

## 1. Sissejuhatus

### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Metsa kinnistu ja selle lähiala detailplaneering on algatatud Alajõe Vallavolikogu 12.02.2015 otsusega nr 2 „Metsa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine” vastavalt Stanislav Karanin poolt 10. septembril 2014 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele. Planeering on koostatud vastavalt Alajõe Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele. Alajõe Vallavolikogu 12.02.2015 otsusega nr 2 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

### 1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22 kehtestatud Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1214/09);
  2. Alajõe Vallavolikogu 14.10.2014 määrusega nr 18 kinnitatud Alajõe valla arengukava 2015–2022;
  3. Alajõe Vallavolikogu 30.01.2014 määrusega nr 4 kehtestatud Alajõe valla ehitusmäärus;
  4. Alajõe valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2020, kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 24.03.2009 määrusega nr 1 (konsultant-koostaja Inseneritööd OÜ);
  5. Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud Ida-Viru maavanema 11.07.2003 korraldusega nr 130;
  6. Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur” kehtestatud Ida-Viru maavanema 27.06.2013 korraldusega nr 1-1/2013/202 (töö koostajad: Regio AS, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut);
- Planeeringuala ei ole seotud ühegi teise algatatud ega ka kehtestatud detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO (litsents nr 565 MA) poolt 22.09.2014 mõõdistatud töö nr 771-09-2014 mõõtkavas M 1:500. Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud Balti 1977.a süsteemis.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 2,3 ha ning see hõlmab Metsa maaüksust (katastritunnus 12201:001:0114, maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa, kogupindala 1,59 ha, millest 1,49 ha on metsamaa kõlvik ja 0,10 ha muu maa) ja osaliselt riigimaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva maa-ala, mille kaudu toimub juurdepääs Metsa kinnistule. Planeeritavale maa-alale jääb ka Metsa ja Joovika kinnistute vaheline reformimata riigimaa riba.

#### Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Tabel 1

<i>Aadress</i>	Alajõe vald, Alajõe küla, Metsa maaüksus
<i>Registrios number</i>	1177008
<i>Katastriüksuse tunnus</i>	12201:001:0114
<i>Krundi pindala</i>	1,59 ha
<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	Maatulundusmaa 100% (011; M)
<i>Omanik seisuga 04.09.14</i>	Stanislav Karanin



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Metsa maaüksus on markeeritud punase joonega.

## 2.2 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringu maa-ala asub Alajõe küla hoonestatud piirkonnas (domineerivaks on 1-2 korruselised suvilad või pereelamud).

Planeeringuala piirneb põhjast Joovika (12201:001:0211, maatulundusmaa), lõunast 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0373, transpordimaa), läänest Susanna (12201:001:0155, hoonestatud ärimaa) ja idast Nepi (12201:001:0156, hoonestatud elamumaa) katastriüksusega. Hooneid planeeringualal ei ole, lähimad hooned asuvad planeeringualast ca 13 m ida pool Nepi (12201:001:0156) maaüksuse territooriumil.

Metsa kinnistu külgneb edelapoolses nurgas kinnistuga Puhkekodu alajaam (katastritunnus 12201:001:0247, sihtotstarve – tootmismaa), millel paikneb Puhkekodu: (Jõhvi) alajaam. Planeeringuala lõunapoolne osa jääb riigimaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva 50 meetrisesse kaitsevööndi.

Kinnistul asub männimets. Planeeritava maa-ala looduslik reljeef on tasane. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.40 – 34.60 m. Planeeringuga ei kavandata alal loodusliku reljeefi muutusi.

Metsa kinnistust lõuna pool asuval transpordimaal, paralleelselt Kauksi-Vasknarva riigimaateega, kulgeb ELA018 sidetrass, mille kaitsevöönd (2m liinirajatise keskjoonest) ulatub osaliselt Metsa kinnistule.

Planeeritava ala lääneosa läbib keskpinge elektriõhuliin REMNIKU:AJ0, mille kaitsetsoon on 10m liini teljest. Planeeringuala külgneb põhjapoolses osas Joovika kinnistuga, millel paikneb keskpinge elektriõhuliin REMNIKU:AJ0, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringu alale.

Detailplaneeringuala jääb Peipsi järve põhjakaldast 240 m kaugusele ning ei jää seetõttu Peipsi järve ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Planeeringuala lõunapoolses osas asub geodeetiline märk nr 7122 (kaitsevöönd 3m).

Planeeritavale alale jääb Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* Kauksi - Remniku väärtuslike maastike ala ning roheline võrgustiku riikliku tähtsusega tuumala. Väärtuslik maastik hõlmab peaaegu kogu valla Peipsi põhjarannikule jääva osa. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga – Peipsi kõige kaunimad plaažid, unikaalsed "laulvad liivad", väga head supluskohad, maastikku ilmestavad rannaastangud, kuni 20 m kõrgused liivaluited ja neid kattev männik. Vastavalt teemaplaneeringule tuleb väärtuslike maastike toimealas säilitada nende omapära. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Kehtestatud Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku piire. Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu lahendus ei näe planeeringualal ette roheline võrgustiku ala.

Planeeritava ala lõunapoolsele alale vasakule poole Kauksi-Vasknarva maanteed on kavandatud perspektiivse kõvakattega kergliiklustee tarbeks 4m laiune koridor (maade broneerimine), mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtjatu servituut või avalikku kasutamise leping Alajõe Vallavalitsuse kasuks. Nimetatud kergliiklustee on kooskõlas üldplaneeringu ja *Ida-Virumaa tehnilise infrastruktuuri* teemaplaneeringuga, soodustades kergliiklejatele ohutut liikumisvõimalust, propageerides tervislikke eluviise ja luues naaberomavalitsuste vahelise ühenduse nii kohalikele kui turistidele.

### 2.3 Teed ja liikluskorraldus

Metsa kinnistu piirneb lõuna poolt Kauksi-Vasknarva maateega (13111 Kauksi-Vasknarva tee, katastritunnus 12201:001:0373). Tegemist on avalikult kasutava kõrvalmaanteega. Juurdepääs planeeringualale toimub läbi Kauksi-Vasknarva maantee km 15,29 algava asfaltkattega juurdepääsutee. Nimetatud juurdepääsutee tagab ligipääsu ka Puhkekodu alajaama, Susanna ja Joovika maaüksusele.

## 3. Kehtivad maakasutuskiitsendused

### 3.1 Tee kaitsevöönd

Tee on maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Planeeringuala piirneb lõuna pool riigimaanteega nr 13111 Kauksi -Vasknarva.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit (Teeseadus §13, 36, 37).

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;

7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;

8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud tehoiuvälisid tööd.

### **3.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Alus: Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 70, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 2 lg 3 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73);

Planeeritavat ala läbib:

- keskpinge elektriõhuliin (10 kV), mille kaitsevöönd on 10 m liini teljest; Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja ained, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastumist ja korrosiooni. Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:
- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

### **3.3 Liinirajatise kaitsevöönd**

Liinirajatise on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseerimine, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsustusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast.

Planeeritava ala lõunapoolset osa läbib sidekaabel, kaitsetsooniga 2m liinirajatise keskjoonest (Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117-119). Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu liinirajatisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega liinirajatise saastumist ja korrosiooni.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist:

- ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatise, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid;
- õhuliinina rajatud liinirajatise puhul sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m;
- pinnases paikneva liinirajatise puhul töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi;

### **3.4 Geodeetiline märk**

Alus: Vabariigi Valitsuse 14. aprill 1994.a määrus nr 138 „Geodeetiliste ja kartograafiliste tööde tegemise ning geodeetiliste ja kartograafiliste andmete kasutamise korra kinnitamine”;

Metsa kinnistu lõunapoolses osas asub geodeetiline märk nr 7122. Geodeetiliste võrkude märgid on riikliku kaitse all. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev maa-ala, millel geodeetilise märgi kaitseks kitsendatakse tegevust. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit märgi tsentrist.

## 4. Planeerimise lahendus

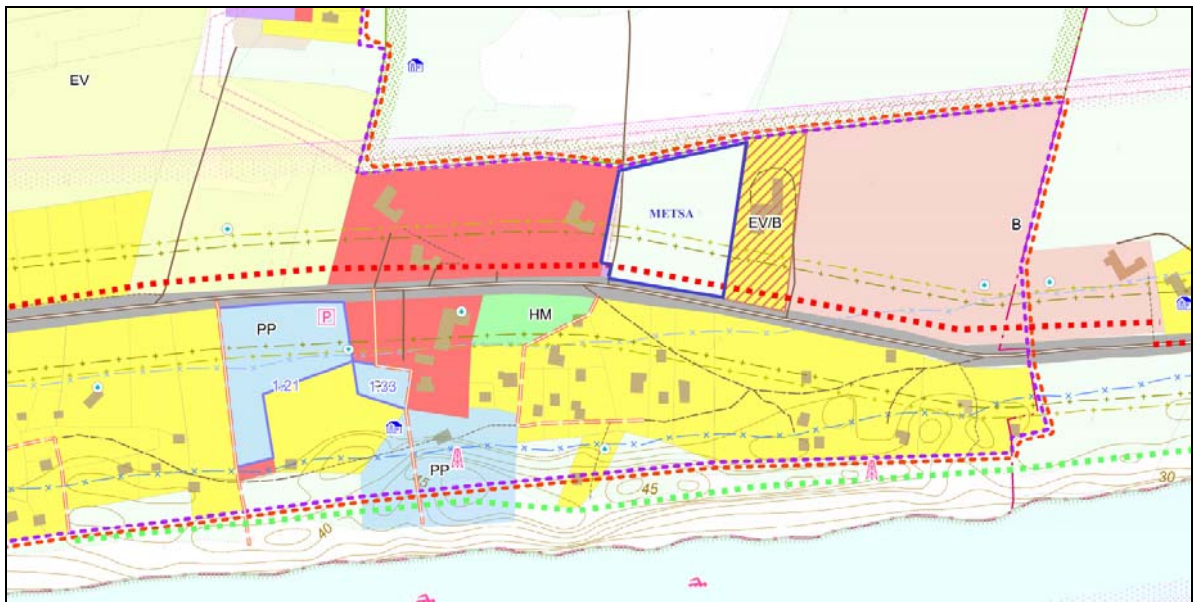
### 4.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse 12201:001:0114 maa-ala kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu- ja transpordimaaks, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, samuti planeeritava maa-ala haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, heakorrastuse ja tehnovõrkude paiknemise lahendamine. Vajalik olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalselt võimalik säilitamine.

### 4.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 7. märtsi 2011 määrusega nr 22), mille kohaselt on Metsa kinnistu sihtotstarbeks määratud metsa- ja põllumajandusmaa.

Detailplaneering sisaldab Alajõe valla Peipsi järve äärsel maa-ala üldplaneeringu muutmise ettepanekut – muuta maatulundusmaa juhtfunktsioon elamu- ja transpordimaaks.



Skeem 2. Väljavõte Alajõe valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Maakasutus: **B** Kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoone maa; **EV** Elamumaa; **PP** Puhke- ja virgestusmaa.

Üldplaneeringu muutmise põhjendatud, kuna:

1. Detailplaneeringu ala asub Alajõe valla kehtestatud üldplaneeringu kohaselt Alajõe küla tiheasustusala, mis on hoonestatud põhiliselt ühepereelamutega, kus elamukruntide suurusteks on 1500-3000 m<sup>2</sup>. Lähipiirkonnas paiknevad samuti ärimaa sihtotstarbega hoonestatud krundid. Uued hooned on ette nähtud ehitada tiheasustusala sisse olemasolevate ehitiste vahele;
2. Üldplaneeringu kohaselt on elamumaa krundi lubatud väikseim suurus 1500 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jäävad elamukruntide suurused vahemikku 2330 m<sup>2</sup> kuni 2542 m<sup>2</sup>.
3. Vastavalt üldplaneeringule ja Alajõe valla ÜVK arengukavale jääb Metsa kinnistu Alajõe küla reoveekogumisalale, mis loob võimaluse liituda perspektiivse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise projektiga;



4. Riigimaantee 13111 Kauksi-Vasknarva ja planeeritava jalg- ja jalgrattatee lähedus tagab hea logistilise ühenduse;
5. Metsa maaüksuse lõunapoolsesse otsa Kauksi-Vasknarva maantee äärde on kavandatud perspektiivne kõvakattega kergliiklustee;
6. Planeeringuala külgneb riigimaanteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva, millelt on olemas mahasõit kinnistule, mille asukohta planeeringuga ei muudeta;
7. Planeeringu lahendus ei too ala elektriga varustamise tagamiseks kaasa täiendavate elektriliinide rajamist, kuna Metsa kinnistu külgneb edelapoolses nurgas kinnistuga Puhkekodu alajaam (kat. tunnus 12201:001:0247), millel paikneb samanimeline alajaam. Seega ei kahjusta vaadeldava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine avalikku huvi ega valla infrastruktuuri toimimist;
8. Planeeringu ala ei jää Peipsi järve ehituskeelu- ja piiranguvööndisse ning planeeringu ettepanek ei ole vastuolus looduskaitseeaduse §38 lg 2;
9. Keskkonnaregistri: Keskkonnaagentuur 2015.a andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, samuti ei esine planeeringualal ega selle lähialal (1 km) registreeritud kaitsealuseid taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku ala territooriumile ega nende lähedusse. Üldplaneeringu järgi ei jää planeeringuala roheline võrgustiku alale. Eelnevalt lähtuvalt ei ole detailplaneeringu elluviimise järgselt olulist negatiivset mõju kaitsealadele, kaitstavatele liikidele, Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide täitmisele ega rohevõrgustiku toimimisele ette näha.

#### 4.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeringualal kokku 7 krunti. Olemasoleva ja planeeritavate kruntide pindalad ning maakasutuse andmed on toodud tabelis 2.

Katastriüksuste sihtotstarvete tähistused vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”:

**E** – Elamumaa 001; **L**– Transpordimaa 007;

**Maakasutuse bilansi koondtabel**

**Tabel 2**

<i>Planeeringueelne</i>			<i>Planeeritud</i>		
Krundi aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringueelne maakasutus	Krundi aadress	Planeeringujärgne pindala	Planeeringujärgne maakasutus
Metsa 12201:001:0114 + Ajutine krunt	1,59 ha + 1102 m <sup>2</sup>	Maatulundus maa 100%	Pos 1	2432 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100% (E/EP);
			Pos 2	2546 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100% (E/EP);
			Pos 3	2402 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100% (E/EP);
			Pos 4	2410 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100% (E/EP);
			Pos 5	2372 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100% (E/EP);
			Pos 6	2330 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100% (E/EP);
			Pos 7	2494 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100% (L/LT)

Märkused:

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed:

EP – pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa; (vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a välja antud planeeringute leppemärkidele).

#### 4.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeringualal kokku 7 krunti.

Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 7 kruntide arvelt on planeeringulahenduse kohaselt nähtud ette moodustada üks ajutine krunt.

##### **Krundid Pos 1 – Pos 6**

Kruntide maakasutamise sihtotstarbeks on pereelamu maa EP (katastri järgi elamumaa E 100%). Kruntide suurused jäävad vahemikku 2330 m<sup>2</sup> kuni 2546 m<sup>2</sup>.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel tabelis. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringus sätestatud nõudeid.

Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala moodustavad põhihoone (elamu) ja abihooned kokku. Põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 250 m<sup>2</sup>.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Lubatud korruselisus: põhihoonel kuni kaks (2) maapealset korrust; üks abihoone kuni kaks (2) korrust, teine abihoone üks (1) korrus. Abihooned ei tohi domineerida põhihoone suhtes, st nende maht peab olema väiksem põhihoone mahust;
- Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast (maapinna kõrguste olulist muutmist ei kavandata, vajadusel on lubatud tõsta ainult hoone alust maapinda kuni 70 cm) on põhihoonel 9 m ja abihoonetel 5-7,5 m;
- Lubatud kasutamise otstarbed: üksikelamu, elamu abihooned;

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 450 m<sup>2</sup> ning krundi täisehitusprotsent on kuni 20% (üldplaneeringu kohaselt suurim lubatud ehitistealune pind on 30 % krundi pindalast).

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 on elamu (I kasutusviisiga ehitis, minimaalne tulepüsivusklass TP3, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>, ehitise tuletõkkesektsiooni piirpindala kuni 800 m<sup>2</sup>) tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h.

Lisaks hoonetele võib krundile rajada teid, tehnovõrke ja -rajatisi, haljastust.

Metsaga kaetud planeeritud elamumaal tuleb jätta vähemalt 60 % territooriumist looduslikuks, metsamaaks.

**Krunt Pos 7** suuruseks on 2494 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbeks tee ja tänava maa LT (katastri järgi transpordimaa L 100%). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda transpordimaa kinnistu (Pos 7), pindalaga 2494 m<sup>2</sup>, peale planeeringu realiseerumist üle Alajõe Vallavalitsuse omandisse seaduses sätestatud korras ja poolte vahelise kokkuleppe alusel ning registreerida olemasolev asfaltkattega tee Riiklikus teeregistris nagu kohalik tee.

**Ajutine krunt (kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa)** on uus maatulundusmaa sihtotstarbega M 100% moodustatav krunt suurusega ca 1102 m<sup>2</sup>. Krunt moodustatakse Metsa katastriüksusest lõunapool olevast reformimata riigimaast (Metsa ja Joovika kinnistute vaheline reformimata riigimaa riba). Ajutine krundi kohta on käimas erastamismenetlus vastavalt Maareformi seaduse §22 lõikele 1<sup>2</sup>. Ida-Viru maavanem on andnud 24.11.2014. a korraldusega nr 8-8/2014/852 loa nimetatud ribakujulise maatüki erastamiseks, et see piirneva kinnisasjaga liita. Alajõe Vallavalitsuse poolt läbiviidava asjaajamise tulemusena moodustatakse erastatav maaüksus liitmiseks olemasoleva Metsa kinnisasjaga (registriosa number 1177008, katastritunnus 12001:001:0114, pindala 1,59 ha, sihtotstarve maatulundusmaa). Naaberkiinnistu Joovika omanik OÜ Lignator Mets antud maatüki erastamisest loobunud.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil hoonestusalana ning planeeritud hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Enne hoonete ehitust tuleb rajada planeeringuga ettenähtud tehnoõrgud ja juurdepääsuteed.

Teemaa sisse paigutatakse ka planeeritavad trassid (veetrass, kanalisatsioonitrass ja 0,4 kV elektri kaabel). Tänavade all ja kohal paiknevad tehnoõrgud tuleb projekteerida vastavalt projekteerimisstandardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

#### **4.5 Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitistele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19 lisale 2, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laius on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 meetrit, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

#### **4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele**

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

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| - Katusekalle                         | 35–45 kraadi; katusetüüp: kelp- või viilkatus; katustelt langevat sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele;   |
| - Põhilised välisviimistlusmaterjalid | puitlaudis, ümarpalk, krohv, kivi;   |
| - Keelatud välisviimistlusmaterjalid  | plast- ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid ;  |
| - Soovitavad katusekatte materjalid   | kivi, laineline eterniit (imiteeritud materjale mitte kasutada), sindel, laast, kimm või tavaline laudis; kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m; minimaalselt 0,3–0,5 m planeeritud maapinnast; |
| - ± 0.00 sidumine                     |  |
| - Sokli kõrgus                        |  |
| - Ehitise kasutamise liigitus         | I kasutusviis;   |
| - Hoonete tulepüsivusklass            | minimaalne tulepüsivusklass TP3;   |
| - Kohustuslik ehitusjoon              | ei määrata;  |
| - Piirded                             | piirdeaedade maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,2 meetrit; lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine;   |

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 4 m.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele peab piirdeaed olema vähemalt 1 m kaugusel krundipiirist. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

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



## 5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb põhjast riigimaanteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva. Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.02.2005 määrusele nr 26 „Riigimaanteed nimekiri ja riigimaanteed liigid” kuulub IV klassi maantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva riigimaanteed nimekirja ja on registreeritud Riiklikus teeregistris kõrvalmaanteena (Teeseadus §5, §9). Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit (Teeseadus §13). Realiseerimaks kinnistul ehitusõigust ning arvestades juba lähipiirkonnas (Alajõe külas) olemasolevat väljakujunenud hoonestuse piirjoont, on hoonestusala kavandatud 35 meetri kaugusele maantee nr 13111 teljest.

Alates 01.07.2015 hakkab kehtima ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015), mille kohaselt on riigimaantee tee kaitsevööndit vähendatud 30 meetrini äärmise sõiduraja välimisest servast kui tegemist pole Euroopa teedevõrgu maanteega (ehitusseadustik § 71 lg 2).

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust ega juurdepääsu kinnistule. Juurdepääs alale tagatakse Kauksi-Vasknarva maanteelt km-l 15,29 oleva 5 m laiuse asfaltkattega mahasõidutee kaudu.

Käesoleval hetkel ei ole Metsa kinnistul kulgev ning naaberkinnistuid teenindav juurdepääsutee registreeritud Riiklikus Teeregistris kohaliku teena. Nimetatud tee staatus ja kuuluvus lahendatakse koostöös kohaliku omavalitsusega poolte kokkuleppel vastavalt teeseadusele ja asjaõigusseadusele. Kui kokkulepet ei saavutata, on juurdepääsu tagamiseks vajalik servituutide seadmine.

Transpordimaa kinnistu (pos 7) valdaja peab tagama juurdepääsu ka lääne- ja lõunapoolsetele kinnistutele. Parkimine planeeringualal lahendatakse krundi igakordse omaniku poolt talle kuuluva krundi piires.

Mahasõidu nähtavuskolmnurk puhastada metsast ja võsast. Mahasõidu nähtavuskolmnurka ei ole lubatud üle 0,6 m kõrguste nähtavust piiravate rajatiste või haljastuse planeerimine. Paralleelselt riigimaanteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva on perspektiivse kergliiklustee tarbeks ettenähtud 4 m laiune koridor, mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtajatu servituut või avalikku kasutamise leping Alajõe Vallavalitsuse kasuks. Eraldusriba laiuseks sõidutee ja kergliiklustee vahel on kavandatud 10 m.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras tee maaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Arvestada tuleb kõikide Maanteeameti poolt detailplaneeringu koostamiseks esitatud tehniliste tingimustega.

## 6. Keskkonnakaitseabinõud

### 6.1 Keskkonnatingimused

- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1. jaanuarist 2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses õhtusel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde korral oleks soovitatav elanike mürarikkast tööperioodist postkasti pandavate teadete vahendusel informeerida;
- Müra vähendamiseks peavad tööriistad ja ehitusmasinad vastama tehnilistele nõuetele;

- Liiklusest tulenevat vibratsiooni saab vähendada ka liikluskorralduslike võtetega, vähendades liikluskiirust ning reguleerides piirkonnas raskeliikluse läbimist;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänav- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olme- ja pakendijäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

## 6.2 Müra

Alus: Välisõhu kaitse seadus<sup>1</sup> (RT I 2004, 43, 298);  
 Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;  
 Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“;  
 Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Vastavalt Alajõe valla kehtestatud üldplaneeringule jääb planeeritav ala olemasolevasse Alajõe küla kompaktsesse tiheasustusalasse ning ei too kaasa uue kompaktse hoonestusega ala kujunemist. Üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeritava ala kontaktvööndisse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoone (B) ja segafunktsiooniga (EV/B) sihtotstarbega katastriüksused (Katarina, Rosiita, Susanna, Nepi ja Tüki). Tulenevalt eelnevast võib tiheasustusalale jääva planeeringuala koos selle kontaktvööndiga defineerida III kategooria segaalaks (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted).

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 kinnitatud *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* § 5 lõike 4 järgi on välismüra kehtestatud normtaseme (taotlustaseme) arvsuuruseks III kategooria uuel planeeritaval alal päeval 60 dB ja öösel 50 dB.

Regulaarsest liiklusest põhjustatud müra normtaseme kehtestamisel on arvestatud aastaringse keskmise liiklussagedusega või regulaarse liiklusega perioodi vältel. Planeeritava alaga külgneb riigimaantee 13111 Kauksi-Vasknarva, mille 2014. a liiklussagedus oli Riikliku Teeregistri andmetel 209 ühikut/ööpäevas. Päevane ajavahemik on 7:00-23:00 (sh öhtune aeg 19:00-23:00), öine ajavahemik vastavalt 23:00-7:00. Liiklusvoost 90% toimub päeval ja 10% öisel ajal. Raskete veokite osakaal on 6% (raskete veokite hulka arvestatakse veoautod, bussid, traktorid, autorongid).

## Maanteeliiklusest põhjustatud liikluse müra hindamine

Alus: EVS 843:2003 osa 4.5.2 Liikluse müra
Arvutuslik liiklusest tingitud müra äärmise sõiduraja servast 7,5 m kaugusel ja sõidutee pinnast 1,5 m kõrgusel leitakse valemiga:
Päeval (7:00-19:00): $L_{A,eq}=94- \{0.9* \{A+8,75*[(18,35-4,7*\lg(N/100))-A] / [4,6-0,65*\lg(N/100)]\} + +1,7*[1-\lg(Vp1/10)]\} = 64,36 \text{ dB}$
Öhtul (19:00-23:00): $L_{A,eq}=94- \{0.9* \{A+8,75*[(18,35-4,7*\lg(N/100))-A] / [4,6-0,65*\lg(N/100)]\} + +1,7*[1-\lg(Vp1/10)]\} = 63,99 \text{ dB}$
Öösel (23:00-7:00): $L_{A,eq}=94- \{0.9* \{A+8,75*[(18,35-4,7*\lg(N/100))-A] / [4,6-0,65*\lg(N/100)]\} + +1,7*[1-\lg(Vp1/10)]\} = 62,11 \text{ dB}$

Kus:		
A=	3,8	(0,064*Vp1+0,1005*p1)
N=	66 (päeval) 18 (öösel)	(vaadeldava perioodi enamkoormatud tunni liiklussagedus, a/h)
N <sub>1</sub> (7:00-19:00) = N <sub>2</sub> (19:00-23:00)=	66 54	(vaadeldavatel perioodidel enamkoormatud tunni liiklussagedus, a/h)
Vp1=	50	(vaadeldava teelõigu keskmine-antud juhul lubatud suurim kiirus, km/h)
p1=	6	(raskete veokite osatähtsus vaadeldavas liiklusvoos %-des)
<i>Märkus: Arvutusvalem võetud EVS 843:2003 "Linnatänavad" ; N, N<sub>1</sub>, N<sub>2</sub> – 2015aasta 28. nädala loenduse andmed.</i>		
L <sub>d</sub> määramisel rakendatakse õhtusele mürale parandustegurit +5 dB. Müra hinnatud tase kogu päeva vältel (7:00–23:00) leitakse:		
$L_d = 10 \lg \left[ \frac{1}{16} \left( 12 \cdot 10^{0.1L_{r,r1}} + 4 \cdot 10^{0.1(L_{r,r2}+5)} \right) \right]$		
L <sub>d</sub> =10lg(1/16(12*10 <sup>0,1*64,36</sup> +4*10 <sup>0,1*(63,99+5)</sup> ))=66,05 dB		
Öösel: L <sub>n</sub> =L <sub>A,eq</sub> =94- {0.9*{A+8,75*[(18,35-4,7*lg(N/100))-A] / [4,6-0,65*lg(N/100)]} + +1,7*[1-lg(Vp1/10)]}= 62,11 dB		

Planeeritavad ehitusalad paiknevad sõidutee servast 32 m kaugusel.

Vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ (joonis 4.2) väheneb müratase, juhul kui puuduvad müra levikut tõkestavad rajatised või tihe kõrghaljastus, 32 m kaugusel sõiduteest 10 dB. Seega oleks planeeritaval elamahoone alal, 32 m kaugusel maanteest müra hinnatud tase:

Päeval 66,05dB-10dB=56,05 dB

Öösel 62,11dB-10dB=52,11 dB

Võrreldes 1998. aastaga (240 autot/ööp) on liiklussagedus kõrvalmaanteel nr 13111

Kauksi-Vasknarva kahanenud 13%. AS Teede Tehnokeskuse andmetel oli 2009. a aastal

keskmine ööpäevane liiklussagedus 200 autot/ööp. ning 2013. a aastal 204 autot/ööp.

Lähima 5-10 aasta liiklussageduse prognoos ei näe ette liiklussageduse 2-kordset tõusu.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega. Tagamaks häid akustilisi tingimusi eluhoone siseruumides ka öisel ajal tuleb rakendada järgmised leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabeli 6.3 “Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” kohaselt tuleb planeeritud hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'w + Ctr \geq 30$  dB. Magamistubasid ning muid vaikustnõudvaid ruume mitte paigutada sõiduteepoolsele küljele;
- Akende valikul hoone riigimaantee poolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon  $R'w + Ctr \geq 30$  dB;

- Hoonete projekteerimisel arvestada nõutava heliisolatsiooni tagamisega, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonides või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiiride heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- Hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- Maanteel liikuva transpordi poolt tekitatud müra ja õhusaaste leevendamiseks tuleb pos 4, 5 ja 6 kruntidele, perspektiivse jalg- ja jalgrattatee ning planeeritava hoonestusala vahele, rajada mitmes reas tihe igihaljas haljastus ning kinnistu lõunapoolsel alal kasvav mets tuleks säilitada kogu ulatuses.

### **6.3 Vibratsioon**

Vibratsioonitaset sätestab sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ja see peab vastama § 3 toodud nõuetele. Lubatud vibratsiooni piirväärtus ( $L_{av}$ ) on päeval 79 dB ja öisel ajal 76 dB. Planeeringualal ei teki probleeme vibratsiooni piirväärtuste tagamisega, kuna lisaks liikluskoormusele on madal ka raskeliikluse osakaal ja lubatud piirkiirus (50 km/h), mis vähendavad potentsiaalset vibratsiooni teket.

### **6.4 Elektromagnetväli**

Elukeskkonnas ei tohi elektromagnetvälja tugevus ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi. Eestis on mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused kehtestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel.

Kehtestatud piirväärtuste kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi:

- elektrivälja tugevus (E) - 5000 V/m (5 kV/m)
- magnetvootihedus (B) - 100  $\mu$ T (0,1 mT)

Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne. Õhuliini poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides.

Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suuremõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama.

### **6.5 Radoon**

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2009 “Sisekliima” peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup>.

Vastavalt EVS 840:2009 tabel 2-le tuleb normaalse pinnase radoonisisalduse taseme korral (10 – 50 kBq/m<sup>3</sup>) ehitamisel radooni hoonesse sattumise vältimiseks rakendada järgmisi meetmeid:

- hea ehituskvaliteet,
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine,
- maapinnal kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.

Hoone ehitusprojekt lahendada selliselt, et normikohane radooni foon oleks hoonetes tagatud. Radooni uuringud koostada ehitusprojekti koostamise eel ja peale uuringuid selgitada lõplikud radooni leviku piiramise meetmed. Radooni kontsentratsiooni mõõtmist saab tellida Radoonitõrjekeskusest.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale. Täpsemat teavet pinnasemõõtmiste kohta võib küsida ka Eesti geoloogiakeskusest (<http://www.egk.ee>).

## **7. Jäätmekäitluse korraldamine ja haljastus**

Alus: Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52);

Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”;

Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määrus nr 102 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu<sup>1</sup>”;

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, Alajõe valla jäätmehoolduseeskirjast (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12. märtsi 2015 määrusega nr 3), Alajõe Vallavolikogu 30. detsembri 2013 määrusest nr 56 “Jäätmeliikide, millele kohaldatakse korraldatud jäätmevedu, vedamissageduse ja -aja, jäätmeveo piirkondade ja jäätmeveo suurus määramise kord”.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud peamiselt olmejäätmete kogumise, hoidmise ja äraveoga. Krundile tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, nende täpne asukoht, suurus ja välimus tuleb kindlaks määrata projekteerimise käigus. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Prügikonteinerid ja prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

Eraldi kogutud jäätmed tuleb paigutada vastavasse kinnisesse konteinerisse või kogumispunkti. Kuna Alajõe vallas ei ole ohtlike jäätmete kogumispunkti, siis toimub ohtlike ja suuremahuliste jäätmete vedu kampaaniate korras 1-2 kord aastas.

### **Haljastus**

Planeeringus on püütud maksimaalselt arvestada väärtusliku looduskeskkonna säilitamisega. Metsa raiumist võib ette näha hoonete, teede ja kommunikatsioonide rajamiseks.

Hoone (te) ja juurdepääsutee projekteerimisel tuleks jälgida, et planeeringualal, kus kasvavad üksikud suuremad ja terved puud, tuleks need võimaluse korral säilitada.

Ehitusprojekti tuleb määrata likvideeritavad ja istutatavad puud.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele ei tohi metsaga kaetud alal looduslike alade osatähtsus elamuhoone arendus- ja ehitustegevuse käigus langeda alla 60% katastriüksuse pindalast. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi siseselt krundi omaniku või valdaja kohustuseks.

Elamukruntidel on lubatud madal- ja kõrghaljastuse rajamine, arvestades vähimaid kujasid, mis on määratletud standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest (mänd, kask, tamm, harilik pihlakas).

## **8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

### **8.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine, sademevesi**

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Standard EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine”;

Sotsiaalministri 31.07.2001 määrus nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid\*“;

Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“;

Alajõe vallas puudub tsentraalne veevarustus ning kanalisatsioon. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (Alus: Eesti põhjavee kaitstuse kaart 1:400 000. Eesti Geoloogiakeskuse hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2001) ja üldplaneeringuga määratletud Alajõe küla reoveekogumisalal.

Alajõe Vallavalitsus on tellinud Alajõe valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2020 Inseneritööd OÜ-lt. Planeeringus on ära näidatud Alajõe küla perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kulgemine põhjapool riigimaanteed nr 13111 Kauksi-Vasknarva (vastavalt Alajõe küla perspektiivse vee- ja kanalisatsioonisüsteemide skeemile), millest on võimalik ühendada võrku kõik elamud. Vastavalt kavale on ette nähtud rajada planeeringuala lõunapoolses osas reoveepumpla „Alajõe KP1“.

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. „Alajõe KP1“ kanalisatsioonipumplasse suunatav vooluhulk on prognoosi kohaselt umbes 5,6 m<sup>3</sup>/d, 0,9 m<sup>3</sup>/h. Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusega nr 171 „Kanalisationiehitiste veekaitse nõuded“ on kehtestatud reoveepumpla kujaks 10 m, kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d.

Aastateks 2008-2020 koostatud Alajõe valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt saavad Alajõe küla elanikud võimaluse liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga alles aastaks **2035**. Seetõttu on kruntide veevarustus kavandatud puurkaevude baasil. Igale planeeritud krundile on võimalik rajada oma puurkaev.

Planeeritavate kruntide kanalisatsioon lahendatakse kogumiskaevude baasil.

Terviseameti andmetel on planeeringuala piirkonnas põhjavees kõrgeenenud indikaatorainete (raud, mangaan, oksüdeeritavus) sisaldus, mis on loodusliku päritoluga.

*„2014. aastal eraomandis asuvate salv- ja puurkaevude hulgas läbiviidud projekti „Põlevkivisektori tervise mõjude uuring“ näitas, et Alajõe valla erasalvkaevude vees on kõrge raua- ja mangaanisaldus, vee hägusus, värvus ning lõhn on ebaloomulike muutustega ja vesinikioonide kontsentratsioon (pH) on määrusega nr 82 kehtestatud piirtasemest madalam. Liiga madala pH-ga vesi on happeline ning põhjustab korrosiooniprotsesse veevõrgus, lahustades vette erinevaid metalle, mille tulemusena halveneb veevärgi vee kvaliteet.“*

Eelnimetatud määrusele vastava vee kvaliteedi tagamiseks ei saa rajada salvkaeve ja veevõtukoha vett tuleb töödelda (nt puhastada vastavate filtritega). Eelnevale tuginedes on veevarustus ette nähtud puurkaevust. Igale planeeritud krundile on lubatud rajada puurkaev, mille puhul ei ole vaja moodustada sanitaarkaitseala, st juhul, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (veeseadus §28 lg 3). Veekaevude võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Projektis tuleb ära näidata ka vee puhastamise viis.

Planeeritav veevõtt puurkaevust on kuni 2 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks, mistõttu tuleb rajatavale puurkaevule tagada põhjavee kaitseks 10 m raadiusega hooldusala.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määruse nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks*, punktile 4.1 peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist



krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alates 01.07.2015 toimub puurkaevude, puuraukude ning salvkaevude rajamine vastavalt *Ehitusseadustikus* sätestatule. Põhjaveeuuringuid võivad Veeseaduse §12 lg 5 kohaselt viia läbi ainult sellekohast litsentsi omavad ettevõtjad. Puurkaevu võib projekteerida, puurida ja likvideerida vaid sellekohase hüdroteoloogiliste tööde litsentsi omanik.

Keskkonnaministri 06. aprilli 2006. a käskkirja nr 409 „Ida-Viru maakonna põhjaveevarude kinnitamine” kohaselt ei ole Alajõe vallas põhjaveevarusid kinnitatud.

Kogumismahuti asukoht täpsustatakse projekteerimisel olenevalt hoonete asukohast. Sobiva mahuti suurus arvutatakse tarbitava vee arvestusliku hulga ja mahuti tühjendamise sageduse alusel. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määrusest nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded<sup>1</sup>”. Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Kogumismahutite paigaldus kruntidel peab tagama mahuteid teenindavate sõidukite liigipääsu.

Kui piirkonda rajatakse tsentraalne kanalisatsioonivarustus on kinnistuomanikel kohustus sellega liituda.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtestati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele kaitsevööndi ulatus tulenevalt ehitise otstarbest ja asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust. Torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele on kaitsevööndi ulatus 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Tehnovõrkude rööpkulgemisel tuleb jälgida vähimaid kujasid, mis on määratletud standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

Kuna sademeveekanalisatsiooni kogumise ja ärajuhtimise süsteem Alajõe valla selles piirkonnas puudub, siis esialgselt hajutatakse sadeveed pinnasse.

Keelatud on sadevee juhtimine naabermaaüksustele.

## **8.2 Soojavarustus**

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

## **8.3 Elektrivarustus**

Planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 228655. Elektrivarustuseks ehitatakse 0,4 kV maakaabelliin olemasolevast Puhkekodu 10/0,4 kV alajaamast kuni krundi piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Liitumiskilbist hooneteni ehitab tarbija oma maakaabelliini elektripaigaldise peakilpi.

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

## **9. Servituudi seadmise vajadus**

Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise majandamiseks. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes

teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile (Asjaõigusseaduse §225). Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi (Asjaõigusseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

**Servituutide vajadus**

**Tabel 3**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Isik, kelle kasuks on servituut seatud</b>	<b>Servituudi määramise vajadus</b>
Krundid pos 1, pos 4, pos 7	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (olemasolev keskpinge õhuliin, planeeritav madalpinge elektrikaabel) <i>Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu kasutajale õiguse kasutada tehnorajatise kaitsevööndit võrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seotud õiguste ja kohustustega.</i>
Krundid pos 4- pos 7	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (sidekaablid)
Krunt pos 7	Tulevane võrguvaldaja	Tehnovõrgu talumise servituut (vee- ja kanalisatsioonitrassid)
Krunt pos 7	Joovika (12201:001:0211) Susanna (12201:001:0155)	Juurdepääs <i>Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule õiguse teenival kinnisasjal servituudi kasutusel läbipääsuks jalgsi või transpordivahendiga.</i>
Krundid pos 4- pos 6	Alajõe Vallavalitsus	Tasuta ja tähtajatu teeservituut jalg- ja jalgrattatee kasutajate ning teehooldustehnika jaoks.

**10. Tuleohutusnõuded**

Alus: Tuleohutuse seadus (RT I 2010, 24, 116);  
Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”;  
Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”;

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja. Projekteeritavate hoonete tuleohutuse tagamiseks tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga. Juhul, kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt tulemüür, tuletõkkesein).

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Juurdepääs alale tagatakse Kauksi-Vasknarva maanteelt km 15,29 olemasoleva asfaltkattega mahasõidutee kaudu. Juurdepääsutee laius on 5 m.

Tulekustustehnikaga juurdepääs planeeringuala kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on võimalik juurdesõiduteede kaudu. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Juurdepääs peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge.

Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni).

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskujasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjaga mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 on elamu (I kasutusviisiga ehitise, minimaalne tulepüsivusklass TP3, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>, ehitise tuletõkkesektsiooni piirpindala kuni 800 m<sup>2</sup>) tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h.

Alajõe vallas on tuletõrje veevarustus lahendatud looduslike veekogude baasil ning perspektiivis ka planeeritava ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantidel.

Alajõe valla ÜVK arengukava alusel on lähimaks kavandatud tuletõrje veevõtukohtaks märgitud ühisveevärgile planeeritav hüdrant HP-1, mis paigaldatakse planeeringuala lõunaosas krundile pos 4. Planeeritava hüdrandi asukoht põhijoonisel jääb ca 100 m kaugusele planeeritavast hoonestusalast positsioonidel 3 ja 6.

Alajõe valla üldplaneeringu järgi asub lähim looduslik tuletõrje veevõtukoht Alajõe külas samanimelise jõe kaldal Jõekalda kinnistul (12201:001:1015), ca 0,9 km planeeringu alast lääne pool. Nimetatud maaüksusele on Alajõe Vallavalitsuse 2. oktoobri 2014 korraldusega nr 165 algatatud detailplaneering Alajõe väikesadama väljaarendamise eesmärgiga (planeeringu tellija ja arendaja Alajõe vallavalitsus). Jõekalda maaüksuse detailplaneeringu kohaselt lahendatakse ala tuletõrjevee varustus rajatava kuiva hüdrandi baasil, mille veevõtt toimub Alajõe jõest.

Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud vaba juurdepääs ja veevõtu võimalus aastaringselt.

### **11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid, jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;

- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

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

## **12. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud võikontrollitud ehitusseadusest oodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisega. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ei ehitamise ega hilisema kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb nende tekitajal hüvitada koheselt.

Planeeritud juurdepääsutee ja tehnovõrgud rajab Metsa kinnistu omanik/arendaja või tulevased krundiomanikud. Hoone kasutuslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed, tehnorajatised ja tehnovõrgud kuni krundini, millele kasutusluba väljastatakse.

Metsa maaüksus jääb kõrvalmaantee 50 m kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal ning detailplaneeringu kehtestajal.

Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Enne ehitustööde alustamist tuleb kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga kõikide riigimaantee teekaitsevööndis teostatavate tööde projektid.