt suurem ja muul ajal keskmisest väiksem. Väljaspool suvist perioodi on elamuala rajamise tõttu praegusele liikluskoormusele lisanduva igapäevase liikluskoormuse mõju suurem. Kui elamuala hakatakse aastaringselt aktiivselt kasutama, võib piirkonna liikluskoormus muutuda. Alal kujunev liikluskoormus on siiski eeldatavalt suhteliselt väike võrreldes tihedama liiklusega maanteedel ja tänavatega, mille puhul võib esineda seadusandluses sätestatud normtasemete ületamist.

Planeeringu realiseerimisega kaasnevast liikluskoormusest põhjustatud liiklusrumade piirväärtuse või sihtväärtuse ületamist ei ole ette näha ning lisanduv liikluskoormus ei põhjusta ka õhukvaliteedi osas seatud normväärtuste ületamist. Siiski tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel rakendada projekteerimisel leevendavaid meetmeid häiringute mõju vähendamiseks.

Juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard).

Maakonnaplaneeringuga on Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee äärde ette nähtud perspektiivne kergliiklustee, mida ei ole planeeringu koostamise ajaks rajatud. Kergliiklustee ruumivajadus tuleb tagada vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabelitele 40 ja 41. Jalgratta- ja jalgtee ruumivajaduse kavandamisel on aluseks võetud tabelis 40 toodud väikseim liiklussagedus <100 kergliiklejat tiptunnis, mille puhul vähim tee laius on 2,5 m. Kergliiklustee vähim kaugus mõõdetuna sõidutee äärest kiiruspiirangu 50 km/h ning liiklussageduse ≤6000 a/öp puhul vastavalt tabelile 41 on 3 m. Sõidutee ületamiseks on kergliiklejatele ette nähtud ülekäigukohad.

Teedevõrk on kavandatud ringselt, et vältida tupiktänavaid. Päästeautode juurdepääs ja ümberpööramine on planeeringualal tagatud mööda ringselt kavandatud teed. Planeeritav tänavakoridor (krundipiiride vaheline ala) on minimaalselt 12 m laiune. Tee maa-ala sisaldab 6 m laiust tolmuvaaba kõvakattega riskasutusega teed (ühine tee kõigile liiklejatele, ka jalakäijatele).

Olemasolevalt riigitee ristumiskohalt on praegu tagatud juurdepääs ka Liiva (kü 12201:001:1400; 22401:004:0692), Mahovi (kü 12201:001:0189; 22401:004:0105), Haavakivi (kü 12201:001:0430; 22401:004:0373), Kivi (kü 12201:001:0420; 22401:004:0360), Anna (kü 12201:001:0410; 22401:004:0350), Haava (kü 22401:004:0340) ning Joosepi (kü 22401:004:0331) kinnistutele. Planeeringu lahendus ei näe ette

planeeringuga kavandatud lahenduse realiseerimisel olemasoleva juurdepääsu sulgemist, kuid juurdepääs nimetatud kinnistutele seatakse servituudi alusel. Täpsemad tingimused on toodud ptk 3.9.

Transpordimaa krunt, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks, võõrandatakse pärast väljaehitamist arendaja poolt ja kasutusloa väljastamist Alutaguse vallale. Kohalik omavalitsus on valmis teed üle võtma siis, kui valdav osa hoonestusest on valmis.

Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale üksiklamu krundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimisarvutus on esitatud tabelis 3. Positsioonile 30 on ette nähtud avalik parkla. Parkla juurdepääsutee lõppu võib paigaldada liiklusemärgi nr 311 koos lisateatetahvliga (välja arvatud teenindav transport ja päästeteenistus).

**Tabel 3.** Parkimisarvutus

<b>Üksiklamud:</b> <b>Väike-elamute ala - eramu (normatiiv</b> <b>3 parkimiskohta elamu kohta)</b>	27 ühepereelamut = kokku 81 kohta
--	-----------------------------------

### 3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED (SH VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED)

Tulenevalt üldplaneeringust peab vähemalt 10% elamumaa katastriüksuse pindalast moodustama kõrghaljastus. Vähemalt 20% tootmismaa pindalast peab moodustama haljastus, millest 60% peab olema kõrghaljastus eesmärgiga tekitada puhveralad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses ning hoonestuskava koostamisel tuleb arvestada olemasoleva haljastuse paiknemisega. Raie on lubatud üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses, nähtavuskolmnurkade tagamiseks ning tehnovõrkude, juurdepääsuteede ja parkimiskohtade rajamiseks. Luba raieks antakse ehitusloaga.

Tulenevalt kaitsealuse liigi leiukohast tuleb säilitada põhijoonisel märgitud surnud puud seni, kuni männikorp on täielikult tüvest eraldunud. Planeeringuala ida- ja kirdeossa on kavandatud 1 ha suurune metsaala, mis tuleb säilitada puutumatusena seni, kuni antud metsaala on looduslikult sobiv elupaik kaitsealusele liigile. Liik asustab puid pärast puu surma suhteliselt lühikese aja jooksul ja haudepuud on pidevas muutumises. Elupaiga sobivus sõltub puude vanuselisest koosseisust ning aja jooksul võib metsaala muutuda liigile ebasobivaks. Planeeringu II etapi realiseerimine on võimalik, kui liigi eksperdi poolt koostatud eksperthinnangu põhjal tunnistatakse ala liigile looduslikult ebasobivaks elupaigaks.

Järvekalda maa-ala terviklikuks väljaarendamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, viidad vms), liikumisteed ja -rajad jm vajalik.

Krundil kogunenud sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kust see immutatakse pinnasesse. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistutele pole lubatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

### 3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada. Riigiteega risti kavandatud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

### 3.7.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse Alutaguse valla poolt Kauksi-Vasknarva (13111) teele rajatava ühisveevärgi baasil. Kui ühisveevärgi väljaehitamine viibib, tuleb ajutise lahendusena rajada arendusala teenindav puurkaev. Veevarustuse torustik rajatakse nii, et hiljem on võimalik üle minna ühisveevärgi kasutamisele.

Veeseaduse (edaspidi VeeS) § 149 lg 1 p 2 kohaselt on juhul, kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10–500 kuupmeetrit ööpäevas ja veehaardega avatud põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud, sanitaarkaitseala ulatus 30 meetrit. VeeS § 154 lg 1 p 3 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala. Arendusala keskmine veetarve jääb tõenäoliselt alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, kuid detailplaneeringus on arvestatud suurema veetarbega. Puurkaevu projekti koostamisel on võimalik hinnangut täpsustada ja määrata vastava ulatusega sanitaarkaitseala või hooldusala. Kavandatava puurkaevu asukoha ümbruses on võimalik tagada VeeS § 151 nõuetele vastav sanitaarkaitseala või § 154 nõuetele vastav sanitaarkaitseala või hooldusala. Suurema veetarbega arvestamisel on hiljem võimalik liita puurkaev ühisveevärgiga.

Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ sätestatud nõuetele.

Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“ sätestatud nõuetega.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamine on kavandatud mahutiga hüdrantist. Kustutusvee normvooluhulk on arvutatud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s 1 h jooksul, minimaalselt peab veevõtukoha mahuti suurus olema 30 m<sup>3</sup>. Hüdrantini viiv juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune ning kandma vähemalt 25 tonnist ja 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot. Veevõtukoht peab paiknema planeeritud hoone sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

### 3.7.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine lahendatakse Alutaguse valla poolt Kauksi-Vasknarva (13111) teele rajatava ühiskanalisatsiooni baasil. Kui ühiskanalisatsiooni väljaehitamine viibib, tuleb ajutise lahendusena rajada arendusala teenindavad kogumismahutid. Kanalisatsioonitorustik rajatakse nii, et hiljem on võimalik üle minna ühiskanalisatsiooni kasutamisele.

Elamualal ööpäevas tekkiv hinnanguline reoveekogus on  $ca 8 \text{ m}^3$ . Rajatav reoveekogumise süsteem peab olema hiljem ühiskanaliseerimisega lihtsalt ühendatav, mistõttu tuleb välja ehitada elamuala sisene reoveetorustik ja rajada ühtne süsteem. Kogu elamuala võimalik reovee kogus on suhteliselt suur, seega oleks kogu reovee ühte mahutisse kogumiseks vaja rajada väga suur mahuti ja/või tuleks mahutit ebamõistlikult suure sagedusega tühjendada. Optimaalseks lahenduseks on mitme majapidamise jaoks ühise mahuti paigaldamine. Eramajade reovee kogumisel on tavapäraseks kuni  $12 \text{ m}^3$  suuruste mahutite kasutamine. Mahuti tühjendamise vajaduseks kord nädalas või harvem tuleks standardi EVS 835:2014 kohase veetarbe ja keskmise leibkonna suurusega arvestades rajada üks mahuti kuue majapidamise kohta. Detailplaneeringuga kavandatakse esialgsed asukohad neljale mahutile, mis on nõuetekohase reoveekäitluse lahenduse jaoks piisav. Lisaks on Järvekalda katastriüksusel ette nähtud üks kogumismahuti, mis on piisav majutushoone reovee kogumiseks. Kui tegelik reovee kogus on suurem kui praegune hinnang, on nõuetekohast reoveekäitlust võimalik tagada mahutite piisavalt sagedase tühjendamisega.

Ühise süsteemi haldamiseks tuleb arendajal luua ühistu või kasutada süsteemide haldamiseks haldusteenust pakkuva ettevõtte teenuseid.

II etapi elluviimise alustamisel tuleb krundil positsioon 20 paiknevad kogumismahutid likvideerida.

Sademevesi tuleb immutada krundisiseselt ning vee immutamine ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda.

### 3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ 10.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 419105.

Elektrivarustus on kavandatud planeeringualale 10 kV maakaabelliiniga. Liitumine on võimalik sisselõikena Pärna AJ - Linnu tee AJ vahelisest 10 kV kaabelliinist, mis asub Kauksi - Vasknarva tee ääres. Planeeringuala koormuskeskme lähedusse tuleb rajada uus alajaam. Kavandatud alajaamast saavad elamud elektri 0,4 kV maakaabelliinidega, mis on rajatud ringtoiteliinina. Elektrivarustuse tagamiseks tuleb kruntide piiridele paigaldada 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on soovitatav rajada mitmekohalisena ja paigutada tänavamaa alale. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektri kaableid ei tohi paigaldada piki sõiduteed. Samuti ei ole lubatud paigaldada elektri kaablite kaitsetsoonidesse teisi tehnovõrke.

Planeeringualale on antud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus. Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavad meetmed. Välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel.

### 3.7.4. Telekommunikatsioonivõrk

Sidevarustus lahendatakse planeeringualal mobiilside baasil.

### 3.7.5. Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele või fassaadile. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud. Samuti võib alal kasutada maakütet. Vastavalt looduskaitse seaduse § 38 lg 5 punkt 8 on lubatud maakütet detailplaneeringu alusel rajada



ehituskeeluvööndisse. Käesoleva detailplaneeringu alusel on lubatud maakütte rajamine ehituskeeluvööndis. Maakütte rakendamisel soojavarustuse tagamiseks tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte lahendusi võib kasutada vaid juhul, kui selle rajamisel olemasolevat haljastust ei likvideerita.

Soovitav on kütteliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

### 3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuala lõuna- ja kaguosas on keskkonnaregistrisse kantud kaitsealuse liigi leiukoht (EELIS, 03.10.2022). Liigieksperti Ilmar Süda hinnangu kohaselt võib kavandatava ehitustegevusega kaasnev puittaimestiku eemaldamine mõjutada liigi leiukoha kvaliteeti. Võimaliku mõju minimeerimiseks ja olulise negatiivse mõju vältimiseks tuleb säilitada 2–3 aasta eest surnud jalalseisvaid mände liigi elutegevuseks sobivate mikrotingimuste vältel vähemalt 5.–6. surmajärgse aastani. Surnud puu täielikult eraldunud ning maha langenud koorega ei oma liigi elupaiga seisukohalt enam tähtsust. Surnud mände ei tohi kinnistul raiuda kuni männikorba täieliku eraldumiseni tüvest. Kindlasti tuleb säilitada eksperthinnangus koordinaatidega välja toodud juba asustatud ja potentsiaalselt asustatud või asustatavad männid ning Uuemetsa kinnistul tuleb vähemalt 1 ha suurune metsaala kinnistu puistust jätta puutumata, kus surnud puid tohib kõrvaldada eeltoodud tingimustel.

Võimalusel tuleks säilitada ka Peipsi rannavallil säilinud surnud ja poolsurnud „huntmänd“ (vt alloleval fotol), kus küll liik enam kindlasti ei arene, kuid need on väärtuslikud elupaigapuud paljudele putukatele ja samblikele.



**Foto 4.** Eksperthinnangus välja toodud „huntmänd“.

Veekogu eutrofeerumise vältimiseks tuleb kaldaalal säilitada looduslikkus, sh kõrghaljastus veekaitsevööndis.

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult **säästlik**, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatise ja tegevusi. **Jäätmemajandus** lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

Planeeringuala läbib väikese intensiivsusega (271 autot ööpäevas) Kauksi-Vasknarva tee. Elamud on planeeritud ca 50 m kaugusele teest ning on sellest olemasoleva metsaga eraldatud. Ala on seega suhteliselt vaikne ning maanteeliiklusest põhjustatud **koondmüratase** ei ületa eeldatavasti päeval (kl 7-23) ja öisel (kl 23-7) ajal keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 elamualadele (II kategooria) kehtestatud piirväärtust, mis öisel ajal on 55 dB(A) ja päeval ajal 60 dB(A), ega elamualadele kehtestatud sihtväärtust, mis öisel ajal on 50 dB(A) ja päeval ajal 55 dB(A).

Planeeritavad hooned ja tänavad toovad koos inimeste ja liiklusega alale **müra** juurde, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset müra ega **vibratsiooni**. Ehitustööde aegne müra on ajutine ning lühiajaline. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisa 1 kohaselt rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlikel aladel ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) tuleb valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritava alal kui ka lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratase mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

Planeeringuga kavandatav ei lisa eeldatavalt olulist **õhusaastet**. Ehitustööde aegne õhusaaste on ajutine ja lühiajaline.

Eeldatavalt ei too planeeringuga kavandatav kaasa olulist negatiivset mõju **õhule, kliimale** ega **ruumile**. Planeeringuga kavandatav tegevus muudab ala ilmet ja ruumilist struktuuri. Projekteeritav keskkond peab tagama toimiva elukeskkonna ning rikastama piirkonda inimsõbraliku õueala, kvaliteetse hoonestuse ja haljastusega.

Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023. aasta seisuga on Alutaguse valla radoonirisk omavalitsuse tasemel kõrge või väga kõrge (150 – 250 kBq/m<sup>3</sup>). Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases



ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

Planeeringualale tööruumide rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel” § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega, mille kohaselt on õhu radoonisisalduse viitetase tööruumides 300 Bq/m<sup>3</sup>, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Sama määruse lisa nr 1 kohaselt kuulub Alutaguse vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” kohaselt on hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m<sup>3</sup>, millest kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirguse vähendamiseks. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normatiividest. Planeeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” on toodud muu hulgas järgmised radoonitaseme vähendamise meetmed:

- kasutada tuleb tarindite radoonikindlaid lahendusi, nagu nt õhutihedad esimese korruse tarindid, alt ventileeritav betoonplaatpõrand, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus;
- tagada tuleb korralik ehituskvaliteet;
- hoone vundamendi ehitamisel tuleb kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale;
- esimesel korrusel tuleb tagada korralik ventilatsioon;
- vajadusel tuleb tagada täiendav põrandaaluste ventileerimine;
- detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks tuleb anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

### 3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituuti vajadusega alad on näidatud joonisel 4 ja 5.

Piiratud kasutusega juurdepääs läbi planeeringuala on lubatud Liiva (kü 12201:001:1400; 22401:004:0692), Mahovi (kü 12201:001:0189; 22401:004:0105), Haavakivi (kü 12201:001:0430; 22401:004:0373), Kivi (kü 12201:001:0420; 22401:004:0360), Anna (kü 12201:001:0410; 22401:004:0350), Haava (kü 22401:004:0340) ning Joosepi (kü 22401:004:0331) katastriüksustele ning selleks tuleb seada servituut järgmistel tingimustel:

- servituut kehtib ainult notariaalse kokkuleppega seatud kinnistusraamatu III jao kandes märgitud kinnistutele;
- lubatud on ühekordsed läbipääsud kolmandatele osapooltele eelnevalt kokku lepitud tasu eest ja teeniva kinnistu omaniku kirjaliku kooskõlastuse alusel;
- juurdepääsule on transpordi tonnaaži piirang kuni 3,5 tonni. Kaalupiirangut on lubatud täpsustada servituudi seadmisel;
- juurdepääs on lubatud ainult päevasel ajal - kell 9:00- 21:00;
- juurdepääs on lubatud ainult kuival ajal. Täpne periood ning ilmastikuolud täpsustakse servituudi seadmisel;

- juurdepääsu korrashoid ja hooldustööde teostamine ja selle eest kulude kandmine on valitsevate kinnistute omanike kohustus. Lõhutud juurdepääs tuleb korda teha lõhkujal hiljemalt 21 kalendripäeva jooksul. Kui valitsevate kinnistute omanikud ei teosta korralist juurdepääsu hooldust on teeniva kinnistu omanikel õigus hooldust ise teha ja kuluarve esitada valitsevate kinnistute omanikele;
- juurdepääsule seatakse aastamaks. Kui juurdepääsu soovitakse servituudi lepingus sätestatud tingimustest erinevatel tingimustel, võivad teeniva kinnistu omanikud nõuda täiendavat ühekordset tasu. Täpsed summad fikseeritakse servituudi seadmisel;
- juurdepääsu servituudi seadmiseks vajalikud toimingud korraldavad ja kannavad selle eest kulud valitsevate kinnistute omanikud.

### 3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.” nõuetest. Turvalise keskkonna loomiseks on võimalik kasutada meetmeid nagu ala valgustamine pimedal ajal, videovalve ja alarmsüsteemid, turvalised ja kvaliteetsed lukustatavad uksed, aknad ja väravad.

### 3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud kolmandatele osapooltele tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

### 3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Planeering sätestab ehitusjärjekorraks, et arendusega seotud teed ja tehnovõrgud tuleb rajada ning vajadusel nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeerimiseseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeeritaval alal kehtib Monacho MÜ detailplaneering, mis on kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12. juuni 2014 otsusega nr 50, mis muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.

Ennetamaks ja leevendamaks inimesele ja ümbritsevale keskkonnale avalduvat ebasoodast mõju, tuleb planeeringuga kavandatud ehitiste ja rajatiste ehitusprojektide koostamisel arvestada planeeringule koostatud KSH eelhindamises välja toodud meetmetega.

Põhijoonisel on kajastatud kaks etappi. Planeeringu II etapi realiseerimine on võimalik, kui kaitsealuse liigi eksperdi poolt koostatud eksperthinnangu põhjal tunnistatakse ala liigile looduslikult ebasobivaks elupaigaks.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Alutaguse vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

## 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 4. Detailplaneering on koostatud koostöös Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 nõutud valitsusasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused. Allolevas tabelis on kajastatud nimetatud asutuste ja isikute kooskõlastused ning arvamused. Planeerimisseaduse § 133 lg 2 toodud juhul on planeering vaikimisi loetud kooskõlastatuks.

**Tabel 4.** Kooskõlastused ja koostöö

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastus / arvamus	Nimi ja amet
Kooskõlastajad	26.04.2024	Päästeamet	Kooskõlastatud.	Kristina Kazmin, Ida päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
	03.05.2024	Terviseamet	Kooskõlastatud tingimustega. Tingimustega on arvestatud ning seletuskirja vastavalt täiendatud.	Liisu Tamm, Ida regionaalosakonna vaneminspektor
		Transpordiamet		
		Regionaal- ja Põllumajandus- ministeerium		
Kaasatavad	21.03.2024	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik, Elektrilevi OÜ spetsialist
	13.05.2024	Keskkonnaamet	Vastavalt Keskkonnaameti põhimääruse § 7 lg 2 p 3 loobub kooskõlastamisest ning märgib ära, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub looduskaitseaduse (LKS) § 40 lg 4 alusel planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist.	Helen Manguse, keskkonnakorralduse büroo juhataja

	16.05.2024	Riigimetsa Majandamise Keskus	Kaaluda vajadust detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks ka telkimisala kasutusest tekkivate võimalike negatiivsete häiringute väljatoomise osas: inimtegevusest tekkiv lärm, lõkkesuits jm.	Jürgen Kusmin, RMK kinnisvaraosakonna planeeringute spetsialist
	22.05.2024	Politsei- ja Piirivalveamet	Täiendavaid ettepanekuid ei esitata.	Sofia Sarap, Ida prefektuuri Jõhvi politseijaoskonna Jõhvi piirkonnagrupi grupijuht