



Registrikood 10171636  
Riia 35, Tartu 50410  
Tel 7300310  
faks 7300315  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

**TÖÖ NR 2016 - 075**

Asukoht (L-Est'97)

X 6567607

Y 701900

**KUREMÄE KÜLA  
DETAILPLANEERING**  
seletuskiri ja joonised

Objekti aadress: *IDA-VIRUMAA, ILLUKA VALD,  
KUREMÄE KÜLA*

Tellijä: *ILLUKA VALLAVALITSUS  
VALLA  
41204 ILLUKA KÜLA,  
ILLUKA VALD, IDA-VIRUMAA*

Töö täitja: *Kobras AS*

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija, projektijuht:

TEELE NIGOLA  
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Planeerija, vastutav täitja:

KADRI KATTAI

Kontrollija:

REET LEHTLA



Oktoober 2017

TART

U

---



## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Kuremäe küla detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Ida-Virumaa, Illuka vald, Kuremäe küla, 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:003:0055; 22901:003:0056; 22901:004:0166; 22901:004:0083), Kasemäe (22901:004:0025), Kuremäe-Soompea tee (22901:003:0057; 22901:004:0087), Kullamaja (22901:001:0385), Lao (22901:001:0379), Kuremäe raamatukogu (22901:004:0151), Allika tee (22901:001:0354), Keskuse (22901:003:0300), Pumbamaja (22901:001:0381), Marsi (22901:003:0081), Pumba (22901:001:0382), Sauna (22901:004:0097), Pumpla (22901:001:0501), Kuremäe 8 (22901:004:0061), Kuremäe 9 (22901:004:0065), Kuremäe 2 (22901:004:0064), Kuremäe 3 (22901:004:0063), Kuremäe 4 (22901:004:0062) kinnistud ning reformimata riigimaa. Planeeringuala pindala on ca 24,6 ha.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, reformimata maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TELLIJA / KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Illuka Vallavalitsus</b> Valla Illuka küla 41204 Illuka vald
Kontaktisik:	<b>Rasmus Kuusemets</b> Tel 56 822 414 <a href="mailto:rasmus.kuusemets@illuka.ee">rasmus.kuusemets@illuka.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostajad:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Kadri Kattai</b> – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Erki Kõnd</b> - projekteeerija <b>Rein Kaseleht</b> - teede projekteeerija <b>Vladimir Anšon</b> - kloostri kunstnik <b>Larissa Ušnitškova</b> - arhitekt
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija

---

**Ene Kõnd - tehniline kontrollija**

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:  
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (sh muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetestest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring.

## SISUKORD

<b>1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....</b>	<b>8</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	8
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	8
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>8</b>
2.1. ÜLDINFO.....	8
2.2. MAASTIKU KIRJELDUS.....	11
2.3. KITSENDUSED.....	13
2.4. AJALUGU JA ASULA AKTIIVSUSPERIOODID.....	15
2.5. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	17
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>17</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	17
3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	18
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	19
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	21
3.5. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	21
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	23
3.7. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS, JALGRAJAD.....	23
3.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	26
3.9. ARHEOLOOGIAT PUUDUTAVAD NÕUDED JA MUINSUSKAITSELISED KITSENDUSED.....	26
3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	27
3.10.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON, VERTIKAALPLANEERIMINE.....	27
3.10.2. VEEVARUSTUS.....	28
3.10.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	29
3.10.4. SIDEVARUSTUS.....	30
3.10.5. SOOJAVARUSTUS.....	30
3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	31
3.12. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	32
3.13. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	32
3.14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	33
3.15. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	33
3.16. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	33
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>35</b>
<b>5. JOONISED.....</b>	<b>37</b>
5.1. ASENDISKEEM M 1:10 000.....	38
5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE SKEEM M 1:5000.....	39
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD 1:1000.....	40
5.4. PÕHIJONIS M 1:1000.....	41
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:750.....	42
5.6. MAAKASUTUSE JOONIS M 1:4500.....	43
5.7. PARKIMISKOHTADE JOONIS M 1:6000.....	44

5.8. PLANEERITAVATE TEHNOVÕRKUDE ÜHENDUSED M 1:3000.....	45
5.9. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID.....	46
5.9.1. PLANEERINGUALA ÜLDVAADE.....	46
5.9.2. VAADE ASULA PÕHJAOSALE.....	47
5.9.3. VAADE KÜLA PÕHJAOSAS KESKVÄLJAKULE JA SELLE ÜMBRUSELE.....	48
5.9.4. VAADE BUSSIPEATUSELE KÜLA LÕUNAOSAS.....	49
5.9.5. VAADE KORTER- JA RIDAELAMUTE PIIRKONNALE ASULA LÕUNAOSAS.....	50
5.9.6. VAADE KAVANDATUD STAADIONILE JA HOONETELE KÜLA KESKOSAS.....	51

## 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Illuka Vallavolikogu 31.08.2015 otsus nr 31 „Kuremäe küla detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja Kobras AS ning Illuka Vallavalitsuse vahel 2016. aastal sõlmitud kahepoolne leping nr 2-2/9-2016.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, reformimata maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine. Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva Illuka valla üldplaneeringu muutmiseks.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Illuka Vallavolikogu 31.08.2015 otsus nr 31 „Kuremäe küla detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Illuka Vallavolikogu 29.11.2010 määrusega nr 26 vastu võetud „Illuka valla üldplaneering“;
- Kuremäe küla arhitektuurivõistluse võidutöö „Rännak“;
- OÜ Toner-Projekt. 2016. „Illuka valla kergliiklusteed. Eskiisprojekt.“ Töö nr 03E/2016;
- Maanteeameti 09.11.2015 kiri nr 15-2/15-00700/174 Illuka Vallavalitsusele „Ida-Viru maakonnas Illuka vallas Kuremäe küla detailplaneering“;
- OÜ Maverick Investments. 2017. „Kuremäe küla detailplaneeringuala muinsuskaitse eritingimused“. Töö nr T-17-502.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaanideks on Reib OÜ poolt koostatud „Kuremäe küla topo-geodeetilised uurimistööd. Maa-ala plaan tehnovõrkudega“ mõõtkavas 1:500, töö nr TT-3652T, mõõdistatud 2014. aastal ja Kobras AS poolt koostatud digitaalne alusplaan "Kuremäe küla detailplaneeringu täiendav geodeetiline alusplaan" mõõtkavas M 1:500, töö nr 2016-199, mõõdistatud 2016 aastal. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva Illuka valla üldplaneeringu muutmiseks. Täpsemad muudatused on toodud seletuskirja peatükis „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas Illuka vallas Kuremäe küla tiheasustusosalal ning hõlmab krunte aadressidega:

- 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:003:0055; 22901:003:0056; 22901:004:0166; 22901:004:0083, transpordimaa 100%);
- Kasemäe (22901:004:0025, riigikaitsemaa 100%);
- Kuremäe-Soompea tee (22901:003:0057; 22901:004:0087, transpordimaa 100%);
- Kullamaja (22901:001:0385, ärimaa 100%);
- Lao (22901:001:0379, tootmismaa 100%);
- Kuremäe raamatukogu (22901:004:0151, ühiskondlike ehitiste maa 100%);
- Allika tee (22901:001:0354, transpordimaa 100%);
- Keskuse (22901:003:0300, elamumaa 100%);
- Pumbamaja (22901:001:0381, tootmismaa 100%);
- Marsi (22901:003:0081, ärimaa 100%);
- Kloostri võõrastemaja (22901:004:0028, riigikaitsemaa 100%);
- Külaplatsi (22901:004:0178, üldkasutatav maa 100%);
- Pumba (22901:001:0382, tootmismaa 100%);
- Sauna (22901:004:0097, ärimaa 100%);
- Pumppla (22901:001:0501, tootmismaa 100%);
- Kuremäe 8 (22901:004:0061, elamumaa 100%);
- Kuremäe 9 (22901:004:0065, elamumaa 100%);
- Kuremäe 2 (22901:004:0064, elamumaa 100%);
- Kuremäe 3 (22901:004:0063, elamumaa 100%);
- Kuremäe 4 (22901:004:0062, elamumaa 100%) ning
- reformimata riigimaad.

Planeeringuala pindala on ca 24,6 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1).

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:  
32 Jõhvi-Vasknarva tee (katastriüksuse tunnus 22901:003:0055, transpordimaa 100%);  
Reformimata riigimaa;
- keskosas:  
Posti (katastriüksuse tunnus 22901:003:0006, ärimaa 100%);

- idas:

32 Jõhvi-Vasknarva tee (katastriüksuse tunnus 22901:003:0056, transpordimaa 100%);

Kloostripõllu (katastriüksuse tunnus 22901:003:0026, riigikaitsemaa 100%);

Pühtitsa tamm (katastriüksuse tunnus 22901:003:0037, elamumaa 100%);

Ojakese (katastriüksuse tunnus 22901:004:0131, elamumaa 100%);

Kure (katastriüksuse tunnus 22901:004:0041, elamumaa 100%);

Nuti (katastriüksuse tunnus 22901:004:0112, elamumaa 100%);

Valli (katastriüksuse tunnus 22901:004:0105, elamumaa 100%);

Merekivi (katastriüksuse tunnus 22901:004:0230, elamumaa 100%);

Dmitri (katastriüksuse tunnus 22901:004:0068, elamumaa 100%);

Tiigi (katastriüksuse tunnus 22901:004:0016, elamumaa 100%);

Reformimata riigimaa;

Veskiliiva (katastriüksuse tunnus 22901:004:0167, maatulundusmaa 100%);

Tuuleveski (katastriüksuse tunnus 22901:004:0073, maatulundusmaa 100%);

Masti (katastriüksuse tunnus 22901:004:0010, ärimaa 100%);

- lõunas:

Veskiliiva (katastriüksuse tunnus 22901:004:0075, maatulundusmaa 100%);

Veskiliiva (katastriüksuse tunnus 22901:004:0076, maatulundusmaa 100%);

Tuuleveski (katastriüksuse tunnus 22901:004:0070, maatulundusmaa 100%);

Kurejärve (katastriüksuse tunnus 22901:001:0493, jäätmehoidla maa 100%);

Reformimata riigimaa;

- läänes:

Kaatermu tee T1 (katastriüksuse tunnus 22901:001:0373, transpordimaa 100%);

Liivi (katastriüksuse tunnus 22901:004:0152, elamumaa 100%);

Liidi (katastriüksuse tunnus 22901:004:0132, elamumaa 100%);

Väikemaja (katastriüksuse tunnus 22901:004:0036, elamumaa 100%);

Heikkilossi (katastriüksuse tunnus 22901:004:0037, elamumaa 100%);

Merili (katastriüksuse tunnus 22901:004:0096, ärimaa 100%);

Külaplatsi (katastriüksuse tunnus 22901:004:0178, üldkasutatav maa 100%);

Pühtitsa klooster (katastriüksuse tunnus 22901:004:0043, riigikaitsemaa 100%);

Irina (katastriüksuse tunnus 22901:004:0042, elamumaa 100%);

Simsoni (katastriüksuse tunnus 22901:004:0011, elamumaa 100%);

Toonekure (katastriüksuse tunnus 22901:004:0024, elamumaa 100%);

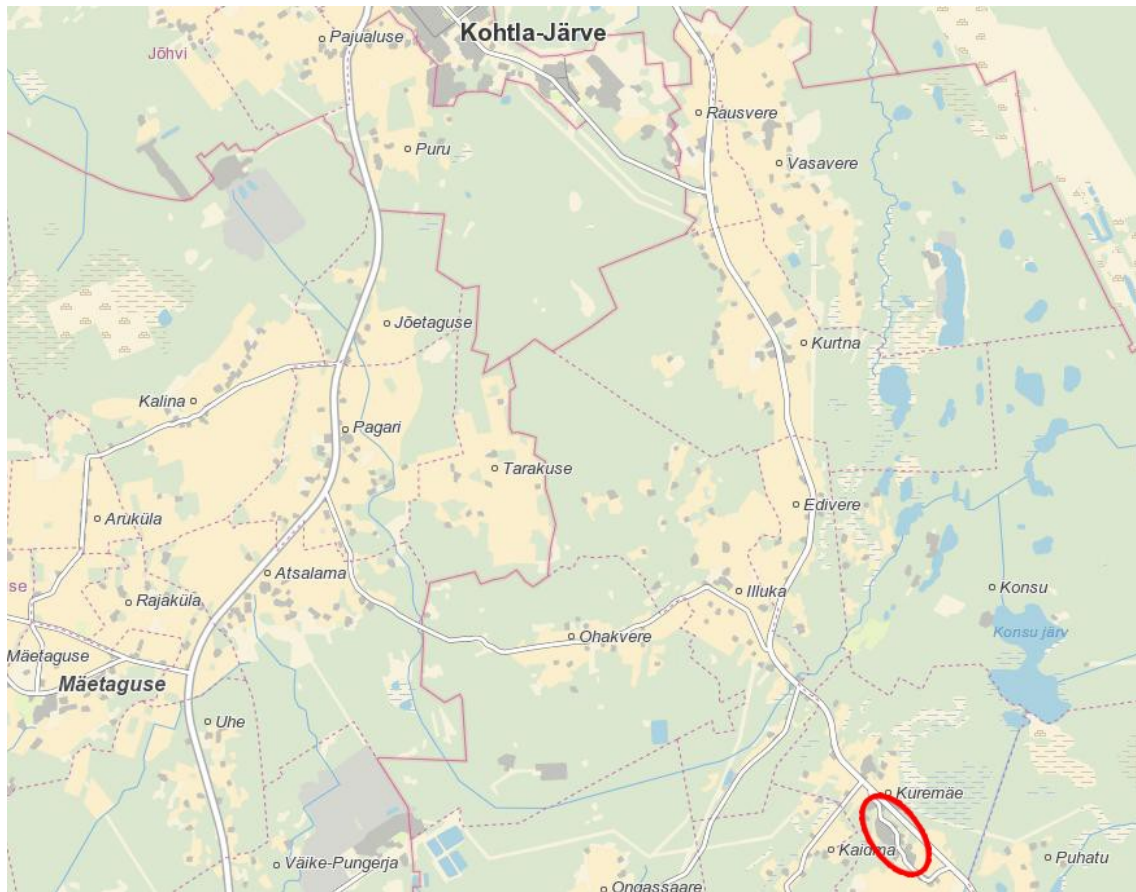
Sidruni (katastriüksuse tunnus 22901:004:0161, elamumaa 100%);

Kloostri võõrastemaja (katastriüksuse tunnus 22901:004:0028, riigikaitsemaa 100%);

Pühtitsa kalmistu (katastriüksuse tunnus 22901:004:0026, riigikaitsemaa 100%);

Pauli (katastriüksuse tunnus 22901:004:0128, elamumaa 100%);

Kasemäe (katastriüksuse tunnus 22901:004:0025, riigikaitsemaa 100%).



**Skeem 1.** Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

Aluskaart: Maa-ameti geoportaal

## 2.2. Maastiku kirjeldus

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt Kuremäe tiheasustusalal, kuid ei ole ei karakterilt ega kuju poolest ühtne ega kompaktn. Planeeringuala koosneb kolmest suuremast alast (skeem 2) ning neid ühendavast Kuremäe-Soompea teest. Põhjapoolseim ala hõlmab Kuremäe sissesõitu, suuremat Pühtitsa kloostri ja Püha allika külustajatele mõeldud parklat ning teed Püha allikalt surnuaiani koos selle tee ja parkla vahele jäävate maaüksuste ja avalike asutustega. Keskmine, ida poole jääv ala hõlmab Oru parki ja selle lähiümbrust (foto 1). Kolmas ala asub Kuremäe kaguosas ning seda ilmestavad ridaelamud, kahekorruselised korterelamud ja nende elanike poolt kasutusel olev aiamaa. Üldplaneeringu kohaselt on valdav osa planeeringualast detailplaneeringu kohustusega ala, olemasolevast sidemastist lõuna pool asuva piirkonna puhul tuleneb detailplaneeringu kohustus sättest, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik põllu-

ja metsamaade arendamisel elamupiirkondadeks, kui kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 meetrit.



**Skeem 2.** Planeeringuala koosneb kolmest suuremast alast, mida ühendab Kuremäe - Soompea kõrvalmaantee nr 13157.

Planeeringuala paikneb Alutaguse madalikul, täpsemalt Kuremäe mäel ja selle ümbruses. Viimase näol on tegemist otsamoreeniga, mis koosneb moreenist ja liustiku sulamisvee setetest. Kuremäe mägi on ürglooduse objektina kaitse all. Ala keskne osa on ümbritsevast oluliselt kõrgem ning kohati järskude nõlvadega – suuremad absoluutkõrguste erinevused paiknevad Kuremäe mäe idapoolsel nõlval. Absoluutkõrguste vahemik on planeeringualal 48,38 – 73,04 m.

Planeeringuala pinnaseks on valdavalt leostunud mullad ja sügav madalloomuld, esineb ka leostunud gleimulda, nõrgalt leetunud mulda ning leetjat gleimulda.

Ala on kohati metsaga kaetud, peamiselt esineb saart, vahtrat, sarapuud, sangleppa, kaske, jalakat, mändi ja kuuske. Lagedad alad on peamiselt põllumaad ja looduslikud rohumaad.

Planeeringualal suured veekogud puuduvad. Ala põhjanurka läbib Lähtepää jõgi (registrikood VEE1064203), kuhu on suunatud lähikonnas asuvad kuivenduskraavid. Lõunaosas asub üks lühike kuivenduskraav. Oru pargi alal paikneb Jõhvi-Vasknarva teega risti asetsev kraav, mis suubub tee kuivenduskraavi. Pargiala on jagunenud omakorda madalamateks ja kõrgemateks osadeks. Pideva liigniiskuse tõttu on madalamatel aladel moodustunud sügav madalloomuld, kõrgematel aladel paikneb koreserikas rähkmuld. Liigniiskus on tingitud Kuremäe nõlvast välja immitsevatest allikatest.

Kaitsealustest liikidest leidub Kuremäel tiigikonna (*Rana lessonae*), registrikood KLO9121870.



**Foto 1.** Vaade Oru parki. Autor: Kobras AS, 2016.

### 2.3. Kitsendused

Põhjast ja idast piirneb ala 32 Jõhvi-Vasknarva teega, mille 30 m laiune (tulenevalt 11.02.2015 vastu võetud ehitusseadustikust) kaitsevöönd ulatub planeeringualale kahes kohas: Jõhvi-Vasknarva ja Kuremäe-Soompea tee ristmikul ning Oru pargi servas. Tegemist on kaherealise maanteega, mille klass pole Teeregistri kohaselt määratud, aga mille aasta keskmine

liiklussagedus on planeeringualasse jääval lõigul Teeregistri andmetel 2016. aastal 451 autot ööpäevas.

Ala põhjanurka läbib Lähtepää jõgi (registrikood VEE1064203), mille veeseadusest tulenev 10 meetri laiune vee-kaitsevöönd, looduskaitseadusest tulenevad 25 meetri laiune ehituskeelu- ja 50 meetri laiune piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale. Veekogu ei ole avalik ega avalikult kasutatav, selle pikkuseks on 6,4 km ning see suubub Konsu järve.

Planeeringuala läbib keskselt kõrvalmaantee nr 13157 - Kuremäe-Soompea, mille katastriüksuse piir on mitmel pool ka planeeringuala piiriks. Tegemist on kaherealise maanteega. Tee 30 meetri laiune kaitsevöönd (tulenevalt 11.02.2015 vastu võetud ehitusseadustikust) ulatub samuti planeeringualale. Teeregistri andmetel on tee „klassita“, ent olemuselt on tegemist VI klassi maanteega (kuni 100 sõiduautot päevas, aasta keskmine liiklus 2016. aastal 72 autot ööpäevas, millest veoautod ja autobussid moodustasid 2%), 2006. aasta loendusandmete põhjal V klassi maanteega (aasta keskmine liiklus 2006. aastal oli 466 autot ööpäevas, millest veoautod ja autobussid moodustasid 16%).

Lõunast ja läänest piirneb ala Kuremäe kloostri kuuluva riigikaitsemaaga, kus paiknevad mitmed kultuurimälestised, mille kaitsevööndid (50 m – tuleneb 27.02.2002 vastu võetud muinsuskaitseadusest) ulatuvad planeeringualale või jäävad selle lähedusse. Planeeringualal paiknevad:

- kääbas 12.-13. sajandist (registrinumber 8980);
- kalmistu 14.-18. sajandist (registrinumber 8977).

Planeeringuala vahetusse lähedusse (kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale) jäävad veel:

- kääbas 12.-13. sajandist (registrinumber 8979);
- Ohvritamm (registrinumber 8982);
- Kuremäe kloostri kalmistu kirik (registrinumber 13851);
- Kuremäe kloostri kalmistu (registrinumber 13852);
- Kuremäe kloostri hooned, territoorium, piirdemüür, 1892-1910 (registrinumber 13849).

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Ala läbivad kolm elektri keskpinge õhuliini, kaitsevööndiga 10 meetrit, ja üks kõrgepinge õhuliin, kaitsevööndiga 25 meetrit (tulenevalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“). Madalpingeliinidega (maakaablid 1 meetri laiuse ja õhuliinid 2 meetri laiuse kaitsevööndiga) on ühendatud kogu asula tänavavalgustus. Oru pargis välisvalgustus praegu puudub.

Planeeringualale jäävad neli puurkaevu:

- Puurkaev katastri nr 3240, passi nr 1/1665 (vald taotleb seda tuletõrje reservpuurkaevuks, kuna kaevu vesi ei kõlba olmevee tarbeks ja ei ole olmevee puurkaevuna kasutusel);
- katastri nr 3241, passi nr 4744 (täpne asukoht pole geoaluselt leitav);
- katastri nr 3250, passi nr 3380;
- katastri nr 15172, passi nr K-56/99-00.

Lähiümbrusesse jäävad k puurkaevu, mille 50 meetri ulatusega sanitaarkaitsealad ulatuvad planeeringualale:

- puurkaev katastri nr 14266, passi nr K-48-97;
- puurkaev katastri nr 3248, passi nr 2619;
- katastri nr 19707.

Planeeringuala paikneb täielikult Kuremäe-Kivinõmme väärtuslikul maastikul, suurem osa kattub roheline võrgustiku koridoriga ning kogu ala paikneb Puhatu uuringuväljal. Lõunast ulatub planeeringuala nurk ka Puhatu uuringuvälja aktiivsele tarbevarule ja väärtuslikule põllumaale. Planeeringuala põhjapoolne osa kattub Eesti põlevkivimaardla Puhatu uuringuvälja maardlaosa passiivse reservvaru plokiga nr 1.

#### **2.4. Ajalugu ja asula aktiivsusperioodid**

Kuremäel on olnud püha hiiekoht, mille ilmestajaks on kuivanud tamm – arvatavasti viimane hiiepuu, mille juures ilmutas end 16. sajandil õigeusu Taevane Kuninganna. 12. ja 13. sajandil elasid siin vadjalased, kelle matmispaigale iseloomulikud kääpad on maastikus tänapäeval vaevu tuvastatavad. Levivad muistendid Kuremäe tekkest Kalevipoja käe läbi ja nimi olevat külale antud tammele pesa ehitanud kure auks.

Mööda planeeringualal paiknevat Kuremäe – Soompea teed on I Maailmasõja ajal kulgenud kitsarööpmeline väliraudtee, mis varustas piki Narva jõge kulgevat rindejoont. Tegemist on pärandkultuuri objektiga.

1891. aastal rajatud Pühtitsa Jumalaema Uinumise stavropigiaalne nunnaklooster ja allikas (foto 2) määravad asula aktiivsusperioodid – kirikupühad kutsuvad asulasse hulgaliselt rahvast, kes teevad läbi protsessiooni kloostrist allikale. Sellel ajal pargib väljapool kloostrist müüre ca 400 autot ja 20 bussi (foto 3). Suvel on Kuremäel kloostrit ja Püha allikat külastavaid turiste arvukselt kordi rohkem kui kohalikke elanikke. Ülejäänud aastaaegadel on asula vaikne ja rahulik.



Foto 2. Pühale allikale viiv munakivitee. Autor: Kobras AS, 2016.



Foto 3. Kirikupühade ajal tekib vajadus täiendavate parkimiskohtade järele. Autor: Kobras AS, 2016.

## 2.5. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Jõhvi linna keskus asub planeeringualast ligikaudu 22 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala vahetus läheduses paikneb Pühtitsa Jumalaema Uinumise stavropigiaalne nunnaklooster ja selle kompleks, mille teenindusfunktsioonid (parkimine, külastajatele suunatud teenused) on suures osas planeeringualaga seotud ning mille elanikud liiguvad igapäevaselt klostrikompleksi, Püha allika ja üle Jõhvi-Vasknarva tee paiknevate kloostri põllumaade vahel.

Illuka valla üldplaneeringu kohaselt paikneb ala Kuremäe tiheasustusosal, mille laienduse planeerimisel tuleb perspektiivis arvestada vajadusega igapäevase teenuse (näiteks turg, kergliiklustee, kauplus), turismi (näiteks parkla, park) ja vaba aja veetmise kohtade järele.

Kultuurimälestistest paiknevad planeeringuala läheduses:

- kääbas II a-tuh I poolest (registrinumber 8978);
- Kuremäe kloostri võõrastemaja (registrinumber 13850);
- Kuremäe kloostri hooned, territoorium, piirdemüür (registrinumber 13849).

Planeeringuala läheduses paikneb raadiosidemast.

Planeeringualast lõunas paikneb Kuremäe reoveepuhasti.

Kuremäe küla piirkond on liidetud Kuremäe reoveepuhastiga, tsentraalne veevarustus on tagatud planeeringualal paiknevatest puurkaevudest.

Oluline kontaktvööndis paiknev ala on jaanituleplats, mis on küla kogunemiskohaks ja mida usupühade ajal kasutatakse parklana (joonis 7). Selleks, et plats ajutise parklana paremini toimiks, on tarvis Kuremäe – Soompea teelt platsini viiv tee rekonstrueerida.

Kuremäe küla olulisemad tõmbekohad on toodud funktsionaalsete seoste skeemil (joonis 2) ja kultuurimälestised olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringu kontseptsioon

Üks planeeringu peamistest eesmärkidest on Kuremäe küla reformimata maadele kasutusotstarvete ja vajadusel ehitusõiguse määramine, sest selliseid alasid on külas veel ulatuslikult.

Küla lõunaosas antakse planeeringualale krundistruktuur ja kasutusotstarbed, mis sisuliselt vastavad tänasele situatsioonile. Lahendus antakse korterelamute juurde funktsionaalselt kuuluvatele puukuuride maadele, samuti lahendatakse osaliselt parkimise küsimusi. Ulatuslikud krundid moodustatakse kohalike elanike poolt kasutatavatele aiamaadele ning erinevatele haljasaladele. Lõunaossa on kavandatud ka külakeskuse ja päästekomando hoone, mille juurde planeeritakse mänguväljakud. Küla lõunaosas nähakse ette ka täiendavad ridaelamud, korterelamud ja üksikelamud, mis tagavad elamisvõimaluse inimestele, kes eeldatavalt seoses ettevõtluse kasvuga piirkonda elama soovivad tulla.

Teise suurema eesmärgina käesolevas planeeringus on käsitletud Pühtitsa kloostrisuurpühadega seotud parkimisprobleemi lahendamist. Ala põhjaosas on senise asfaltkattega parkla kõrvale planeeritud taimkattega tugevdatud ja kuivendava kihiga varustatud hooajaliselt kasutatavad parklad, mille kavandamisega püütakse vältida ulatuslike kõvakattega alade teket. Pikemas perspektiivis on soovitatav asendada asula põhjaosas ka olemasolev asfaltkattega parka piirkonda sobivama murukatendi või muruvuugiga sillutisega. Lisaks põhjaosas kavandatud bussidele mõeldud parkimiskohtadele saab suunata paar bussi parkima küla lõunaosas bussipeatuse juurde kavandatavatele parkimiskohtadele. Asula põhjaosas on tänase parkla juurde planeeritud külastajatele mõeldud tualeti/duširuumi laiendamine, et tagada piisav kohtade arv ka suurte pühade ajal.

Küla põhjaosas kavandatakse Keskuse maaüksusel olemasoleva kohviku- ja majutushoone kompleksi laiendamist, Marsi maaüksusel amortiseerunud endise suusabaasi rekonstrueerimist hariduskeskuseks.

Oru pargi atraktiivsuse tõstmiseks ja pargiala kuivemaks muutmiseks on kavandatud sinna tiikide süsteem koos kraavistikuga.

Kogu detailplaneeringu ala piires on lahendatud kergliiklusteede ja jalgradade võrgustik, võimaldamaks asula külastajal ilma autota mugavalt ühest kohast teise liigelda.

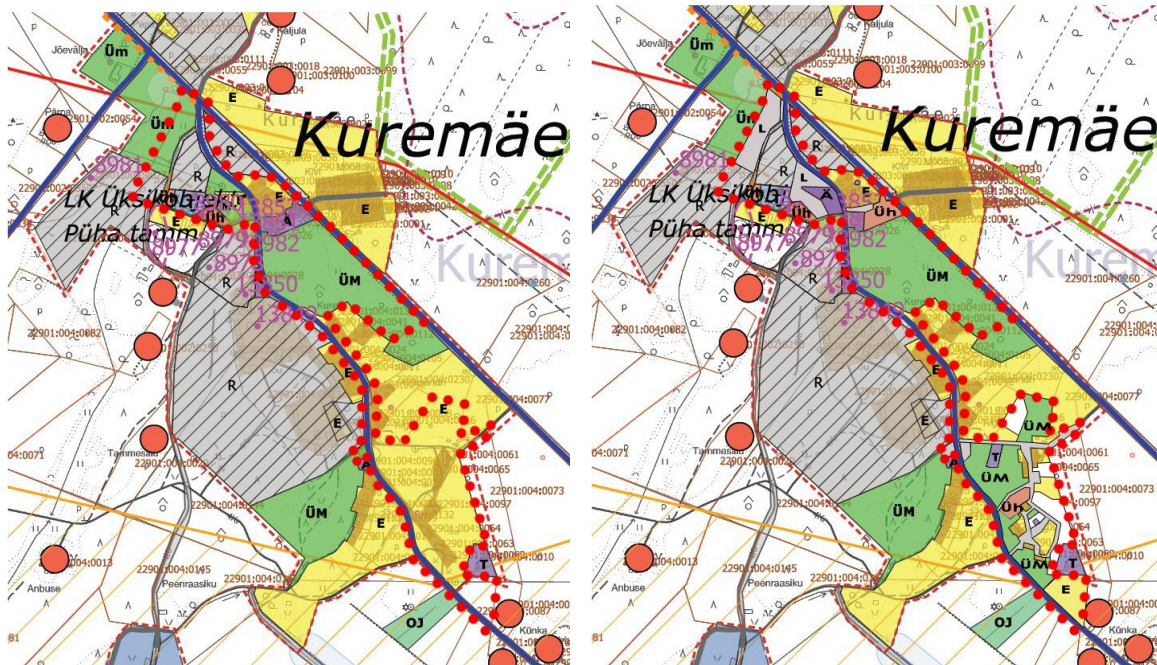
### 3.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Seoses kavandatava mitmekesise maakasutusega asula lõunaosas tehakse planeeringuga vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 ettepanek muuta üldplaneeringus ette nähtud elamumaa juhtotstarve asula lõunaosas kohati ühiskondlike ehitiste maaks, metsa- ja põllumaaks ning liiklusmaaks, asula keskosas osa üldkasutatavate haljasalade maast liiklusmaaks ja asula põhjaosas üldkasutatav maa osaliselt liiklusmaaks, osa elamumaast ärimaaks ning osa ärimaast ühiskondlike ehitiste maaks. Olemasolevate puurkaevude asukohtades on planeeringualale kavandatud tootmismaa, et kaasajastada planeering vastavalt olemasolevale olukorrale. Lisaks kavandatakse täiendav elamumaa piirkond planeeringuala lõunaosasse, kus üldplaneering on maakasutuse juhtotstarbeks määratlenud metsa- ja põllumaa.

Üldplaneeringu muudatuste ettepanek on toodud skeemil 3. Lisaks on üldplaneeringu täpsustamise eesmärgil skeemile kantud olemasolev tootmismaa asula lõunaosas, kus paikneb pumpla ning täpsustatud metsa- ja põllumaa piirid asula lõunaosas, kus paiknevad olemasolevad aiamaad.

Üldplaneeringu tekstiosa muutmiseks detailplaneeringuga tehakse järgmised ettepanekud:

- täpsustada ptk 3.2.2 üldreeglit (täpsustus on tähistatud alakriipsutusega): roheline võrgustiku aladel on väikseim ehitusõigust omav, pärast üldplaneeringu kehtestamist moodustatav katastriüksus, kinnistu või krunt 2 hektarit, välja arvatud Kuremäe küla detailplaneeringu kohustusega alal (kohaliku omavalitsuse nõusolekul).



**Skeem 3.** Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Vasakul väljavõtte planeeringualast Illuka valla üldplaneeringu joonisel (planeeringuala tähistatud punase katkendjoonega), paremal muudatusettepanekutega täiendatud väljavõtte.

### 3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek jaotada planeeringuala ulatuses reformimata riigimaa 43-ks krundiks ning kaheks ajutiseks krundiks, mis liidetakse olemasolevate katastriüksusega. Lisaks moodustatakse Külaplatsi katastriüksusest eraldi krunt küla lõunapoolse bussipeatuse lähedusse kavandatud parkla tarbeks.

Ülevaade planeeritavast maakasutusest on toodud maakasutuse joonisel (joonis 6) ja sellel paiknevas maakasutuse bilansi tabelis.

Kruntide kasutamise sihtotstarvete nimetused on määratud vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikule juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“. Üksikelamu-, ridaelamu- ja korterelamumaa kruntide kasutamise sihtotstarvet on lubatud kuni 50% ulatuses muuta väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone jaoks (ÄV), ilma et tekiks vastuolu detailplaneeringuga, võimaldamaks vajadusel rajada väikest kauplust, kodukontorit või väikeäri. Tulenevalt Illuka valla üldplaneeringust on keelatud ehitada ja kasutada elamualadel inimese tervisele ja keskkonnale ohtu kujutava tegevusotstarbega ehitisi (nt sõidukite teeninduse hoonet, keemilise puhastuse hoonet, pesumaja). Kruntide andmed on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuala üksikelamu maa kruntidel on suurim lubatud hoonetealune pindala 250 m<sup>2</sup>, osaliselt teekaitsevööndisse jäävatel üksikelamumaa kruntidel kuni 200 m<sup>2</sup>. Põhihoone suurim lubatud hoonealune pindala võib üksikelamu maa kruntidel olla olenevalt krundist maksimaalselt

150 m<sup>2</sup> (erandina kogu krundi maksimaalse hoonetealuse pinna ulatuses juhul, kui detailplaneeringuga lubatud ehitusloakohustuslike abihoonete funktsioonid lahendatakse põhihoone mahus). Planeeritud hoonete maksimaalne katuseharja kõrgus maapinnast on põhihoonetel 9 meetrit, abihoonel 4 meetrit.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on hoonete kasutamise lubatud otstarbeks määratud olenevalt krundist üksikelamu (11101) või elamu abihoone (12744), ridaelamu (11221), muu kolme või enama korteriga elamu (11222), muu mitteilamu (12700), päästeteenistuse hoone (12743), klubi, rahvamaja (12615), muu haridus- või teadushoone (12639), majutushoone (12110), hotell, motell, külalistemaja (12111), toitlustushoone (12130), kohvik, baar või söökla (12132), kaubandus- ja teenindushoone (12300) ning muu lühiajalise majutuse hoone (12129) sihtotstarbed. Kui elamukrundi kasutamise otstarve määratakse osaliselt väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maaks, on lubatud ka teenindushoone (12330) – välja arvatud sõidukite teeninduse hoone (12332) – büroohoone (12201) või kaubandushoone (12310) otstarbed.

Kruntide ehitusõigusest ja kruntidele seatud kriteeriumidest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel esitatud ehitusõiguse tabel.

Hoonestusalana mõistetakse käesolevas planeeringus ala, mille piires võib püstitada hooneid. Maapealsete rajatiste ja ehitusloakohustuseta hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala on lubatud kokkuleppel vastava ehitise kõrval asuva naaberkrundi omanikuga, kui on järgitud tuleohutuse nõudeid ja ehitis on kooskõlas ehitusseadustikuga. Näiteks on Marsi maaüksuse omanikul kavas rajada teel paikneva ümberpööriskoha lähedusse paviljon. Ehitusloakohustuseta hooneid pole lubatud ehitada väljapoole hoonestusala asula põhjaosas Allika tee ääres paiknevatel kruntidel ning krundi positsioon 3 loodeosas paiknevale kõvakattega platsile. Erandiks on detailplaneeringu põhijoonisele (joonis 4) eraldi märgitud kuni 20 m<sup>2</sup> hoonealuse pinnaga hoonete püstitamise alad, kuhu tohib ehitada ühekorruselisi (alla 5 meetri kõrguseid) hooneid, mille hoonealune pind ei ületa 20 m<sup>2</sup>. Sealjuures tuleb arvestada hoonetevahelise tuleohutuskujaga.

Pesupuude jaoks on planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ette nähtud soovituslikud asukohad, mis on eemal aktiivsemalt kasutusel olevatest tänavatest, aga ei paikne samas elamutest liialt kaugel.

Maa-aluseid rajatise (sh tehnorajatise) ei tohi ehitada lähemale kui 2 meetrit krundi piirist (välja arvatud planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude puhul või kokkuleppel naabriga).

Piirete rajamisel tuleb jälgida, et need paikneksid samal joonel juba olemasolevate piiretega. Soovitav on kasutada naturaalsest materjalist piireid. Piiretega on keelatud ümbritseda krunde positsioon 3, positsioon 4, positsioon 6, positsioon 16, positsioon 20, positsioon 22, positsioon 24, positsioon 29, positsioon 33 ja positsioon 38, mis on kavandatud avalikus kasutuses olevateks aladeks, kust peab olema võimalik igaühel läbi pääseda.

### 3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga kavandatakse Kullamaja maaüksusel paiknevale turistide tualetile juurdeehitust, mahutamaks duširuumi ja infopunkti. Planeeringus on kavandatud selleks 54 m<sup>2</sup> suurune hoonestusala olemasolevast hoonest kirde suunas nii, et see ei ulatuks mälestise kaitsevööndisse ega puurkaevu sanitaarkaitsealale.

Kuremäe-Soompea tee äärde, Keskuse maaüksusele nähakse kohviku laiendamiseks ette 193 m<sup>2</sup> suurune hoonestusala olemasoleva kohvikuhoone lääneküljele arvestusega, et abihoone ja kavandatava juurdeehitise vahele jääb 8 meetri laiune tuleohutuskuja.

Keskuse maaüksuse abihoone on kavandatud rekonstrueerida ning laiendada seda 158 m<sup>2</sup> ulatuses, võimaldamaks püstitada täiendavat teenindushoonet.

Oru pargi põhjaküljel paiknevale Marsi maaüksusele kavandatakse 273 m<sup>2</sup> suurune hoonestusala olemasoleva lagunenud hoone asemele, kuhu on kavandatud noortele suunatud hariduskeskus.

Planeeringuala lõunaosas on hoonestusalade määramisel arvestatud, et hooned asuksid ehitusõigusega naaberkrundi piiridest 4 meetri või naaberkrundi olemasolevatest säilitatavatest hoonetest vähemalt 8 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja. Teega või loodusliku maaga külgneval krundiosal on hoonestus lubatud ehitada vähemalt kahe meetri kaugusele krundi piirist. Erandiks on mõned puukuuride ehitusõigusega krundid, kus hoonestusalad paiknevad krundi piiri ääres, et säilitada juba väljakujunenud abihoonete asukoht.

Krundi positsioon 8 puhul on hoonestusala määramisel arvestatud külgneva pargi reljeefiga ning hooneid pole kavandatud piirkonda, kus maapind järsult langeb.

### 3.5. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Planeeringuala ulatuses on hoonestusalade määramisel arvestatud, et need paikneksid ehitusõigusega naaberkrundi piiridest või naaberkrundi olemasolevatest säilitatavatest hoonetest vähemalt 4 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja. Samuti on 8 meetri laiune tuleohutuskuja tagatud Keskuse maaüksusel, kus ühele krundile on kavandatud kaks hoonestusala. Kruntidel, kus planeeringuga on ühele hoonestusalale lubatud mitme hoone püstitamine, tuleb projekteerimise faasis juhul, kui krundi siseselt on ehitistevahelise kuja laius alla 8 meetri, tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Üheks hooneks võib lugeda tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kui need vastavad eelpoolmainitud määruse § 19 lõikele 3.

Olemasolevateks tuletõrje veevõtukohtadeks on planeeringualal Kuremäe algkooli pumbajaam, Kuremäe pumbajaam, Kuremäe – Soompea tee äärde jääv tiik ja Lao maaüksusel paiknev tuletõrje veevõtukoht. Planeeringuala lähedusse jääb ka Kuremäe oja veevõtukoht. Olemasolevad

veevõtukohad on toodud planeeringuala asendiskeemil (joonis 1) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Kuremäe algkooli pumbajaam ja Kuremäe pumbajaam ei taga valla sõnul piisavat veekogust tuletõrjeautode täitmiseks, mistõttu pole planeeringu joonisel 5 nende tööraadiustega arvestatud.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse suures osas olemasolevate veevõtukohtade baasil. Lisaks on planeeringualale kavandatud kolm täiendavat tuletõrjevee mahutit (joonis 4 ja 5). Kaks neist asendavad Kuremäe algkooli puurkaevu ja Kuremäe puurkaevu olemasolevaid veevõtukohti, kolmas tagab tuletõrjevee võimalused asula lõunaossa kavandatud elamupiirkonnale. Lisaks näeb planeeringulahendus ette veevõtukohta puurkaevust katastri nr-ga 3240, mis määratakse ametlikuks tuletõrje reservkaevuks.

Olemasolevate ja planeeritud veevõtukohtade tööraadiused ning juurdepääsuteede laiused on toodud joonisel 5.

Juurdepääs planeeritud veevõtukohtadele on kavandatud kõvakattega teedelt, kavandatud juurdepääsuteede laius on vähemalt 3,5 meetrit. Tuletõrjeauto manööverdamise võimaldamiseks on täiendavad veevõtukohad kavandatud ristmikute lähedusse.

Olemasolevatele ja planeeritud veevõtukohtadele juurdepääsu tagamiseks peavad veevõtukohtadeni viivad teed kandma kuni 25 tonnist ja kuni 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot.

Tuletõrje reservkaevuks kavandatud pumpla, Kuremäe-Soompea tee äärde ja krundile positsioon 13 kavandatud tuletõrjevee mahutid jäävad olemasolevatele või kavandatud hoonestusaladele lähemale kui 30 meetrit (kaugused on toodud joonisel 5). Kuigi selline lahendus kaldub standardist kõrvale, pole majanduslikel kaalutlustel otstarbekas piirkonda tihedamalt tuletõrjevee mahuteid kavandada ning vajadusel nähakse ette vee võtmise võimalus teisest lähimast veevõtukohest.

Kavandatud veevõtukohad tuleb tähistada. Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“ peab kavandatud tuletõrjevee reservkaev tagama väliskustutusvee normvooluhulga vähemalt 20 l/s 3 tunni jooksul ning kavandatud tuletõrjevee mahuti hoiustama vähemalt 216 m<sup>3</sup> vett, tagamaks normvooluhulga 10 l/s kolme tunni jooksul. Veevõtukohtade parameetrid ja täpsemad asukohad täpsustatakse hilisemate projektidega, kui selgub piirkonda kavandatud hoonete täpsem asukoht, kasutusviis, põlemiskoormus ja suurim tuletõkkeseptsioon.

### 3.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Elamumaale on üldplaneeringu kohaselt lubatud ehitada kuni kahekorruselisi hooneid. Ehitiste arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1. Arhitektuurinõuete määramisel on arvesse võetud Illuka valla üldplaneeringut.

Planeeritavad hooned peavad moodustama vormi- ja värvilahendustes maitseka arhitektuurse terviku. Värvilahenduse määramisel tuleb vältida häirivalt erksaid toone.

Krundi piirete tüüp ja värvilahendus ning värvipasside andmine hoonetele tuleb lahendada ehitusprojekti mahus.

**Tabel 1.** Arhitektuurinõuded ehitistele

<b>Välisviimistluse materjalid</b>	Viimistluses tuleb kasutada piirkonnas levinud materjale: kivi- ja puitmaterjali, viimistletud betooni. Keelatud viimistlusmaterjalid on ümarpalk, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplakk. Katusekatte materjalid määratakse projektiga. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
<b>Hoone orientatsioon</b>	Hoonete katuseharja suunale planeeringuga nõudeid ei seata, soovitatav on hoone projekteerida külgneva tänavaga paralleelselt.
<b>Katusekalle ja tüüp</b>	Üldiselt on hoonetel lubatud 25°-45° viilkatused, korter- ja ridaelamutel ala lõunaosas ka lamekatused. Krundile positsioon 20 kavandatava hoone katusekalle ja -tüüp määratakse projektiga.
<b>Piirded</b>	Piirded tuleb rajada piirkonnale iseloomulikest ja hoone arhitektuuriga sobivatest materjalidest. Tüüp ja värvilahendus täpsustakse ehitusprojektiga. Krundi tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit, kruntide vahelise piirde kõrgus naaberkruntide kokkuleppel kuni 2 meetrit.

### 3.7. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus, jalgrajad

Planeeringuala lõunaossa on kavandatud täiendavad 3 - 5 meetri laiused tänavad (tulenevalt eeldatavast liiklustihedusest), mis loovad paremad juurdepääsuvõimalused elanike poolt kasutatavale aiamaale, järgivad elanike loogilisi liikumistrajekteore ning tagavad juurdepääsud kavandatud hoonemahtudele. Võimalusel on välditud tupiktänavate kavandamist. Kõik tänavad on kavandatud kahe-suunalistena. Juhuks, kui piirkonda lisandub oluliselt autodega liiklejaid, on planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) kujutatud põhiliselt kasutatavate teede perspektiivsed laiendused 4 või 5 meetrini. Seni on võimalik vajadusel möödumiseks kasutada teepeenraid (teekoridoride laiuseks on planeeringus jäetud 5 - 7 meetrit). Võimalusel kitsaste tänavate säilitamine teenib liikluse rahustamise eesmärke.

Marsi maaüksusel paiknev tee määratakse planeeringuga avalikult kasutatavaks teeks ning planeeringuga on ette nähtud selle laiendamine rekonstrueeritava hoone läheduses, et anda suurematele sõidukitele võimalus seal vajadusel ümber pöörata.

Läbi kogu asula on planeeritud olenevalt ruumilistest võimalustest 1,5 – 3 meetri laiune kergliiklustee, mis ühendab Jõhvi-Vasknarva tee äärde projekteeritud kergliiklustee Kuremäe küla lõunaosaga. Krundi positsioon 2 ulatuses vastab kergliiklustee trajektoor Illuka valla kergliiklusteede eskiisprojektis kavandatud asukohale. Kergliiklustee tuleb eraldada riigiteest eraldusribaga, mille minimaalseks lubatud laiuseks on planeeringualal 7 meetrit (vastab „Maanteede projekteerimismid“ dokumendi kohaselt projekteerimistasemele „rahuldav“, kui teel liigeldakse 80 km/h). Kohtades, kus kergliiklustee on kavandatud kitsaste olude tõttu kulgema asulasiseselt maantee ääres, tuleb kergliiklustee eraldada maanteest äärekivi või piirdega. Planeeringuga tehtud ettepanekud kergliiklustee lahendamiseks kitsastes oludes (riigitee nr 13157 km 0,49-0,70, km 0,90-1,08 ja km 1,12-1,16 km, kus maapinna järsu reljeefimuutuse tõttu

ei ole otstarbekas olemasolevat teekoridori oluliselt laiendada), on toodud põhijoonisel paiknevatel lõigetel A-A`, B-B` ja C-C`.

Planeeringualal paiknevate kruntide juurdepääsud asuvad olemasoleval või kavandataval tee ja tänava maal. Lisaks on planeeringuga kavandatud juba praegu kasutusel olev juurdepääs Kuremäe-Soompea teelt olemasolevale Tiigi maaüksusele ja kavandatud juurdepääsutee olemasolevalt tänavalt Pumpla maaüksuseni, võimaldamaks puurkaevu kasutamist tuletõrje reservkaevuna.

Planeeringuala keskosas paikneva kitsa teelõigu ulatuses on kavandatud kergliiklustee osaliselt olemasoleva nõlva sisse, et mitte võtta ruumi olemasoleva juba niigi kitsa sõidutee arvelt. Nõlva kindlustamisel on soovitatav kasutada gabioone, et mitte takistada nõlvas vee liikumist ning lisada tänavale esteetilist põnevust. Nõlvakindlustuse kõrvale on sademevee ära juhtimiseks kavandatud sademeveerenn (Lõige A-A`).

Parkimine lahendatakse täiendavate parkimiskohtade ja parklate rajamisega vastavalt planeeringu põhijoonisele (joonis 4), eramukruntide puhul krundisisesealt. Detailplaneeringuga ette nähtud parkla-alade täpne parkimiskohtade paigutus täpsustatakse projektiga. Planeeringuala põhjaosas on kavandatud täiendavad perspektiivsed parklakohad bussidele ja sõiduautodele tugevdatud pinnasel kasvava murukattega. Bussid on paigutatud parkima olemasoleva sõidutee lähedusse. Parkimiskohtade paigutamisel ja katendi valimisel on planeeringus tähelepanu pööratud sellele, et parklad avaldaksid võimalikult vähe visuaalset mõju, ent mahutaksid vajadusel küla ajutise liikluskoormuse. Olemasoleva parkla laiendusena kavandatud murukattega parkimiskohad on suletavad ja mõeldud kasutamiseks vaid suuremate pühade ajal. Planeeringuala põhjaossa kavandatud parklate projekteerimisel tuleb arvestada pinnase keeruliste niiskustingimustega.

Planeeringuala lõunaosas paiknevat bussipeatuse ala on kavandatud laiendada nii, et sinna mahuks lisaks peatuses peatuvale liinibussile parkimiskohad veel kahele bussile.

Jalgrataste parkimiseks on ette nähtud alad asula põhjaosas Kuremäe raamatukogu ja Kullamaja maaüksustel, lõunaosas krundil positsioon 20.

Planeeringuga tehakse ettepanek nihutada liiklusmärki „Asula“ Jõhvi-Vasknarva tugimaanteele nr 32 lähemale, et vähendada liiklejate hoogu juba enne mahukasse parklasse suunduvat sõiduteed.

Kuremäe küla lõunapoolses osas, Pühtitsa kloostri ja Külaplatsi maaüksuste juures tehakse ettepanek paigutada liiklusmärk „Anna teed“ enne kloostri lõunaväravast Külaplatsi kinnistuni kulgeva tee ristumist jaanituleplatsi poolt Kuremäe-Soompea teeni kulgeva teega, et tagada piirkonnas sujuvam ja selgem liikluskorraldus.

Asula põhjaosas kergliiklustee alla jääva märgi uus asukoht lahendatakse projektiga.

Graafiliselt on juurdepääsude lahendus, parklate, teede perspektiivsed asukohad ja planeeringu ettepanekud liiklusmärkide osas kujutatud põhijoonisel (joonis 4). Sõidusuunad ja teede laiused koos mõõtjoontega on välja toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Joonisel toodud lahendus on põhimõtteline ja seda täpsustatakse edasise projektiga.

Keskuse maaüksusele maanteelt kavandatud juurdepääs on ette nähtud kasutamiseks vaid krunti teenindavale transpordile.

Planeeritud avalike parkimiskohtade ülevaade on toodud kasutatavate parkimiskohtade joonisel (joonis 7). Marsi maaüksusele kavandatud avaliku tee ääres paiknevad parkimiskohad on osaliselt samuti kavandatud avalikuks kasutamiseks.

Jalgrajad on planeeringualal kavandatud asula põhjaosas paikneva parkla lähedusse, asula lõunaosas ühendamiseks olemasolevaid ja kavandatud sõiduteid ning Oru parki. Jalgradade kavandamisel on arvestatud olemasoleva reljeefi ja juurdepääsuvõimalustega. Oru pargist Kuremäe-Soompea teeni kulgeva jalgteel ristumine olemasoleva sõiduteega tuleb kavandada olemasoleva Ojakese kinnistu juurdepääsuteel kõrvalt.

Graafiliselt on kavandatud jalgradade perspektiivsed asukohad kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

Tänavate, kergliiklusteede, juurdepääsude, parklate ja liikluskorraldusvahendite täpsem paiknemine, kergliiklustee ja eraldusriba laiused ja täiendavate liikluskorraldusvahendite vajadus ning äärekivi või piirde kasutamine kergliiklustee ja maantee vahel lahendatakse projektiga. Projekteerimisel tuleb lähtuda avalikult kasutatavate teede planeerimist ja projekteerimist käsitlevatest seadustest, normdokumentidest, sh majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusest nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimisnormid“. Kergliiklustee lõikumiste tüübid ristumisel riigimaanteega lahendatakse projektiga. Lõikumise projekteerimisel tuleb lähtuda dokumendi „Tee projekteerimise normid“ ptk 7.4.5 ja tabelis 7.9 toodud maantee ja jalgteel lõikumise põhimõtetest. Riigiteel ristumiskohtadel tuleb tagada määrusele „Tee projekteerimise normid“ vastav nähtavuskolmnurk ja riigiteel külgnähtavus. Nähtavust piiravate takistuste likvideerimine lahendatakse projektiga. Olulisemad nähtavuskolmnurgad koos mõõtjoontega on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Parkla tee käänulisuse tõttu on vajaliku nähtavuskolmnurga tagamiseks projektiga kavandada tee lõunaküljele standardist laiem bussi parkimistasku või alal projektkiirust vähendada. Nähtavust piiravate elementide likvideerimisvajadus otsustatakse projektiga.

### **3.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundisene haljastus lahendatakse igal krundil eraldi. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on kavandatavate ridaelamute juures toodud haljastuse soovitatav asukoht, mis tagab visuaalse eraldatuse aktiivsemalt kasutatavatest radadest või naabruses paiknevatest hoonetest. Kõrghaljastus peab üldjuhul paiknema naaberkrundi lõunapoolsest piirist või piiriehitisest vähemalt täiskasvanud puu poole kõrguse kaugusel, kui krundiomanikud ei lepi kokku teisiti.

Parklate visuaalselt paremaks liigendamiseks on nende lähedusse kavandatud puid ja põõsaste gruppe, samas on püütud vältida liigset haljastamist asula põhjaosas, et säiluks maastiku avarus olemasoleva parkla ja Kuremäe – Soompea teed ääristava allée vahel. Piirkonna kuivemaks muutmise eesmärgil on soovitatav bussiparkla ja olemasoleva kraavi vahele (krundile positsioon 1) istutada lehiseid.

Kuremäe raamatukogu ette krundile positsioon 3 kavandatud parkla äärest võib projekteerimise faasis likvideerida väikese kuuse ja parklat seejärel laiendada kuni kuue meetri kaugusele läheduses kasvava eaka kase tüvest.

Planeeringu elluviimiseks on tarvis likvideerida üks teeäärne puu positsioon 34 krundile kavandatud sõidutee ehitamiseks ning üks puu Keskuse krundi teenindavale transpordile juurdepääsu ehitamiseks, positsioon 17 krundile kavandatava bussipeatuse alalt tuleb eemaldada üks õunapuu ja lähedaloleva ristmiku parema nähtavuse eesmärgil kidur saar ristmiku lähedusest. Samuti tuleb likvideerida rajatava kergliiklustee või tehnovõrkude trajektoorile jääv haljastus ning kergliiklusteele liialt lähedale jääv kask Keskuse maaüksusel, positsioon 3 krundile kavandatud parkla alla jääv kõrghaljastus, positsioon 14 krundile kavandatud parkla alale jäävad kaks okaspuud, positsioon 20 krundile kavandatud hoone ja spordiväljaku alale jääv haljastus ning Keskuse maaüksusele kavandatud hoonete laienduse alla jäävad puud. Krundi positsioon 20 hoonestamisel tuleks säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.

Likvideeritavad puud on tähistatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

### **3.9. Arheoloogiat puudutavad nõuded ja muinsuskaitsetised kitsendused**

Kui kaevetöid on vaja teha arheoloogiamälestisel või selle kaitsevööndis, tuleb tagada arheoloogiline uurimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (tulenevalt muinsuskaitseaduse §40 lg 5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegutsemisluba omav ettevõtja (tulenevalt muinsuskaitseaduse §34 lg 4, §36).

Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele (tulenevalt muinsuskaitseaduse §44<sup>3</sup>. Riikliku järelevalve erisused).

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

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude täpsem paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Rajatavate tehnovõrkude ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 2.

**Tabel 2.** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites (m) või arv tükides (tk)
Perspektiivne sidekaabel	1 220 / 153* m
Perspektiivne madalpingekaabel	3 082 / 255* m
Perspektiivne keskpingekaabel	782 / 75* m
Perspektiivne valgustuskaabel	2 330 / 22* m
Planeeritud liitumiskilp	10 tk
Planeeritud alajaam	1 tk
Planeeritud valgusti	42 tk
Perspektiivne veetorustik	935 m
Perspektiivne isevoolne kanalisatsioonitorustik	845 / 17* m
Perspektiivne surveiline kanalisatsioonitorustik	240 m
Planeeritud reoveepumpla	3 tk
Planeeritud tuletõrje veemahuti / kuiv hüdrant	3 tk / 3 tk
Planeeritud imitarnetoru	1,75 m

Märkused:

\* - planeeringualalt välja jääv rajatise osa

Maapealsete tehnorajatiste ja maa-aluste tehnorajatiste, mida pole toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel, püstitamine väljapoole hoonestusala on lubatud kokkuleppel rajatise kõrval asuva naaberkrundi omanikuga, kui on järgitud tuleohutuse nõudeid ja ehitis on kooskõlas ehitusseadustikuga.

### 3.10.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine, vertikaalplaneerimine

Planeeringuala lõunaosas on välja ehitatud ühiskanalisatsioonitorustik, mis on suunatud Kuremäe reoveepuhastisse. Asula põhjaosas on kanalisatsioon lahendatud kogumismahutitega, lisaks suundub kloostri juurest üks kanalisatsioonitoru Oru parki, kuigi kloostri on kasutusel oma reoveepuhasti – tõenäoliselt on tegemist vana torustikuga.

Planeeringualal lahendatakse reoveekanaliseerimine ühisveevärgiga, alternatiivina on lubatud rajada kogumiskaevusid.

Planeeringuala lõunaossa planeeritud hoonete reoveed juhitakse Kuremäe reoveepuhastisse.

Planeeringuala põhjaosas nähakse ette Keskuse, Kuremäe raamatukogu ja Kullamäe maaüksuste reovee kogumine väikepuhastisse ning suunatakse sealt edasi planeeringuala põhjaosas paikneva parkla ääres olevasse kraavi. Puhasti täpsem asukoht ja tüüp määratakse projektiga, mis peab vastama määrusele „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“, ning määrusele „Kanaliseerimise ehitiste

veekaitsenõuded<sup>14</sup>. Kõrguste vahe tõttu on tarvis sellise lahenduse puhul Kullamäe maaüksuse reovesi puhastisse juhtida survealise reoveetorustiku abil.

Marsi maaüksusele kavandatud hoonemahu reovesi lahendatakse kogumismahutiga. Alternatiivina on ette nähtud võimalus suunata reovesi krundile positsioon 3 kavandatud väikepuhastisse. Muutliku reljeefi tõttu on viimase lahenduse puhul tarvis rajada Marsi maaüksusele reoveepumpla ja survealine reoveetorustik Marsi maaüksuselt Allika teeni.

Planeeringuga nähakse ette Oru parki suunduva kanalisatsioonitoru likvideerimine.

Planeeringuala lõunaosas nähakse ette kruntide positsioon 7, 11, 20, 25, 36, 37, 39, 40 ja 41 reovee kanaliseerimine ühiskanalisatsiooni torustiku kaudu Kuremäe reoveepuhastisse.

Illuka valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt pole Kuremäe asula elamualadel sademeveekanaliseerimise rajamine otstarbekas, kuna territoorium on piisavalt liigendatud ja sademevee äravoolu tagavad looduslikud kalded. Seetõttu on planeeringualal ette nähtud immutada sademevesi krundisisiselt.

Riigitee kaitsevööndi ulatuses on samuti ette nähtud sademevesi immutada. Selleks, et kloostri müürist läbi juhitud sademevesi planeeritavale kergliiklusteele ei valguks, on kloostri müüri äärde planeeringuga kavandatud sademeveerenne, mis kulgeb kuni gabioonidega ääristatud teelõigu lõpuni ning suubub seejärel olemasoleva sademevee kanalisatsioonitorustiku kaudu Oru parki. Sademeveerenne paiknemine, mida täpsustatakse projektiga, on kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Krundile positsioon 18 kavandatud parkla projekteerimisel tuleb sademevesi suunata parklast põhjasuunda, Pühtitsa kloostri kinnistul paiknevasse kraavi.

### 3.10.2. Veevarustus

Ühisveevärgiga on ühendatud kõik planeeringualal paiknevad veevarustust vajavad hooned. Veevarustus lähtub asula põhjaosas puurkaevust nr 3250, lõunaosas puurkaevust nr 15172. Puurkaev nr 3241 nähakse ette likvideerida.

Planeeringuga kavandatakse Marsi maaüksus ühendada veevarustusega puurkaevust nr 3250. Keskuse ja Kullamäe maaüksustele kavandavad täiendavad hoonemahud ühendatakse veevõrku olemasoleva liitumispunkti kaudu.

Mitmel pool nähakse ette veetorustiku ümberpaigutamise vajadust, et olemasolev veetorustik ei jääks planeeritud hoonestusala alla. Torustiku ümberpaigutamise vajadus on kujutatud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeringuga ala lõunaossa kavandatavate kruntide positsioon 7, 11, 20, 25, 36, 37, 39, 40 ja 41 ühendamine veevarustusega nähakse ette puurkaevust nr 15172.

### 3.10.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Virumaa Regiooni 25.10.2016 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 245696.

Olemasolevate elektrit vajavate hoonete elektrivarustus on planeeringualal välja ehitatud ja lähtub Kurtna 35/10/6 toitealajaamast, ILLUKA:KR0Kuremäe:(Jõhvi) toitefiidrist. Olemasolevatele kinnistutele on paigaldatud liitumiskilbid, mille asukohta planeeringuga ei muudeta – välja arvatud Keskuse maaüksusel, kus tehakse ettepanek paigutada liitumiskilp krundi piirile lähemale.

Kuremäe planeeringuala põhjaosa varustamine elektrienergiaga nähakse ette olemasoleva Kuremäe 10/0,4 kV alajaama baasil.

Kuremäe planeeringuala lõunaosa varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevate Kuremäe puurkaevu ja Ööbiku 10/0,4 kV alajaamade baasil. Kuremäe puurkaevu 10/0,4 kV alajaam tuleb asendada uue komplektalajaamaga, millele nähakse ette toide keskpinge maakaabelliiniga olemasolevast Ööbiku alajaamast. Komplektalajaama planeeritav asukoht on toodud detailplaneeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5). Alajaama ümber on kavandatud teenindusmaa ala, kus peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kuremäe puurkaevu alajaam ja selle keskpinge õhuliini toiteharu demonteeritakse.

Planeeringuga tehakse ettepanek paigutada olemasolevad elektri õhuliinid maakaablitesse – maakaablite asukoha valikul on lähtutud olemasoleva õhuliini lõpp-punktist ning võimalusel paigutatud maakaablid tee ja tänava maale või teistele avalikus kasutuses olevate aladele. Planeeringulahenduse realiseerimiseks on tarvis ümber paigutada keskpinge õhuliini trajektoori, mis kulgeb üle kruntide positsioon 39 ja positsioon 41.

Planeeringuga kavandatud kruntide piirile on ette nähtud liitumiskilbid. Keskuse maaüksusel on tehtud ettepanek nihutada liitumiskilp krundi piirile lähemale ning kavandada krundil olevad õhuliinid maakaablisse.

Asulas on olemasolevate tänavate ääres välisvalgustus – osa valgustitest säilitatakse senises asukohas, osa tõstetakse planeeringulahenduse realiseerimiseks ümber. Välisvalgustus on ette nähtud kõikide kavandatud tänavate äärde ning kavandatud kergliiklustee äärde kohtades, kus kergliiklustee on sõiduteest ja selle ääres paiknevatest olemasolevatest valgustitest kaugemal. Kavandatud kergliiklustee eraldi valgustamisel tuleb valgustite valikul vältida riigiteele häirivat mõju. Valgustid on planeeringus kavandatud ca 30 meetrise vahekaugusega, Oru pargi valgustuslahendus täpsustatakse projektiga.

### 3.10.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 17.10.2016 tehnilistele tingimustele nr TT284IV ja Telia Eesti AS 18.10.2016 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 27471332.

Planeeringuala põhjaosas on sidekaabliga ühendatud Keskuse ja Kuremäe raamatukogu maaüksused ning krunt positsioon 43, lõunaosas kõik korter- ja ridaelamud.

Olemasolev ELA SA sidekaabel paikneb Jõhvi-Vasknarva tee ääres. Planeeringuala põhjaosas on ette nähtud Marsi maaüksuse ühendamine sidevõrguga ELA SA sidekaevu 017K17 kaudu. Valguskaabli ehitus tuleb näha ette sealtsamast.

Asula põhjaosas on ette nähtud sidevõrguga ühendada Keskuse maaüksuse hooned ELA SA kaevust 017K18 (asub krundi positsioon 43 ja 42 ning Kuremäe-Soompea tee nurgal). Kuna praegu on tegemist reservkaevuga, nähakse kaevu ette jätkumuhvi paigaldamine, mis jääb ELA SA omandisse.

Keskuse maaüksusel ja selle läheduses on kavandatud side õhuliin maakaablistse ning asula lõunaosas on kavandatud sideliinid kohati ümber paigutada, et need ei jääks kavandatava hoonestusala alla ning paikneksid võimalusel tee ja tänava maal.

Planeeringuala lõunaossa kavandatud positsioon 7, 11, 20, 25, 36, 37, 39, 40, 41 ja olemasolev Sauna maaüksus kavandatakse ühendada Masti kinnistul asuvasse Telia võrgusõlme (suundub edasi ELA SA sidekaevu 017K19). Valguskaabli ehitus näha ette sealtsamast.

Krundi positsioon 25 sideühenduse tarvis nähakse ette side maakaabel üle paneeritud aiandusmaa krundi positsioon 32. Positsioon 32 krundi ulatuses tuleb maakaabel kavandada vähemalt 0,7 meetri sügavusele, et vältida kündmise tulemusena selle kahjustamist.

### **3.10.5. Soojavarustus**

Planeeringuala ei paikne kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on ette nähtud lokaalselt, kasutades soovitatavalt elektri-, puu- või maakütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi.

Maakütte tehnilisi rajatise on lubatud paigaldada kogu planeeringuala ulatuses tingimusel, et rajatised paiknevad naaberkrundi piirist vähemalt 2 meetri kaugusel (või lähemal, kui on olemas naabri nõusolek) ja on kooskõlas ehitusseadustikuga ning teiste seadusest tulenevate nõuetega.

### **3.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualale ulatub Lähtepää jõe ehituskeeluvöönd (25 meetrit tavalisest veepiirist), piiranguvöönd (50 meetrit tavalisest veepiirist) ja veekaitsevöönd (10 meetrit tavalisest veepiirist).

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Endine naftaproduktide torustik Marsi maaüksusel on planeeringuga ette nähtud likvideerida. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata hoone projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Riigimaantee kaitsevööndis võib planeeringualal esineda liiklusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kuulub osa planeeritavast alast I kategooria alasse (virgestusrajatiste maa-alad), kus müra lubatav sihtväärtus on päeval 50 dB, öösel 40 dB, osa II kategooria alasse (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametite ning elamu maa- alad, roheala), kus müra lubatav sihtväärtus öösel on 50 dB ja päeval 55 dB, osa IV kategooria alasse (ühiskondlike hoonete maa-alad), kus müra lubatav sihtväärtus on öösel 50 dB ja päeval 60 dB (päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00– 23.00 ja 23.00– 7.00).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Hoonete siseselt tuleb tagada müra normatiivne tase ehituslike võtetega (näiteks kolmekordsete pakettakendega). Lisaks tuleb arvestada ruumide paigutamisel külgnevalt maanteelt lähtuva müra võimalikkusega (näiteks magamistoad paigutada maantee suhtes hoone kaugemasse tsooni).

Lubatavat vibratsioonitaset reguleerib sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Vibratsioonitase peab vastama antud määruse § 3 toodud nõuetele. Planeeringualal ei teki probleeme vibratsiooni piirväärtuste tagamisega, kuna raskeliikluse osakaal on suhteliselt madal.

Töö koostajate hinnangul pole väikese liiklussageduse ja Kuremäe küla siseste kiiruspiirangute tõttu liiklusest tulenevad häiringud planeeringualal probleemiks. Juhul, kui tulevikus häiringud ületavad keskkonnaministri 03.10.2016 vastu võetud määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiive, tuleb ette näha häiringute leevendusmeetmed (näiteks täiendava kiirusepiirangu kehtestamine, või muud liikluskorralduslikud või ehituslikud võtted). Müraseinte rajamine piirkonda pole lubatud, kuna need häirivad ümbritseva kauni maastiku ja ajalooliste mälestiste vaadeldavust.

Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ja planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta endale kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

### **3.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal paiknevate vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd on tulenevalt keskkonnaministri 16.12.2005 vastu võetud määrusest „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2-3 meetrit, olenevalt torustiku siseläbimõõdust. Olemasolevate veepumplate ja reoveepumpla kaitsevöönd on tulenevalt eelpool mainitud määrusest 2 meetrit ehitisest.

Planeeringualal paiknevate elektri maakaabelliinide kaitsevöönd on tulenevalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis

tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ 1 meeter liini äärmistest kaablitest, õhuliini kaitsevöönd kuni 1 kV nimipingega õhuliini puhul 2 meetrit, 1-35 kV õhuliini puhul 10 meetrit, 35-110 kV nimipingega liini puhul 25 meetrit mõlemal pool liini telge.

Planeeringualal paikneva sidetrassi kaitsevöönd on eelnevalt mainitud määruse kohaselt 1 meeter sideehitisest. Kaitsevööndis on vastavalt ehitusseadustiku § 70 keelatud muuhulgas ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada teist ehitusloakohustuslikku ehitist, eemaldada ning kuhjata pinnast ning vastavalt § 78 on sideehitise kaitsevööndis muuhulgas keelatud teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni, töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis. Piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 5 ei või muuhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohta muuta kaitsevööndiga ehitise omanikku teavitamata ja viimase nõusolekuta.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega, tööde teostamine ELA SA sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS järelevalvajaga.

### **3.13. Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringuala servituutide ettepanekute ulatus on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ning sellel oleval servituutide ettepaneku tabelis. Planeeringuga on servituudiettepanekud tehtud planeeringuala ulatuses, aga tuleb arvestada, et planeeringulahenduse realiseerumisel võib osutuda vajalikuks ka planeeringuala naabruses olevate maaüksuste servituudilepete täpsustamine või muutmine, näiteks 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:003:0056), Ojakese (22901:004:0131) ja Veskiiliva maaüksusel (22901:004:0075) paiknevate elektriliinide osas. Planeeringualast välja jäävale Ojakese maaüksusele (22901:004:0131) võib Oru pargi jalgradade võrgustiku realiseerimisel osutuda vajalikuks seada läbipääsuservituut.

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

Planeeringualale kavandatud tänavate äärde on ette nähtud täiendavad valgustid, mis tagavad piirkonnas hea nähtavuse ning vähendavad kuritegevuse riske. Kvaliteetsest materjalist hooned ja piirded loovad turvalise atmosfääri. Soovitav on piirkonnas rakendada naabrivalvet.

### 3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

### 3.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseerivad krundi/kruntide valdajad.

Uue elamu püstitamisel on ehitusloa väljastamise eelduseks tehnovõrkude trasside välisvõrkude ja tee või tänava ehitusloa olemasolu vähemalt kuni krundini ning kasutusloa väljastamise eelduseks tehnovõrkude trasside välisvõrkude kasutusloa olemasolu ja tee või tänava kasutusloa olemasolu vähemalt kuni krundini juhul, kui ei lepita kokku teisiti.

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest väärtuslikul maastikul, tuleb hoonete projekteerimistingimuste taotlemisel esitada vallale lähipiirkonna hoonestuslaadi (näiteks mahud, ehituslaad, materjalivalik, arhitektuurinõuded, hoonestusjoon) analüüsi joonis.

Detailplaneeringu kohase hoonestuse, teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise ja muude planeeringu elluviimise tingimuste kohta sõlmivad Marsi kinnistu ja Keskuse kinnistu omanik Illuka vallaga pooltevahelise kokkuleppe enne ehitusloa väljastamist.

Planeeringuala lõunapoolsesse ossa kavandatud bussipeatuse lahendus tuleb projekteerimisfaasis välja töötada koostöös kloostri kunstniku ja arhitektiga.

Planeeringuala tänavad (sealhulgas Marsi maaüksust läbiv tee) on määratud avalikult kasutatavateks tänavateks.

Kergliiklusteede, bussipeatuste ja riigitee ristumiskohtade ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“. Projekti koostaval ettevõtjal ja/või isikul peab olema EHS kohane teehoiutööde projekteerimise pädevus.

Riigitee alusele maaüksusele teede ehitust ja tehnovõrkude paigaldamist käsitlevate projektide koostamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt täiendavad nõuded EHS § 99 lg 3 alusel.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaanteel või selle kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile kooskõlastamiseks.

Maanteeamet ei võta kohustusi planeeringu elluviimiseks.

Projektid, mis koostatakse mälestiste kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, looduse üksikobjekti (Püha tamm) piiranguvööndisse ulatuvad projektid Keskkonnaametiga.

Kõik kavandatud tegevused tiigikonna elupaigas on soovitatav esitada arvamuse andmiseks Keskkonnaametile, et tagada liigi elupaiga säilimine. Tegevused tiigikonna elupaigas tuleb teostada 15. septembrist 31. aprillini, et vältida tiigikonna häirimist sigimisaajal.

Planeeritud elektri liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub vastava töö tellija kulul, mille kohta tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus.

Kõik Telia sideehitiste kaitsmise ja ümberkandmise tööd tuleb teostada vastava töö tellija vahenditega.

Planeeritud kaablite ristumised riigiteega tuleb lahendada kinnisel meetodil. Säilitatava kõrghaljastuse läheduses tuleb kaablid paigaldada maapinda puurimise teel, et kahjustused puude juurestikule oleksid minimaalsed.

Riigiteele ja selle kaitsevööndisse valgustuse projekteerimiseks tuleb taotleda Maanteeametilt täpsustavad nõuded ja projekt kooskõlastada.

Detailplaneeringu kohase hoonestuse, teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise ja muude planeeringu elluviimise tingimuste kohta sõlmivad Marsi kinnistu ja Keskuse kinnistu omanik Illuka vallaga pooltevahelise kokkuleppe enne ehitusloa väljastamist.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on toodud tabelis 3. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud on planeeringualal Illuka valla omandis ning nendega seotu kooskõlastatakse Illuka valla poolt planeeringu vastu võtmisega.

**Tabel 3.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Kooskõlastaja / koostööd kinnitav asutus/isik	Kooskõlastuse asukoht lisade kaustas	Nimi ja ametikoht	Märkused
15.02.2017	Telia Eesti AS	Lk 48	Jaan Purga	Kooskõlastus nr 28020282. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
16.02.2017	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	Lk 51	Annika Matson, järelevalve spetsialist	Kooskõlastus nr KK934IV. Kaitsevõõndis tegutsemisel lähtuda 17.10.2016 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT284IV
11.09.2017	Ida-Viru maavalitsus	Lk 70	Eve East, maasekretär maavanema ülesannetes	Planeering on koostatud kõiki huvigruppe kaasates, täiendavate kooskõlastusettepanekute tegemine pole vajalik.
11.09.2017	Maa-amet	Lk 68	Anne Toom, peadirektori asetäitja	Kergliiklustee projekti koostamisel edastada see Maa-ametile arvamuse avaldamiseks.
14.09.2017	Keskkonnaameti Põhja regioon	Lk 74	Maret Vildak, looduskaitse juhtivspetsialist	Palume täiendada seletuskirja ajalise piiranguga (15. septembrist 31. aprillini), et vältida tiigikonna häirimist sigimisajal.

20.09.2017	Maanteeameti Viru Teedevalitsus	Lk 77	Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	
21.09.2017	Päästeamet	Lk 81	Alar Tetting, peainspektor	Juhime tähelepanu, et alates 07.04.2017 hakkas tuleohutuse osas kehtima siseministeriumi määrus nr 17, seni kehtinud majandus- ja taristuministri määrus nr 54 on nüüdseks kehtetu.
28.09.2017	Muinsuskaitseameti järelevalveosakond	Lk 83	Kalle Merilai, Ida-Virumaa vaneminspektor	Kooskõlastus nr 31017.
29.09.2017	Elektrilevi OÜ Virumaa regioon	Lk 85	Priit Mägi, tehnovõrkude spetsialist	Kooskõlastus nr 6231647365. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

## 5. Joonised

---

**5.1. Asendiskeem M 1:10 000**

## 5.2. Funktsionaalsete seoste skeem M 1:5000

### **5.3. Olemasolev olukord 1:1000**

#### **5.4. Põhijoonis M 1:1000**

## 5.5. Tehnovõrkude joonis M 1:750

---

## 5.6. Maakasutuse joonis M 1:4500

## 5.7. Parkimiskohtade joonis M 1:6000

## 5.8. Planeeritavate tehnovõrkude ühendused M 1:3000

---

## **5.9. Planeeringulahenduse illustratsioonid**

### **5.9.1. Planeeringuala üldvaade**

---

## 5.9.2. Vaade asula põhjaosale

---

### 5.9.3. Vaade küla põhjaosas keskväljakule ja selle ümbrusele

---

#### 5.9.4. Vaade bussipeatusele küla lõunaosas

---

**5.9.5. Vaade korter- ja ridaelamute piirkonnale asula lõunaosas**

---

**5.9.6. Vaade kavandatud staadionile ja hoonetele küla keskosas**