

Töö number
Tellijaja

2016-0118
Alajõe Vallavalitsus

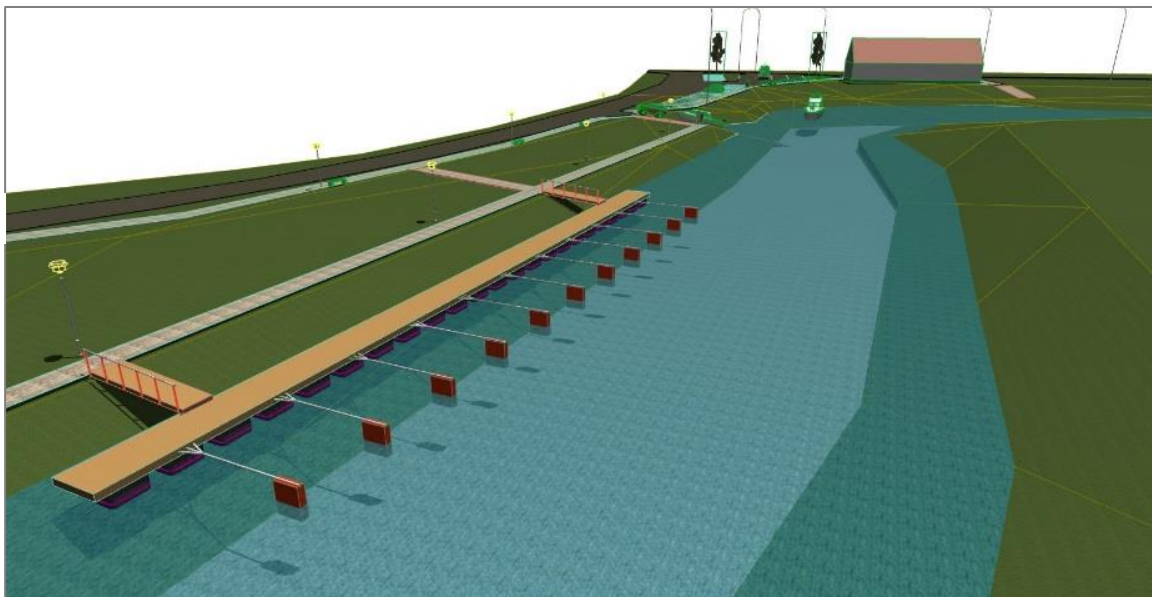
Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki 34, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808
e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev

21. märts 2017

Jõekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering



Algatamine: 02.10.2014
Eelnõu avalik väljapanek: 18.01 – 18.02.2017
Eelnõu avalik arutelu: 1.03.2017

Vastuvõtmine:
Avalik väljapanek:
Avalik arutelu:

Kehtestamine:

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki 34
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU EESMÄRK JA ALUSED	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1.	Kontaktvöönd	7
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
3.1.	Ehitusõigus ja rajatised	8
3.2.	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
3.3.	Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
3.4.	Haljastus, heakord ja piirded	10
3.5.	Vertikaalplaneerimine	10
3.6.	Jäätmekäitlus	11
3.7.	Servituutide vajaduse määramine	11
3.8.	Tuleohutusnõuded.....	11
3.9.	Täiendavad keskkonnakaitse abinõud	12
3.10.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	12
4.	TEHNOVÕRGUD	13
4.1.	Elektrivarustus.....	13
4.2.	Sidevarustus	13
4.3.	Välisvalgustus.....	13
4.4.	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
4.5.	Soojavarustus.....	15
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	16

II JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM
2. TUGIJOONIS
3. PÕHIJOONIS
4. ILLUSTRATSIOON

III MENETLUSDOKUMENDID

IV KOOSKÕLASTUSED

V LISAD

1. Jõealda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Skepast&Puhkim OÜ, 2017;
2. Alajõe süvendusprojekt. Osaühing Corson, Tallinn 2016.
3. Tehnilised tingimused võrgu valdajatelt.

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostati koostöös Alajõe Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Alajõe Vallavalitsus:

Taavi Vogt

Vallavanema asendaja

Skepast&Puhkim OÜ:

Kadri Vaher

Projektijuht ja planeerija

Liis Moor

Planeerija

Hendrik Puhkim

Planeerija

Kati Kraavi

Tehnik

Kertu Arumetsa

Veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

Egle Ninep

Veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

Andres Brakmann

teede insener

1. Planeeringu eesmärk ja alused

Eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on väikesadama ja selle lähiümbruse planeerimine Alajõe külla. Sadam on planeeritud kodusadamana¹ nii Peipsi veeturismi arendamiseks kui ka kohalike elanike vajadusi silmas pidades. Väikesadama väljaarendamine on oluline majandustegevuse ja puhke- ning turismimajanduse edendamise seisukohast.

Vastavalt Jõealda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise otsusele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- krundile ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.

Planeeringu koostamise alused

- Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine, Alajõe Vallavalitsuse 02.10.2014. a korraldus nr 165;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Alajõe Vallavalitsuse 23.09.2015. a korraldus nr 161;
- Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering, kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011. a määrusega nr 22;
- Alajõe valla arengukava aastateks 2015-2022. Alajõe Vallavolikogu 14.10.2014. a määrus nr 18;
- Planeeringu alusfona on kasutatud OÜ Viru Geomet poolt 2014. a teostatud topogeodeetilist mõõdistust.

Lisaks on joonistel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

Detailplaneering on kooskõlas Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa (PP).



Elumaa	Perspektiivne kergliiklustee
Ühiskondlike ehitiste maa	Kõrvalmaantee
Supelranna maa	Eratee/metsatee
Kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoone maa	Kaitsealune liik
Segafunktsiooniga maa	Kauni vaatega teeõik
Tootmismaa	Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala
Sadamamaa	Tiheasustusala
Puhke- ja virgestusmaa	Miijööväärtuslik hoonestusala
Haljasala ja parkmetsamaa	Ettepanek ama munitsipaalomandisse taotlemiseks
Üldkasutatav maa	Paadisadam / paadisild
Riigikaitsemaa	Riigimaantee kaitsevöönd
Teemaa / Liiklust korraldava ja teenindava ehitise alune maa (P)	Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd
Märkala	Vaatekoridor
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	
Ranna või kalda piiranguvöönd	

Joonis 1. Väljavõte Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringust.

Planeeringu elluviimisega seotud olulisemaid keskkonnaaspekte on käsitletud planeeringu seletuskirja vastavates peatükkides. Mõjusid ümbritsevale keskkonnale on põhjalikumalt käsitletud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes², mis on koostatud keskkonnamõju hindamise (KMH) täpsusastmes.

¹ Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014-2020. Lisa 1 - Väikesadamate soovituslik teenusstandard. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2014.

² Jõealda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Skepast&Puhkim OÜ, 2017.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Alajõe valla lõunapoolses osas Alajõe külas Jõekalda (kat. tunnus 12201:001:1015) kinnistul Peipsi järve põhjaranniku lähistel Alajõe kaldal. Planeeringualasse on hõlmatud ka lähialad: Jõe tn ning osaliselt ka Alajõe jõgi, et tagada ala terviklik lahendus.

Detailplaneeringu asukoht kajastub situatsiooniskeemil.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Jõekalda katastriüksuse sihtotstarve 90% üldkasutatav maa ja 10% veekogude maa. Kinnistu suurus on 1,48 ha, millest 0,92 ha moodustab looduslik rohuma, 0,33 ha metsamaa ja 0,23 ha veealune maa. Planeeritava ala suurus kokku on u 2,11 ha.

Planeeringualale jäävad osaliselt ka Jõekalda kinnistust läänes ja lõunas kulgev Jõe tänav T1 kinnistu (kat. tunnus 12201:001:0941, sihtotstarve 100% transpordimaa), põhja pool asuv Kase kinnistu (kat. tunnus 12201:001:0153, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja reformimata riigimaa, millel kulgeb Alajõe jõgi. Jõekalda maaüksus on munitsipaalomandis.

Jõekalda kinnistu on hoonestamata, tegu on valdavalt loodusliku rohumaaga. Läbi planeeringuala kulgeb Alajõgi, mis on avalikult kasutatav veekogu (keskkonnaregistri kood VEE1061300). Planeeringuala keskosas kasvavad suured puud ja võsa. Maapinna kõrgused vähenevad jõe suunas, kõrguste vahe on keskmiselt üle 2 m. Planeeringuala lääneosas on maapinna kalded suuremad. Planeeringuala läänepoolses osas on väike tiik.

Planeeringuala jääb osaliselt maakondliku tähtsusega väärtuslikule maastikule. Alajõe valla väärtuslikud maastikud on määratletud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Planeeringuala asub osaliselt Kauksi-Remniku väärtuslikul maastikul, mis hõlmab Peipsi järve põhjarannikut Kauksi ja Remniku vahel. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga, millel asuvad Peipsi põhjaranniku kõige kaunimad plaažid, unikaalsed "laulvad liivad", väga head supluskohad.

Alajõe valla üldplaneeringus on Jõe tänavalt jõe suunas näidatud vaatekoridor, mis tuleb planeeringu elluviimise käigus säilitada.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Alla 1 kv elektriõhuliinid (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 1-20 kV elektriõhuliin (kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge);
- Alajaam Alajõe:(Jõhvi);
- Sidekanalisatsioon (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- Alajõe kalda veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m);
- Geodeetiline punkt, 4. klassi polügonomeetria punkt nr 3894 (kaitsevöönd 3 m märgi keskmest);
- Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee nr 13111 kaitsevöönd. Kaitsevööndisse jäävad ehitusprojektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- Kogu planeeringualal paiknevad nelja II kaitsekategooriasse kuuluva kaitstava nahkhiireliigi elupaigad: põhja-nahkhiir, pargi-nahkhiir, tiigilendlane ja veelendlane. Planeeringu elluviimisel on nahkhiirtele nõrk negatiivne mõju, mis piirdub väikese alaga (intensiivsemalt valgustatud sadama-ala). Piirkonnas paiknevatele nahkhiirepopulatsioonidele tervikuna on mõju väheoluline;
- Planeeringuala idaosas Alajõe üleujutusala on registreeritud III kaitsekategooria loomaliigi tiigikonna sigimiskoht. Ehitusaegse leevendusmeetmena tuleks vältida jõe süvendustööde ja jõekalda kindlustööde tegemist kevadise suurvee ajal, et mitte häirida konnade sigimist.

Jõekalda kinnistu piirneb lääne ja lõuna poolt Jõe tänavaga (Jõe tänav T1, kat. tunnus 12201:001:0942). Tegemist on avalikult kasutatavate kohalike teedega, läänes tee nr 1220002 ja lõunas tee nr 1220008. Juurdepääs planeeringualale ja jõeale toimub hetkel killustikkattega juurdepääsutee kaudu, mis saab alguse Jõe tänavalt. Jõe tänavat ühendab planeeringualast ida pool

asuva Jõetaguse tänavaga betoonist jalakäijate sild, mis on vana, lagunenu ja ohtlik ning vajab rekonstrueerimist või asendamist uuega.

Olemasolevat olukorda kajastab tugijoonis.

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala läbib Alajõe jõgi, mis suubub ligikaudu 450 m lõunapool asuvasse Peipsi järve. Planeeringualast läänees, edelas ja lõunas on tiheasustusalad, teisel pool jõge on valdavalt rohumaa.

Juurdepääs planeeritavale alale on lääne pool asuvalt asfalteeritud Kauksi-Vaskranna maanteelt nr 13111.

Planeeritava ala naaberkinnistud on:

Läänes:

- Jõe tn 25 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0306, 100% ühiskondlike ehitiste maa);
- Jõe tn 23 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0530, 100% elamumaa);
- Valla tn 2 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0338, 100% elamumaa);

Lõunas:

- Jõe tn 8 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0178, 100% elamumaa);
- Jõe tn 8a kinnistu (kat tunnus 12201:001:0025, 100% elamumaa);
- Jõe tn 10 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0026, 100% elamumaa);
- Jõe tn 12 kinnistu (kat tunnus 12201:001:431308, 100% elamumaa);
- Jõe tn 12a kinnistu (kat tunnus 42301:002:0140, 100% tootmismaa);

Idas:

- Jõetaguse tn 18a kinnistu (kat tunnus 12201:001:0167, 100% elamumaa);
- Jõe tn 19 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0960, 100% elamumaa);
- Jõe tn 17 kinnistu (kat tunnus 12201:001:0157, 100% elamumaa);
- Jõetaguse tänav (kat tunnus 12201:001:0947, 100% transpordimaa);

Põhjas:

- Jõe tn 27a kinnistu (kat tunnus 12201:001:0332, 100% elamumaa);
- Pihlaka (kat tunnus 12201:001:1947, 100% maatulundusmaa);
- Kase (kat tunnus 12201:001:0153, 100% maatulundusmaa);
- Kääru (kat tunnus 12201:001:0176, 100% maatulundusmaa).

3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga kavandatakse väikesadama rajamine Jõekalda kinnistule. Planeeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine sadamahoonele, tehnovõrkude ja sadamaga seotud rajatiste asukohtade määramine ning ümbritseva keskkonna kujundamine.

Sadama väljaarendamisega luuakse võimalus paatide hoiustamiseks ning mugavaks sildumiseks, mis aitab kaasa keskkonnanahoiule, kuna korrastatud sadama-ala rajamisega kahjustatakse kaldaid vähem. Samuti paranevad sadamakai jm infrastruktuuri rajamisega liikumistingimused piirkonna veeteedel.

Detailplaneeringuga on kavandatud sadamahoone ehitamine ja sadamakaide, sliipi, sissesõidukanali kaldakindlustuste ning uue silla rajamine. Lisaks on kavas jõe kaldaid laiendada, jõge süvendada ja paadisadama akvatooriumi puhastada, et luua paremad tingimused jõe kasutamiseks.

3.1. Ehitusõigus ja rajatised

Planeeringulahendusega kruntide piire ei muudeta. Planeeritava Jõekalda krundi ehitusõiguse jm näitajad on toodud alljärgnevas tabelis 1. Planeeringulahendust kajastab põhijoonis.

Tabel 1. Ehitusõiguse tabel.

Address	Krundi suurus / m ²	Hoonete ehitisealune pind / m ²	Hoone kõrgus / m	Hoonete arv krundil	Korruselisus	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal /%	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal /%	Tulepüsivus klass
Jõekalda	14 800	500	10	1	2/-1	Üh 90, V 10*	P 50, LS 40, VL 10 *	Määratakse projekteerimisel

*Üh - üldkasutatav maa, V – veekogude maa, P – virgestusmaa, LS – sadama maa, VL – looduslik veekogu

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 500 m². Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Hoonestusala paikneb kinnistu läänepoolses osas. Hoonestusala määramisel on arvesse võetud jõega seotud piiranguvööndeid, vaatekoridori, tee asukohti, maastiku iseärasusi ning tehnovõrkude kaitsevööndeid.

Lisaks hoonetele on vajadusel lubatud rajatiste püstitamine, need ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka ning need on lubatud püstitada hoonestusalast väljapoole. Rajatiste kavandamisel arvestada tehnovõrkude paiknemise, vaatekoridori ja juurde- ning läbipääsuteedega. Riigitee kaitsevööndisse kavandatud ehitusprojektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks ning arvestada tuleb muude ehitusseadustikust tulenevate nõuetega.

Projekteerimisel tuleb säilitada vaatekoridor Jõe tänavalt jõe suunas (vt põhijoonis).

Kuna maa-alal on suured kõrguste erinevused, siis on vajalik tugimüüride rajamine. Tugimüüri täpsed parameetrid ja asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Olemasolev betoonsild planeeringuala kagunurgas tuleb likvideerida, kuna sild on ohtlik ja lagunenu ning liiga madal tagamaks laevaliikluse toimimist jõel. Uus sild rajatakse avatavana, mis võimaldab purjekatel jm kõrgematel veeliiklusvahenditel silla alt läbi liikuda.

Sadamakai ja slipp

Jõe lõunakaldale on kavandatud sadamakai (asukoht 3), mis hõlmab u 30 kohta 5-10 m pikkustele paatidele ning sadama kai kõrvale ujuvkai (asukoht 2) u 12 paadile. Põhijoonisel on näidatud sadamakai illustriativne asukoht ja ulatus. Kaide väljaehitamine toimub vastavalt vajadusele etappide kaupa. Nende asukohad on valitud eesmärgiga tagada sadamas hoitavate aluste turvalisus ja ohutu navigatsioon.

Kaiseina sisuks võib kasutada olemasolevat alus- või väljakaevatavat pinnast ja geotekstiili. Kaiseina pealiskihina kasutatakse soovituslikult ümaraid raudkive. Sellistest kividest rajatud kaiseinad paistavad looduses maastiku loomuliku osana. Kai peale rajatakse killustiku- või kruusakattega tee/plats. Raudkividest kai külge kinnitatakse ujuvsillad.

Jõealka paadisadamasse on planeeritud üks slipp asukohta 1. Slipp on projekteeritud raudbetoonpaneelidest. Sliipi täpsemad mõõdud ja asukoht lahendatakse projektiga.

Kaldakindlustused ja jõesäng

Detailplaneeringuga on ette nähtud rajada sissesõidukanali kaldakindlustused (asukoht 4). Kaldakindlustuste sisu ja pealiskihit lahendatakse sarnaselt sadamakaile. Kaldakindlustusena rajatakse horisontaalne u 5 m laiune raudkividest ala ning kaldsein.

Lisaks sadama rajatistele on vajalik jõe akvatooriumi maa-ala suurendamine jõesängi laiendamise ja süvendamise teel. Et kindlustada paatide juurdepääs järvele, tuleb süvendada kogu sadama ja järve vahelist jõe lõiku. Süvendamist on täpsemalt käsitletud Alajõe süvendusprojektis³.

3.2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	35-45 kraadi
Hoone välisviimistluse materjalid	Kivi, krohv, puit, klaas, betoon, tellis, metall, viimistlusplaadid vm kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Keelatud on kasutada ebakvaliteetseid materjale fassaadi põhiviimistlusmaterjalina.
Lisasoovitused	Uus hoone, sadamakai jm rajatised peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Hoone arhitektuur peab tagama, et säiliks piirkonna omapära, väljakujunenud ehitismahud ja -struktuur. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente. Eelistatud on keskkonnasäästlikud lahendused.

3.3. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Jõealka kinnistule on kavandatud juurdepääsud Kauksi-Vasknarva teelt (riigimaantee nr 1311) Jõe tänava kaudu. Juurdepääsud planeeritud parklatesse on planeeritud Jõealka kinnistuga piirnevate avaliku kasutusega kohalike teedelt. Lisaks on planeeringuala lõunaosas näidatud juurdepääs sliipi juurde jt kaid teenindavatele sõidukitele. Planeeringuala juurdepääsuteed on valdavalt planeeritud rajada kõvakattega.

Parkimine on lahendatud Jõealka kinnistul vastavalt parkimisnormatiivile. Planeeringualale on ette nähtud rajada kaks parklat (asukoht 6), millega tagatakse 25 parkimiskohta sõiduautole. Lisaks on planeeringuala lääneosasse planeeritud üks viiekohaline parkla (asukoht 7) kuni 12 m pikkustele haagistega sõidukitele. Planeeringuala parkimisplatsid on planeeritud rajada asfaltkattega. Maa-ala

³ Alajõe süvendusprojekt. Osäühing Corson, Tallinn 2016.

reljeefist ja kalletest tulenevalt on parklate ja muude rajatiste ehitamisel lubatud kalde pinna kinnitamiseks rajada tugimüürid.

Kergliiklusteed sadama alal on planeeritud olulisemate objektide mugavaks ühendamiseks – kai, sadamahoone, parklad, jõeäär. Avaliku ruumi heaks toimimiseks tagada planeeritaval alal võimalikult mugavad ja laiad kergliiklejate alad. Jõeäärne avalik kallasrada ja juurdepääs selleni on planeeringulahendusega tagatud. Kuna alale ei rajata jõeni ulatuvaid piirdeid, siis puudub vajadus kallasraja möödajuhtimiseks sadama alast. Kohtades, kus jõe kaldad on mugavaks jalgsi kõndimiseks liialt järsud, tagatakse jalakäijate läbipääs jõe kaldal kaldanõlva peal.

Kuna planeeritav ala võib mõjutada riigitee ristumiskoha liikluskoormust ja selle ohutust, siis tuleb planeeringu elluviimiseks tagada riigitee ristumiskohal järgmised ohutusnõuded:

- Planeerida kohaliku tee ja riigitee ristumisel liiklusohutuse parandamise meetmed, et tagada riigitee ristmikul ohutu nähtavuskaugus vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ punktile 5.2.7 lähtetasemel erandlik;
- Planeeringus kavandada riigitee 13111 ristmiku ja Jõe tänavaga külgneva Valla tn 2 kinnistu parkla sõiduteest eraldamine. Riigiteealusel maaüksusel parkimist mitte kavandada;
- Avalikult kasutatava tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Teed, liikluskorraldus ja parkimine on kajastatud planeeringu põhijoonisel ning need täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

3.4. Haljastus, heakord ja piirded

Olemasolev kõrghaljastus paikneb peamiselt jõe ääres ning seda tuleb maksimaalselt säilitada. Olemasolevad ja likvideeritavad puud ning planeeritud haljasalad on tähistatud põhijoonisel. Krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus haljastusprojektiga. Soovitav on kaasata selleks maastikuarhitekt, et tagada ala esinduslik ilme vaatekoridoris.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonete jm lähedalolevate objektide võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Alajõe valla korra eeskirjast⁴.

Piirdeid ei ole alale planeeritud. Juhul kui need osutuvad vajalikuks, tuleb arvestada et piirded ei tohi sulgeda juurdepääse kallasrajale.

3.5. Vertikaalplaneerimine

Sadama arendamise ja ehitamise käigus on ette nähtud sadama akvatooriumi ja sissesõidukanali puhastamine. Laevaliikluse toimimise tagamiseks, tuleb Alajõe süvendada ka planeeringuala ja Peipsi järve vahelisel jõe osal. Jõe süvendamine lahendatakse eraldi vastava projektiga⁵.

Maapinna reljeefist ja kalletest tingituna on hoonete ja parklate ehitamisel lubatud kaldpinnad kindlustada tugimüüriega. Tugimüüride orienteeruvad asukohad on näidatud põhijoonistel, need täpsustuvad projekteerimise faasis.

⁴ Alajõe Vallavolikogu 29.07.2010. a määrus nr 8

⁵ Alajõe süvendusprojekt. Osauhing Corson, Tallinn 2016

3.6. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Alajõe valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

Soovitav on alale paigutada jäätmemaja, et tagada sadamale esinduslik ilme.

3.7. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad on vaja seada tehnovõrkude paigaldamise, kasutamise ja hooldamise ning juurdepääsude tagamiseks.

Servituudi vajadusega alad on kajastatud tabelis 2 ja põhijoonisel.

Tabel 2. Servituudi seadmise vajadusega alad.

Teeniv kinnisasi	Servituudi määramise vajadus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Jõekalda kinnistu	Alla 1 kv elektriõhuliinid (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge)	Tehnorajatise omanik
	1-20 kV elektriõhuliin (kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge)	Tehnorajatise omanik
	Alajaam Alajõe:(Jõhvi)	Tehnorajatise omanik
	Sidetrassi kaitsevöönd (1 m mõlemale poole liini telge)	Tehnorajatise omanik
	Vee- ja kanalisatsioonitoru (1 m mõlemale poole toru telge)	Tehnorajatise omanik

3.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavas hoones lähtuda Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, selle lisadest ning kehtivatest standardidest. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud (tuleohutus kujad). Hoone tulepüsivusklass määratakse projekteerimisel.

Kavandatavad juurdepääsud päästeautode jaoks on vajaliku laiusega (5,8 m hoone juures ning 5 m veevõtukohta juures) tagamaks tulekustutus- ja päästeautodega juurdepääs. Teede projekteerimisel ja katendite valikul tuleb arvestada päästeautode kandevõimega. Juurdepääsud ehitistele ja veevõtukohtadele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritav tuletõrje veevõtukoht (hoonest u 80 m kaugusel) asub planeeringuala lõunaosas ning on märgitud põhijoonisel. Planeeritud on looduslik tuletõrje veevõtukoht, millele on tagatud juurdepääs. Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud vastavalt standardile EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus. Päästeautoga tekitatud hõrenduse teel looduslikust tuletõrje veevõtukohtast tulekustutusvee kättesaamiseks peab see olema varustatud imitarnetoru ja hüdrandiga. Hüdrandi täpsem lahendus

antakse projekteerimise faasis. Imitoru ja hüdrandi projektlahendus peab vastama EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus nõutele.

Planeeringuala tuletõrje veevajaduse arvutamisel on arvestatud, et 3 tunni jooksul peab olema tagatud vooluhulk 10 l/s.

3.9. Täiendavad keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu elluviimisel arvestada, et ei ületataks müra sihtväärtusi, mis on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Perspektiivset liiklusest tulenevat müra saab vähendada kiirusepiirangute ning rahustatud liikluslahendustega.

Vibratsioonitase peab vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ nõutele. Ehitustööde kavandamisel ja läbiviimisel tuleb sellega arvestada.

Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke eestimaised ehitusmaterjale. Hoonete rajamisel vältida olemasolevate puude vigastamist.

Süvendustöödel ja hoone ning sadamarajatiste ehituse ajal arvestada keskkonnamõju strateegilises hinnangus⁶ (ptk 5) ja vee erikasutusloas toodud nõuetega.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber ette näha valgustus;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

⁶ Jõealda kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Skepast&Puhkim OÜ, 2017

4. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub põhijoonisel, see täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 249038.

Planeeritud hoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud toitealajaamalt ALAJÕE 110/10, toitefiider KAUKSI:AJ0, jaotusalajaam Alajõe:(Jõhvi), jaotusfiider F-3. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x32A.

Liitumiskilp on planeeritud Jõekalda kinnistu läänepiirile, see peab olema alati vabalt teenindatav.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 28036601.

Planeeringu lõunaosas Jõe tänava transpordimaal asub Telia vaskaablitrass (ühistrass ELASA fiiberoptikaga). Sideühenduse liitumine on planeeritud Jõe tn sidetrassile või siis kasutatakse sideühendust mobiilside kaudu.

4.3. Välisvalgustus

Turvalisuse ning aastaringse kasutusmugavuse tagamiseks tuleb planeeringualal valgustada nii kaiäärne ala kui ka kergliiklusteed. Kaide äärde on võimalik paigaldada navigatsioonivalgustust. Välisvalgustus ei tohi häirida ümberkaudseid alasid valgusreostusega ning see peab olema projekteeritud vastupidavana.

4.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Sadamahoone lähistelega on kavandatud puurkaev, mis tagab veevarustuse planeeritavale hoonele jt kavandatud tegevustele. Sadamakai ja vabaõhuürituste ala lähistelega on kavandatud veekraan, et tagada veevarustus nt ürituste ajal.

Veehaardele sanitaarkaitseala⁷ ei moodustata kui vett võetakse vähem kui 10 m³ ööpäevas ühe kinnistu tarbeks. Planeeritava kaevu hooldustsoon on 10 m ja hooldusnõuded sätestatakse puurkaevu projektiga. Puurkaevu projekteerimine ja rajamine tuleb tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt.

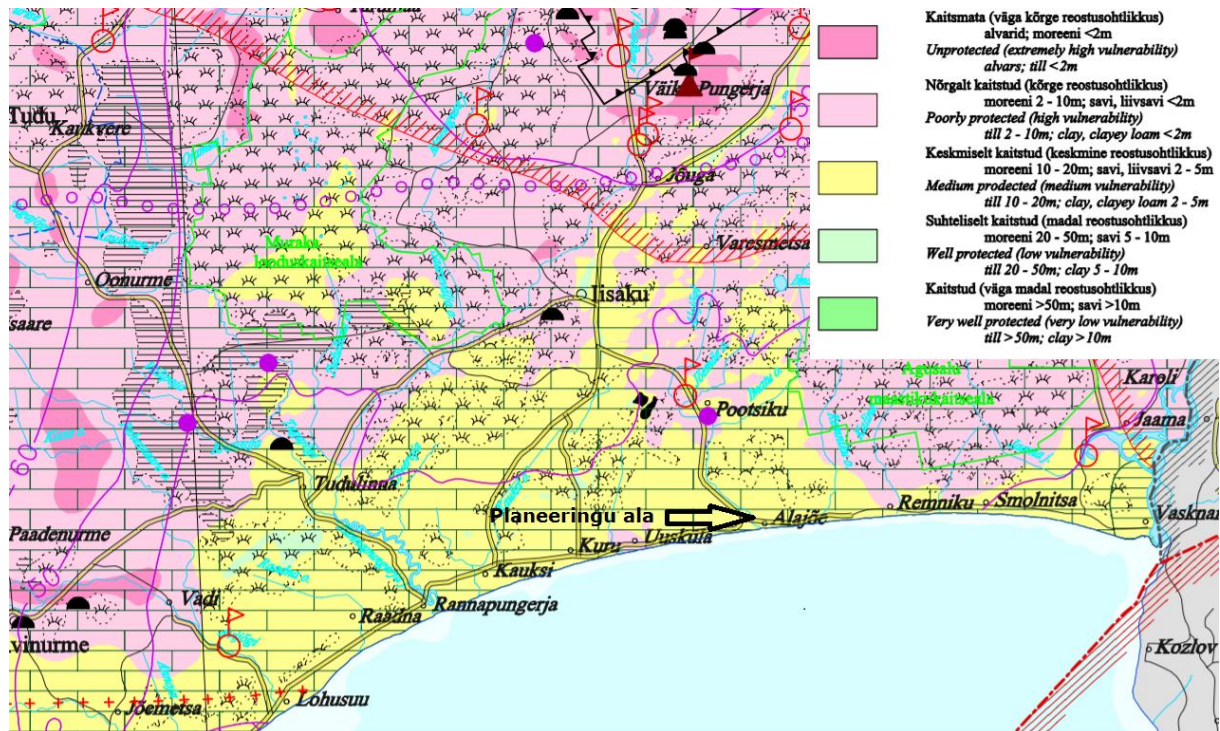
Vastavalt keskkonnaregistri andmebaasile⁸ puudub Alajõe vallas ametlik reoveekogumisala, seega tuleb reovesi puhastada lokaalses puhastusseadmes.

Planeeringuala loodeosas on näidatud planeeritava omapuhasti orienteeruv paiknemine. Puhastist väljuv heitvesi juhatakse läbi imbtorude imbsüsteemi. Omapuhasti asukoha projekteerimisel tuleb

⁷ Veeseadus

⁸ Keskkonnaregistri andmebaas

arvestada Alajõe veekaitse-ja ehituskeeluvööndeid. Kavandatud reoveepuhasti peab olema sadamahoone kasutustingimustele vastav ja õigesti dimensioneeritud.



Joonis 1. Põhjavee kaitstuse kaart.

Eesti Geoloogiakeskuse kaardi⁹ põhjal (joonis 1) asub planeeringu ala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Keskmiselt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada kuni 5 m³ ööpäevas mehaaniliselt puhastatud heitvett¹⁰. Omapuhasti kuja tuleb täpsustada projekteerimise faasis vastavalt määrusele¹¹. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes alla nõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Väikelaevadelt kogutava pilsivee ja reovee vastuvõtmiseks on sadamakai piirkonda planeeritud vastavad kogumismahutid. Edasiseks käitlemiseks on üks võimalus suunata pilsivesi sealsamas läbi õlipüüdja ja seejärel koos reoveega välja vedada piirkonna suuremasse puhastisse (lähim asub Iisaku alevis u 14 km kaugusel). Teine võimalus on pilsivesi eraldi välja vedada spetsiaalsele ümbertöötlemisele vastavasse ettevõttesse. Puhastamata pilsivett ei tohi juhtida/purgida reoveepuhastisse. Kogutud reovett tuleks sel juhul käidelda eraldi.

Arvestada tuleb asjaoluga, et planeeritud omapuhasti ei suuda korraga vastu võtta lisanduvaid kogumismahuti reoveekoguseid, sest see rikub ära puhasti töörežiimi. Kui soovitakse väikelaevadelt kogutavat reovett käidelda planeeritud omapuhastis, siis tuleb kindlasti ette näha täiendavad tehnilised lahendused, sh ühtlustusmahuti lisamine, mis võimaldab lisanduvat reovett juhtida puhastile pikema perioodi jooksul.

⁹ Eesti Geoloogiakeskuse kaart

¹⁰ Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed".

¹¹ Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimis- ja ehitiste veekaitsemeetmed“.

Planeeringu ala läheduses ei ole sademeveekanaliseerimist. Planeeringu alal tekkinud sademevesi tuleb kokku koguda ja immutada oma kinnistul. Parkla aladelt kokku kogutud sademevesi tuleb juhtida läbi liiva-õlipüüdu ja seejärel immutada. Krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valgaks naaberkruntidele. Kavandatavatel teedel ja kõvakattega aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

4.5. Soojavarustus

Planeeritud sadamahoone soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitatav on kasutada kaasaegseid, energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Võimalikud küttehendused on elektri-, vedel- või tahkekütte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega Hoone energiatõhususe miinimumnõuded.

Arvestades Euroopa Liidu energiatõhususe nõudeid, on soovitatav projekteerimisel kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi, nt päikesekollektorite või maakütte kasutamise võimalusi.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viidud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Kinnistu tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt nende osapoolte kokkulepetele.

Sadama ehitustööde soovitatav järjekord:

- sadama akvatooriumi laiendamine ja süvendamine;
- sadamakai rajamine;
- slipi ehitamine;
- ujuvkaide paigaldamine;
- sissesõidukanali kaldakindlustuste rajamine;
- jalakäijate silla rajamine;
- kommunikatsioonide ja teede rajamine;
- sadamahoone ehitamine.

Planeeringu elluviimisel arvestada ptk 3.3 nõuetega riigiteega ristumise piirkonnas (Kauksi-Vasknarva tee ristumiskoht).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.