



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-244
Aprill 2023

Huvitatud isik: Adamas Invest OÜ

UUSKÜLA UEMETSA, JÄRVEKALDA JA MONACHO KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Teele Nigola

Maastikuarhitekt-planeerijad:

Silvia Türkson

Kreete Lääne

Kontrollija:

Priit Paalo

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

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Uusküla Uuemetsa, Järvekald ja Monacho kinnistute detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Uusküla Uuemetsa (12201:001:0312), Järvekald (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:	Adamas Invest OÜ Registrikood 12857059
Kontaktisik:	Merle Kuhhi Tel +372 525 5295 merle@friis.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson – maastikuarhitekt-planeerija silvia@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija kreete.laane@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert Maris Palo – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Arhitektuuribüroo Sport OÜ
Kontrollijad:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – 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 majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusosal 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. Veeuringut 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;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus 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 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINE INFO.....	TÕRGE! JÄRJEHOIDJAT POLE MÄÄRATLETUD.
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	7
2.2.1. FUNKTSIONAALSSED SEOSSED EHTUSLIKUS RUUMIS NING LIIKUVUS- JA LIIKLUSANALÜÜS	7
2.2.2. KULTUURILISED MÕJUD SH MAASTIK JA MILJÖÖ	10
2.2.3. SOTSIAALSSED JA MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	10
2.2.4. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK	13
3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK.....	13
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	14
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	14
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	14
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	16
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	18
3.7.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	18
3.7.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	18
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	19
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK	19
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS.....	19
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	20
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	21
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	22
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	22
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	22
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	23
5. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
5.1. ASENDISKEEM	
5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJONIS	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

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 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).
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (koostanud 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 9,57 ha) ja Järvekalda (12201:001:0313, maatulundusmaa 100%, pindala 3,52 ha) ning Kuru külas asuvat Monacho (22401:004:0202, maatulundusmaa 100%, pindala 2061 m²) 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 igaühe 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 krundi.

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.

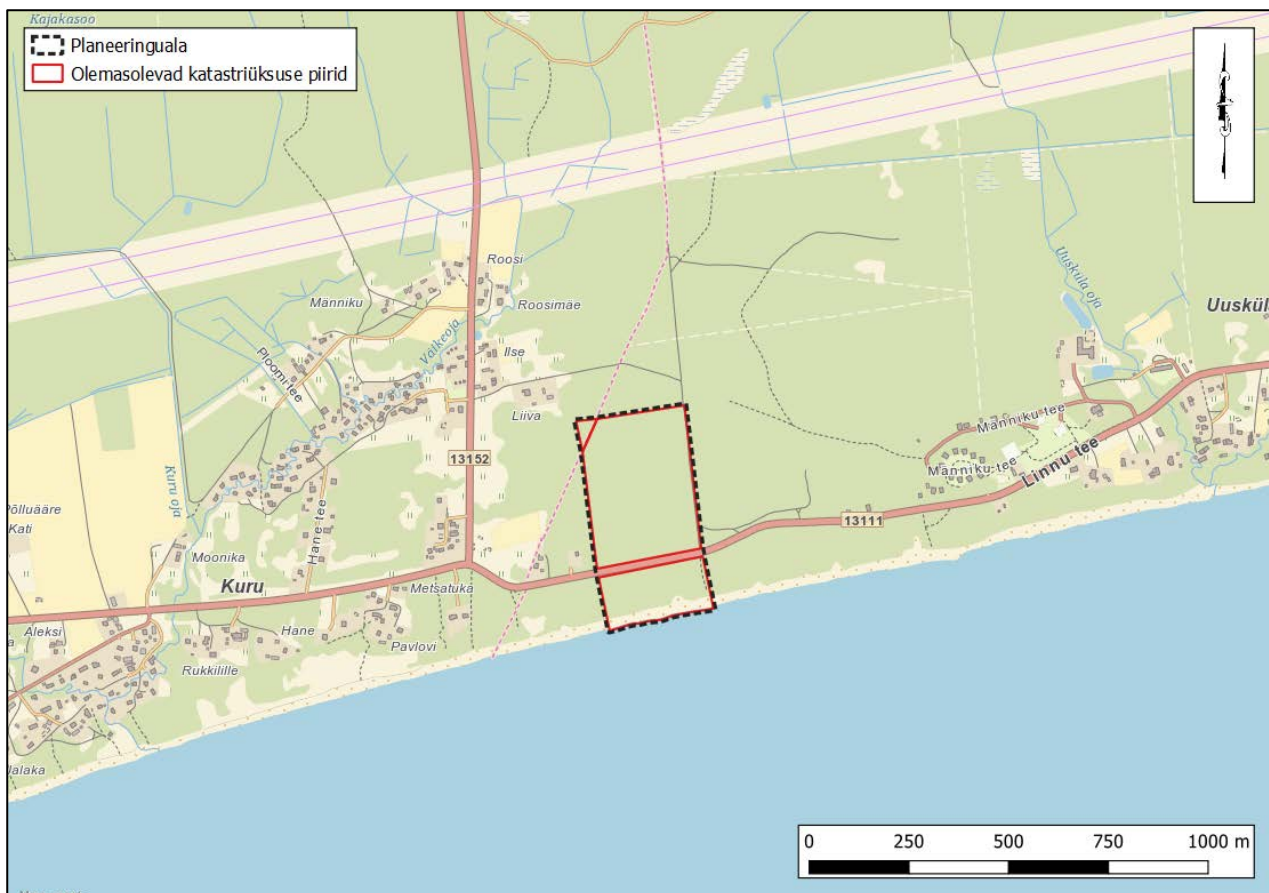
Planeeringuala läbib ida-läänesuunaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (kü 12201:001:0371), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

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 on Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee planeeringualale jäävas lõigus aasta keskmine ööpäevane liiklus 271 autot ning ristmikust lääne suunas jäävas lõigus on 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 (peatus.ee, 28.09.2022). Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee ääres ei ole kergliiklusteed, jala või kergliiklusvahendiga liiklejatel 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 Järvekalda 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 m² (v.a ristmikuäärne krunt, mille suurus on 2400 m²). 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 asuvas elamute grupis, on elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurus 1330 kuni 3973 m². Selles elamute grupis on kasutusel, ehitamisel või väljastatud ehituslubadega hooneid arvestades täisehitusprotsent kuni 13,4% ning hooned on ühe või kahe korruselised ja kuni 8 m kõrgused.

Üldplaneeringuga on Järvekald 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 Järvekald katastriüksusest vahetult läänes ette nähtud maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja kahekorruselise majutushoone rajamine. Detailplaneeringuga kavandatakse Järvekald katastriüksusele majutushoone. Kavandatav sobitub Peipsi järve ääres ka teiste planeerimisdokumentidega kavandatava puhktetegevuste arendamise suunaga.

2.2.2. Kultuurilised mõjud, sh maastik ja miljöö

Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu muinsuskaitsealisi objekte 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 liikudes 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 plaažid, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, rannaastangud, kõrged liivaluited ja neid kattev männik. Maastiku väärtusele avalduvat negatiivset mõju on võimalik vältida arvestades vajadusega tagada Järvekald 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 suvitajate arvu, mis omakorda mõjub positiivselt piirkonna ettevõtlusele. 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 kaasnedä mõningane mõju inimeste heaolule (näiteks seoses mürähäiringute esinemisega), kuid olulise mõju esinemine on ebatõenäoline.

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 ühiskanalisatsioonisüsteemi projekteerimise/rajamise alustamist ja pikaajalise programmi (2023–2032) raames veevõrkude ja ühiskanalisatsioonisüsteemi 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2 tulenevalt koostati eelhindang KSH algatamise vajalikkuse kaalumiseks. Eelhindangu (Kobras OÜ töö nr 2021-239) tulemusena jõuti järeldusele, et detailplaneeringule ei ole KSH algatamine vajalik. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, kui järgitakse eelhindangus 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 lõuna- ja kaguosas on keskkonnaregistrisse kantud kaitsealuse liigi leiukoht (EELIS, 03.10.2022). KSH eelhindangu raames koostas kaitsealuse liigi ekspert Ilmar Süda eksperthinnangu. Kavandatava ehitustegevusega kaasneb puittaimestiku eemaldamine, mis võib mõjutada liigi leiukoha kvaliteeti. Eksperthinnangus 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). Eelhindangu 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.

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 eesmärke 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 väheneb kavandatav tegevus loodusliku ala pindala ning avaldab ehitustegevusest ja külastuskoormusest tingitud mõju looduskooslustele. Majutushoone asukoha valikul on võimalik lähtuda ala taimestikust ja reljeefist. Lähiehituses ei ole Kauksi-Vasknarva teest Peipsi järve poole veel hooned 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 aastaringse elamualaga. Kavandatuga täiendatakse Peipsi järve äärsele piirkonnale iseloomulikku asustusstruktuuri, kus moodustatakse kompaktsed hoonestusega elamuala.

Planeeringu lahendus lähtub Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsusest nr 34 ja võtab arvesse olemasolevat teede võrgustikku ning rajatisi. Käesoleva planeeringuga kavandatakse majutushoone ning elamuala.

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 hoone kõrguse, krundi suuruse ja 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. Kavandatud elamuala ei kuulu üldplaneeringu järgi kompaktses asustusega ala hulka. Lääne suunas jääb kompaktses asustusega ala ca 130 m kaugusele ja idas ca 0,35 km kaugusele. Planeeritaval alal jääb kompaktses asustusega alale vaid kitsas vöönd kõrvalmaanteest lõunas Järvekalda katastriüksusel. Kehtiva detailplaneeringuga määrati elamukrundi suuruseks minimaalselt 5000 m². Üldplaneeringuga on hajaasustuses lubatud elamu maa-ala katastriüksuse minimaalne suurus üldjuhul 1 ha ja kompaktses asustusega aladel küldes 2000 m².

Detailplaneeringuga kavandatav elamu kruntide suurus on ca 2000 kuni 3300 m², seega kujuneb kehtiva detailplaneeringuga ettenähtust ja üldplaneeringuga hajaasustusesse lubatust tihedama struktuuriga elamuala. Kruntide suurus vastab üldplaneeringuga kompaktses asustusega aladel küldes lubatud suurusele ning sobitub läheduses asuvates elamugruppides asuvate katastriüksuste suurusega. Detailplaneeringus soovitakse elamualale määrata lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 350 m², seega on täisehitusprotsent vahemikus 10-17% ning järvekalda krundile soovitakse määrata lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 400 m².

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 lähedusse. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas selle elamualade seotust ja optimaalseid liikumisvõimalusi toetava põhimõttega.

Kompaktses hoonestusega aladel on hoone suurim lubatud harjakõrgus 7,5 m. Planeeringuga tehakse ettepanek tõsta hoone maksimaalne kõrgus maapinnast **9 meetrini**, et võimaldada arhitektuuriselt ja visuaalselt kaasaegse kahekorruselise maja rajamist. Hoone lubatud kõrguse suurendamine võimaldab projekteerida piirkonnale iseloomuliku katusekaldega hooneid, kusjuures on tagatud normikohane siseruumide maht ning

hea arhitektuurne proportsioonisuhe. Hoonestuskava (selle kohustuslikkus määratakse käesoleva planeeringuga) järgi rajatud elamuala moodustab eraldiseisva ja tervikliku hoonestatud ala ning hoonete suurem kõrgus ei löhu olemasolevat väljakujunenud arhitektuurikeelt.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust ehituskeeluvööndis. LKS § 40 kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Lähikümbruses ei ole Kauksi-Vasknarva teest Peipsi järve poole veel hooned 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.

3.2. 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 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 esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

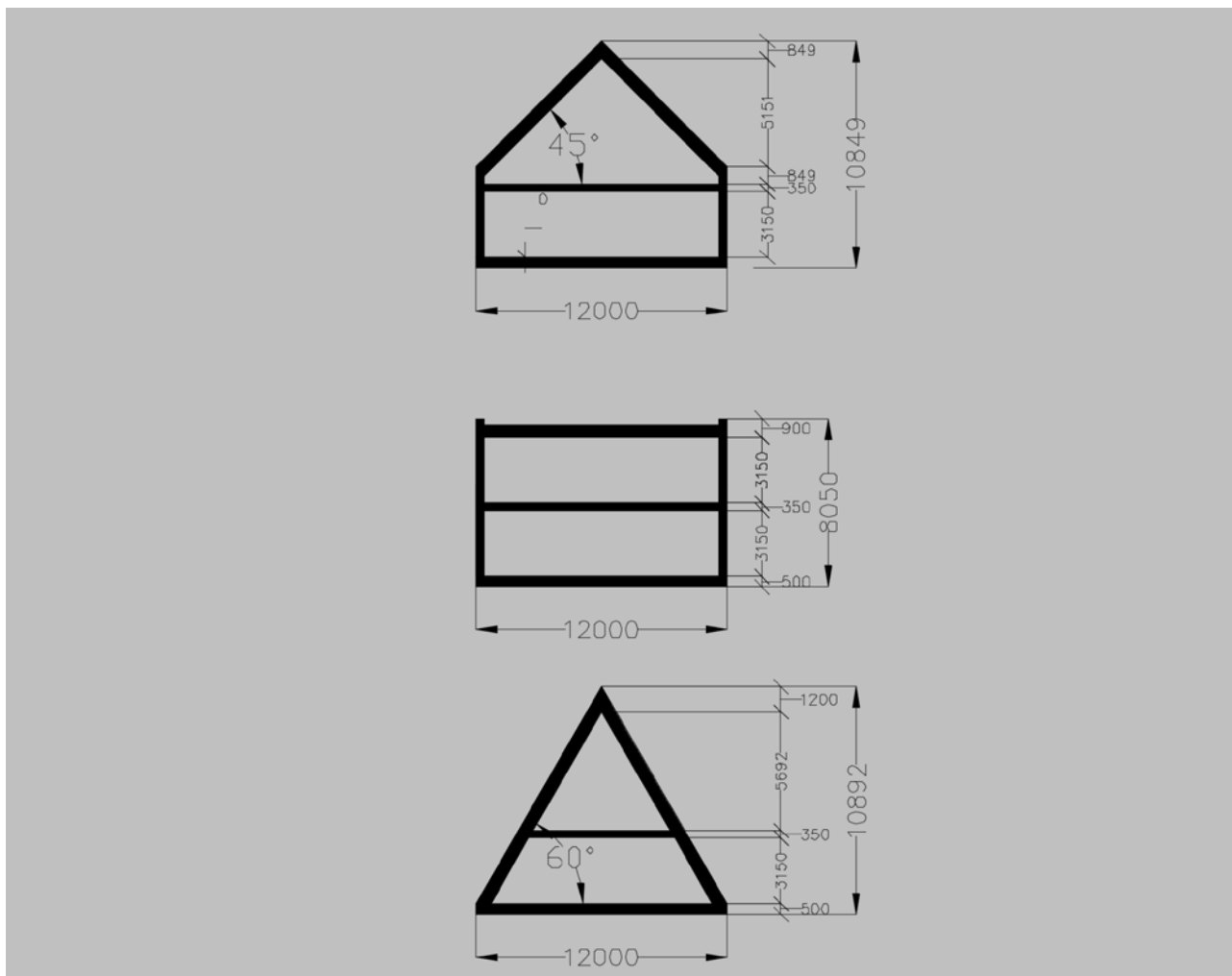
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

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 hooned 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 kogu 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 malelauru musta ruudu printsiibil (vt skeem 2) 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).

Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu õueala ei tohi moodustada enam kui 20% moodustatavast katastriüksusest.

Hoonete ja rajatiste paigutamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad 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 **9 m**, et võimaldada arhitektuurset ja visuaalset kaasaegne kahekorruseline maja. Lubatud on Peipsiääre küladele iseloomulik katusekallete vahemik 0-60°.

Planeeringuala jääb Uuemetsa ja Monacho katastriüksuse kogu ulatuses rohevõrgustiku tugialale. Hajaasustusega rohevõrgustiku alal tuleb vältida kinnistute tarastamist. Kui see on siiski vajalik või on kindel soov seda teha, ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha.

Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Õueala aiaga piiramisel on eelistatud kuni 2 m kõrguste hekkide rajamine. Siiski on lubatud ka 1,2 m kõrgused poolläbipaistvad piirded, mis peavad sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Väärtuslike luidete ala kaitse ja avatud liivaranna säilitamise eesmärgil ei tohi Peipsi järve kaldal ehituskeeluvööndisse piirdeaedu rajada. Piirdeaed peab paiknema kohaliku tee servast vähemalt 2,5 m kaugusel (vallavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud ka lähemale, kuid mitte ligemale kui 1,5 m kohalikust teest).

Kaldaalal ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ning kahjustada maastiku vaadeldavust. Vajadusel tuleb projekteerimisel koostada vaadete analüüs eraldi peatükina.

Riigiteedega külgneval alal peavad piirded (sh hekid) paiknema väljapool riigiteede vaba ruumi (aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) tabel 2.17), kõrgusega kuni 1,1 m sõidutee pinnast. Kõrgemate piirete rajamise vajadusel tuleb teha koostööd Maanteeametiga.

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

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsud on planeeritud 13111 Kauksi-Vasknarva teelt (kü 12201:001:0371). Antud teel on ehitusseadustiku¹ (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 lisanduva igapäevase liikluskoormuse mõju praegusele liikluskoormusele olulisem. Kui elamuala hakatakse aastaringselt aktiivselt kasutama, võib piirkonna liikluskoormus muutuda. Alal kujunev liikluskoormus on siiski eeldatavalt suhteliselt väike võrreldes tihedama liiklusega maanteede ja tänavatega, mille puhul võib esineda seadusandluses sätestatud normtasemete ületamist.

Planeeringu realiseerimisega kaasnevast liikluskoormusest põhjustatud liikluse müra 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.

Juurdepäasuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard). Planeeringu põhijoonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Projekteerimise käigus peale ristumiskoha lahenduse täpsustamist tuleb tagada vajalik külgnähtavus ja vaba ruum vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Maakonnaplaneeringuga on Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee äärde ette nähtud perspektiivne kergliiklustee, mida ei ole planeeringu koostamise ajaks rajatud. Kauksi-Vasknarva (13111) perspektiivse jalg- ja jalgrattatee rajamisel tuleb jalakäijate ning ratturite ohutuse tagamiseks jalg- ja jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheibaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda normide tabelist 7.5.

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 ristkasutusega teed (ühine tee kõigile liiklejatele, ka jalakäijatele).

Transpordimaa krunt, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks, võõrandatakse peale väljaehitamist arendaja poolt ja kasutusloa väljastamist Alutaguse vallale.

Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale üksikelamu krundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimisarvutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimisarvutus

Üksikelamud: Väike-elamute ala - eramu (normatiiv 3 parkimiskohta elamu kohta)	27 ühepereelamut = kokku 81 kohta
---	-----------------------------------

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA 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 ulatuses ning hoonestuskava koostamisel tuleb arvestada olemasoleva haljastuse paiknemisega. Raie on lubatud üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses, nähtavuskolmnurkade tagamiseks ning juurdepäasuteede 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 peale 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.

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

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada. 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 § 148 lg 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala. Arendusala keskmine veetarve jääb tõenäoliselt alla 10 m³ ööpäevas, kuid detailplaneeringus on arvestatud suurema veetarbega. Puurkaevu projekti koostamisel on võimalik hinnangut täpsustada ja määrata vastava ulatusega sanitaarkaitseala või hooldusala. Kavandatava puurkaevu asukohta 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.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamine on kavandatud mahutiga hüdrantist. Kustutusvee normvooluhulk on arvutatud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s 1 h jooksul, minimaalselt peab veevõtukohta mahuti suurus olema 30 m³. 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. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

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 m³. Rajatav reoveekogumise süsteem peab olema hiljem ühiskanalisatsiooniga 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 m³ 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.

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

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

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. Elektrikaableid ei tohi paigaldada piki sõiduteed. Samuti ei ole lubatud paigaldada elektrikaablite kaitsetsoonidesse teisi tehnovõrke.

Planeeringualale on antud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus. Välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

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 looduskaitseeaduse § 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.

Soovitatav on kütteallike 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 keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. **Jäätmemajandus** lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele, 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 kauguselt teest ning on sellest olemasoleva metsaga eraldatud. Ala on seega suhteliselt vaikne ning maanteeliiklusest põhjustatud **koondmüratase** ei ületa eeldatavasti päevasel (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 päevasel ajal 60 dB(A) ega elamualadele kehtestatud sihtväärtus, mis öisel ajal on 50 dB(A) ja päevasel 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, ehitismürale normtasemeid kehtestatud ei ole. 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.

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.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal interpoleeritud **radoonirisk** 30 – 50 kBq/m³. 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/m³, millest kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normatiividest. Planeeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardis EVS 840:2017 „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.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Planeerimisseaduse § 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

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Elektrilevi OÜ		
	Päästeamet		
	Transpordiamet		
	Keskkonnaamet		
	Rahandusministeerium		
	Riigimetsa Majandamise Keskus		

5. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA

5.1. ASENDISKEEM

5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS

5.3. OLEMASOLEV OLUKORD

5.4. PÕHIJONIS

4.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS