

## 1. Sissejuhatus

### 1.1 Planeeringu koostamise alus

Kelu kinnistu detailplaneering on algatatud Alutaguse Vallavalitsuse 30.12.2019 korraldusega nr 641 „Kuru küla Kelu kinnistu detailplaneeringu algatamine ” vastavalt huvitatud isiku Eastforest OÜ (registrikood 12611980) poolt 04.12.2019 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele.

### 1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Iisaku valla Peipsi järve äärsel rannaala üldplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 24.03.2011 määrusega nr 31);
2. Koostamisel olev Alutaguse valla üldplaneering;
3. Kelu suvila projekt, koostatud LIVE Architects OÜ, töö nr 19-31.
4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja uuringud;
5. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia 24 OÜ (litsents nr 751MA) poolt 30.01.2020 mõõdistatud töö nr 3570-20 mõõtkavas M 1:500. Mõõdistus on teostatud L-EST'97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud EH2000 süsteemis.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Alutaguse vallas, Kuru külas, 13153 Kauksi–Kuru riigimaantee ja Peipsi järve vahelises hoonestatud, enamasti elamumaa maakasutusfunktsiooniga piirkonnas (domineerivad on 1,5-2 korruselised pereelamud).

Kelu maaüksus piirneb põhjast Tera kinnistuga (22401:004:0186, elamumaa 100%) ning riigiteega 13153 Kauksi-Kuru tee, idast Kalda kinnistuga (22401:004:0760, elamumaa 100%), läänest Vilka kinnistuga (22401:004:0071, hoonestatud maatulundusmaa 100%) ja Vahtra kinnistuga (22401:004:0003, elamumaa 100%) ning lõunast riigi omandis oleva reformimata maaga.

Kelu kinnistu asub täielikult Peipsi järve ranna piiranguvööndis, mille laius on 200 meetrit. Planeeringuala lõunapiir jääb Peipsi järve põhikaardile kantud veekogu veepiirist ca 107 m kaugusele ning planeeringuala ei jää ehituskeeluvööndisse.

Kelu kinnistu põhjapiirile jääb riigitee nr 13153 Kauksi–Kuru, mis on kõrvalmaantee. Riigitee 13153 Kauksi–Kuru kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva on kuni 30 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, kus kasvavad üksikud puud ja põõsad.

Kinnistu põhjapoolset ala katab hõrendikega männimets ja läbib naaberkiinnistut teenindav pinnaste.

Maa-ala looduslik reljeef on tasane, tõusuga lõuna suunas. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35.20–35.80 m (kõrgused EH2000 süsteemis).

Planeeringuga ei kavandata alal loodusliku reljeefi muutusi.

## 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala hõlmab Kelu (22401:004:0234, ärimaa 100%, pindala 4326 m<sup>2</sup>) kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,4 ha.

## 2.3 Ehituslik situatsioon

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

LIVE Architects OÜ poolt koostatud Kelu suvila ehitusprojekti (töö nr 19-31) alusel on Alutaguse Vallavalitsus 18.03.2020 väljastanud ehitusloa nr 2012271/07428 suvila hoone ehitamiseks (ehitisregistri kood 121328587).



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

## 2.4 Teed ja liikluskorraldus

Kelu kinnistu piirneb põhja poolt Kauksi–Kuru riigimaateega (13153 Kauksi–Kuru tee, katastritunnus 22401:004:0207). Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteega. Planeeringuala juurdepääs on kavandatud riigitee 13153 Kauksi–Kuru km 3,163 ristumiskohalt algavalt juurdepääsuteelt, mis läbib põhja pool asuvat Tera kinnistut. Nimetatud juurdepääsutee tagab ligipääsu ka Vahtra (22401:004:0760) ja Lille (22401:004:0560) kinnistutele.

## 2.5 Tehnovõrgud

Kelu kinnistul puuduvad liitumised kommunikatsioonidega.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile ning on nähtavad joonistel nr 1 ja 2. Maa-ala läbivad veetorustik, elektri- ning sideõhuliinid.

## 3. Planeerimise lahendus

### 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on puhkeotstarbelise ärihoone ning kämpingute rajamine. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ning servituutide seadmise vajadus.

Käesolev detailplaneering ei kavanda planeeritava Kelu maaüksuse piiride muutmist.

### 3.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal kavandatava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+* (2016) ja *Iisaku valla Peipsi järve äärsed ranna-ala üldplaneering*.

Planeeritavale alale jääb *Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+* maakondliku tähtsusega Kauksi–Remniku väärtuslike maastike ala ning roheline võrgustiku ala. Väärtuslik maastik hõlmab peaaegu kogu Alutaguse 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. Kavandatava tegevusega ei muudeta oluliselt Kauksi–Remniku väärtuslikku maastikku ega selle olulisi elemente.

Iisaku valla Peipsi järve äärsed ranna-ala üldplaneeringu alusel ei jää planeeringuala roheline võrgustiku alale, kuid *Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+* täpsustatud rohevõrgustiku piiride alusel (lähtuti nii maakonna arengu kui rohevõrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest), jääb Kelu kinnistu rohevõrgustiku alale.

Rohevõrgustiku eesmärgiks on Ida-Virumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimise tagamine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmise tagamine ning säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel. Rohevõrgustiku moodustamisel on lähtutud loodusliku ja bioloogilise mitmekesisuse säilimise vajadustest ning võrgustiku funktsioneerimise eeldustest.

### 3.3 Vastavus üldplaneeringutele

Vastavalt kehtivale Iisaku valla Peipsi järve äärsed rannaala üldplaneeringule (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 24.03.2011 määrusega nr 31) on Kelu maakasutuse juhtotstarve kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoone maa. Planeeringuala idaosas oleva jalgraja kaudu tuleb tagada avalik juurdepääsuvõimalus Peipsi järve ranna-alale. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut. Maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine (30% ulatuses) elamumaaks ei ole planeerimisseaduse mõistes üldplaneeringu muutmine.

Koostamisel olevas Alutaguse valla üldplaneeringus on Kelu kinnistu maakasutuse juhtotstarve keskuse maa. Keskuse maa juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: väikeelamumaa, ärimaa, üldkasutatava hoone maa ja puhke- ja virgestusmaa. Üldplaneeringuga ei ole määratud otstarvete osakaalu.

### 3.4 Krundi ehitusõigus

#### Krunt aadressiga Kelu

Olemasoleva katastriüksuse, mille suuruseks jääb 4326 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbeks määratakse 70 % ärimaa ja 30% elamumaa. Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid krundipiire. Ehitusõigus on kavandatud Kelu krundile järgmiste tingimustega:

- hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalade piirides;
- krundile on lubatud püstitada kuni 8 hoonet (ärihoone, suvila, neli majutushoonet, kaks abihoonet);
- hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast katuse kõrgeima punktini (maapinna kõrguste olulist muutmist ei kavandata, vajadusel on lubatud tõsta ainult hoone alust maapinda kuni 70 cm) on 8,5 m, majutushoonetel 5,0 m ja abihoonetel 4,5 m;
- hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 korrust.

Planeeringuala läbiva Elektrilevi OÜ-le kuuluva 0,4 kV õhuliini alla kavandatav kämpingu asukoht pole üldjuhul lubatud. Kui planeeritav ehitus jääb osalisest 0,4 kV õhuliini kaitsevööndi, siis peab ehitise katus olema tulekindlast materjalist ning vahekaugus katusest juhtmeni peab olema vähemalt 2,5 m. Kõik tööd elektriliinide kaitsevööndis tuleb kooskõlastada võrguettevõttega. Kui on vajalik, võib arendaja rakendada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõike 4 ja esitada Elektrilevi OÜ-le taotluse olemasoleva õhuliini ümberpaigutamiseks.

Tulevaste ehitiste projekteerimise käigus tuleb arvestada ja maksimaalselt säilitada olemasolevaid mände. Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid, määrata säilitatavate puude vm haljastuse kaitsetsoon, et kaitsta taimi ehitustööde käigus tekkida võivate vigastuste ja kahjustuste või otsese hävimise eest. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 865 m<sup>2</sup> ning krundi täisehitusprotsent on kuni 20%. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19) nimetatud hoone osasid.

Detailplaneeringu joonisel nr 2 on tähistatud hoone(te) võimalik asukoht krundil hoonestusalana. Planeeritud hoonet(-id) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala, mis võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoone(-te) konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus.

Enne hoonete ehitust tuleb rajada planeeringuga ettenähtud tehnovõrgud ja juurdepääsuteed. Maaomaniku soovil hoonestusalal tehnovõrgu ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõike 4 kohaselt, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

Planeeritav ehitusõigus ja hoonestusalad on esitatud vastavas tabelis detailplaneeringu joonisel nr 2 (*Põhijoonis. Tehnovõrgud*).

### 3.5 Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures

juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8 meetrit, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Naaberkinnistutel krundi piirile lähemal kui 4 m hoonete rajamisel on tule müüri rajamise kohustus naaberkinnistu omanikel.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Vallakeskkonda uute objektide rajamisel on oluline selle sobivus külamiljösse. 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.

Hoone arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katuse tüüp viilkatus;
- Välisviimistlusmaterjalid puit, krohv, looduslik kivi, betoon, klaas; keelatud on imiteerivad materjalid, metall ja plastik;
- Soovitavad katusekatte materjalid käsitsi valtsitud plekk, profiilplekk (profiil Klassik), laineline eterniit, katusekivi;
- Sokli kõrgus minimaalselt 0,3-0,5 m planeeritud maapinnast;
- Piirded piirdeaiaid ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 m; lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaegade rajamine.

Ärihoone, suvila ja majutushooned peavad olema oma mahu ja arhitektuuriliste stiili poolest sarnase välisarhitektuurilise lahendusega. Arhitektuursete nõuded abihoonete ehituseks tulenevad ehitise konkreetse tootmistegevuse iseloomust ja määratakse projekteerimise käigus. Hoone arhitektuursete projekti koostamisel tuleb tagada ühtse miljöö ja tervikliku elukeskkonna säilimine. Kohustuslikke ehitusjooni antud planeeringuga ei määrata.

## 4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Alus: Ehitusseadustik<sup>1</sup>;  
Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;

Liikluskorralduse planeerimisel on aluseks Maanteeameti poolt 09.01.2020 väljastatud seisukohad nr 15-2/20/833-2.

Planeeritav ala külgnab riigiteega nr 13153 Kauksi–Kuru km 3,16-3,23, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2018. a. andmetel 147 autot/ööp. Vaadeldaval teelõigul kehtib kohalik kiiruspiirang 50 km/h. Kuna planeeritav tegevus kavandatakse enamasti suvisel ajal ja küllastajate hulk on arvuliselt väike, siis planeeringu realiseerimine ei tõsta oluliselt piirkonna liikluskorraldust.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrusele nr 72 „Riigiteede liigid ja riigimaanteed nimekirja” kuulub maantee nr 13153 Kauksi–Kuru riigimaanteed nimekirja kõrvalmaanteena. Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on kehtestatud teekaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit kui tegemist pole Euroopa teedevõrgu maanteega (Ehitusseadustik § 71 lg 2). Planeeringuala jääb osaliselt riigitee 13153 Kauksi-Kuru tee kaitsevööndisse, mille ulatus on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Realiseerimaks kinnistul ehitusõigust ning arvestades juba lähipiirkonnas olemasolevat väljakujunenud hoonestuse piirjoont, on hoonestusala kavandatud 23 meetri kaugusele maantee nr 13153 kaitsevööndi servast.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha rekonstrueerimise puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Planeeringu põhijoonisel on välja toodud nähtavuskolmnurga ala projektkiirusel 50 km/h ning lähtetasemel rahuldav, lähtudes Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maantee projekteerimismid“. Mahasõidu nähtavuse tagamiseks tuleb puhastada selle nähtavuskolmnurgad (7 x 120 m). Nähtavus peab olema tagatud 7 m kauguselt riigimaantee katte servast 120 m ulatuses kummalegi poole piki riigimaantee äärmise sõiduraja telge. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (mets, võsa, hekk, aed, reklaamtahvel vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Juurdepääs Kelu kinnistule tagatakse riigiteelt nr 13153 Kauksi–Kuru km 3,163 olemasoleva tee kaudu, mis läbib põhja pool asuvat Tera kinnistut. Nimetatud juurdepääsutee tagab ligipääsu ka Vahtra (22401:004:0760) ja Lille (22401:004:0560) kinnistutele. Käesoleval hetkel ei ole Kelu kinnistul kulgev ning naaberkinnistuid teenindav juurdepääsutee registreeritud Riiklikus teeregistris kohaliku teena. Nimetatud tee staatus ja kuuluvus lahendatakse koostöös kohaliku omavalitsusega poolte kokkuleppel vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule, ehitusseadustikule ja asjaõigusseadusele. Kui kokkulepet ei saavutata, on juurdepääsu tagamiseks vajalik servituutide või sundvalduse seadmine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

#### **Parkimine**

Planeeritaval maa-alal on sõiduautode parkimine kavandatud krundisiseseelt. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohtade arv ja täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Iga hoone kavandamisel tuleb arvestada külastajate arvuga, parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2016.

#### **Avalikud juurdepääsud Peipsi ranna kallasrajale**

Planeeritud avalikud juurdepääsud Peipsi ranna kallasrajale on kantud koostamisel oleva Alutaguse valla üldplaneeringu *Taristu ja Tehnovõrgud* kaardile vastava leppemärgiga. Planeeringu lahendusega tagatakse Kelu kinnistu idaosas oleva jalgraja ning lääneosas oleva tee kaudu juurdepääsuvõimalus Peipsi järve ranna-alale.

### **5. Keskkonnakaitseabinõud**

Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, mille tulemusel halveneks olemasolev keskkonnaseisund. Keskkonnamõju on lokaalse iseloomuga. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

#### **5.1 Keskkonnatingimused**

- Rajatavale hoonele 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 elanikke 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;
- Planeeritavas hoones ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaal 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.

## 5.2 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<sub>av</sub>) on päeval 79 dB ja öisel ajal 76 dB.

## 5.3 Müra

### 5.3.1 Liiklusmüra normtasemed

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 alusel tuleb uute planeeringute koostamisel arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt ei tohi planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liiklusmüra ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra sihtväärtusi.

*Müra sihtväärtus* – suurim lubatud mürataseme uute planeeringutega aladel, mille tagab planeeringust huvitatud isik.

Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest.

Planeeringuala külgneb vähese liiklusega Kauksi–Kuru maantee (nr 13153), mis võib põhjustada ala mõjutavat teeliiklusest tulenevat müra. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt on planeeritaval ärimaa alal lubatava liiklusmüra sihtväärtus 60 dB päeval ja 50 dB öösel (elamu maa-alal 55 dB päeval ja 50 dB öösel).

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid. Tehnoseadmete ning äritegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust – päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB.

### 5.3.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides 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 poolse 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. Efektiivseim on 2+1 süsteemis 3-kordne aken või spetsiaalsete paksude klaasidega (9-10 mm) aken;
- Hoone projekteerimisel arvestada nõutava heliisolatsiooni tagamisega, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonides või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- Soojustusmaterjalid võimaldavad samuti mürataset alandada, sest nad katkestavad helilaine edasikandumise konstruktsioonis;
- Hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- Maanteel liikuva transpordi poolt tekitatud müra ja õhusaaste leevendamiseks tuleks kinnistu põhjapoolsele alal kasvav hõrendikega männimets säilitada kogu ulatuses.

Hoone projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada maanteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal.

#### 5.4 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 soovituses.

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.

## 5.5 Radoon

Alus: EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;  
EVS 906:2010 „Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele. Eesti rahvuslik lisa standardile EVS-EN 13779:2007“;  
EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna alandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>. Standardite järgi on ehitustegevus piiratud kui radooni sisaldus pinnases ületab 50 000 Bq/m<sup>3</sup>.

Hoone ehitusprojekti lahendus peab tagama, et hoonetes ei ületataks normikohast radooni fooni. Radooni uuringud koostada ehitusprojekti koostamise eel ja peale uuringuid selgitada lõplikud radooni leviku piiramise meetmed. Radooni kontsentratsiooni mõõtmist saab tellida Radoonitõrjekeskusest.

Eesti Geoloogiakeskuse esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala territooriumile, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Täpsemat teavet pinnasemõõtmiste kohta võib küsida ka Eesti geoloogiakeskusest (<http://www.egk.ee>).

## 6. 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“;  
Keskkonnaministri 14.02.2015 määrus nr 70 „Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu<sup>1</sup>“.

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Alutaguse Vallavolikogu 25. oktoobri 2018 määrusest nr 77 „Alutaguse valla jäätmehoolduseeskiri“. Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Alutaguse vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse.

Krundile tuleb paigaldada jäätmetele vastavad prügikonteinerid, millised võiks piirata kas haljastuse või hoonestusega. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Prügikonteinerid ja prügiguarnid peavad sobima antud keskkonda.

Alutaguse valla elanikel on võimalus kodumajapidamises tekkinud jäätmeid tasuta viia Uikala ja alates 29. aprillist 2019 ka Torma prügilasse.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Alutaguse vallas on ohtlike jäätmete kogumispunktid Mäetaguse alevikus (Kooli tn 7) ja Iisaku alevikus (Tartu mnt 62a).

### Haljastus

Olemasolev haljastus säilitatakse planeeringualal maksimaalses võimalikus mahus.

Likvideeritakse vaid otseselt ehitusele ette jääv haljastus.

Krundile on võimalik rajada nii madal- kui kõrghaljastust. Soovitav on kasutada hekki või kombineerituna hekki koos Eestis kasvavate alla keskmise kõrgusega puuliikidega. Hoone lähiümbrusesse jäävaile haljasalale saab istutada vaid puid, mille võrad ei jää kasvades hoonele lähemale kui pool võra läbimõõtu. Kõrghaljastuse maksimaalne kõrgus 10 m.

Teele maha- ja pealesõitude nähtavuskolmnurgas ei tohi taimede kõrgus ületada 40 cm. Põõsaid ega puid ei tohi istutada tehnoõrkude kohale, sest juured hakkavad neid kahjustama, samuti on keelatud teomaniku loata istutada puid ja põõsaid tee kaitsevööndisse. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb lahendada krundi haljastus. Looduskaitseaduse § 37 lg 2 kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Planeeringulahendus näeb ette piiranguvööndis kasvava metsamaa kõlviku säilitamise võimalikult loodusliku keskkonnana ja rajada sinna puhkeala koos väikevormidega (nt pergola, kiik, istepingid, prügikastid, lillepostamendid jmt). Nimetatud alal on ette nähtud puude hooldusraie ja võsa eemaldamine.

## **7. Kehtivad maakasutuskitsendused**

### **7.1 Ranna ja kalda piiranguvöönd**

Planeeringuala jääb terves ulatuses Peipsi ranna piiranguvööndisse, mille laius vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 1 on 200 meetrit Eesti põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning muud kasutamise kitsendused antud veekogule tulenevad Looduskaitseaduse peatükist 6.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustuslalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

### **7.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd**

Alus: Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 71, § 72;

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

Riigimaantee Kauksi–Kuru kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71).

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus;
- 3) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 4) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 5) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 6) teha metsa lageraie;
- 7) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

### 7.3 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 77, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73);

Planeeringuala jääb osaliselt kinnistut läbiva 0,4 kV madalpinge õhuliini kaitsevööndisse, mille ulatus on 2 m mõlemal pool liini telge.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Planeeringuala läbiva Elektrilevi OÜ-le kuuluva 0,4 kV õhuliini alla kavandatav kämpingu asukoht pole üldjuhul lubatud. Kui planeeritav ehitis jääb osalisest 0,4 kV õhuliini kaitsevööndi, siis peab ehitise katus olema tulekindlast materjalist ning vahekaugus katusest juhtmeni peab olema vähemalt 2,5 m. Kõik tööd elektriliinide kaitsevööndis tuleb kooskõlastada võrguettevõttega. Kui on vajalik, võib arendaja rakendada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõike 4 ja esitada Elektrilevi OÜ-le taotluse olemasoleva õhuliini ümberpaigutamiseks.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
- 3) sõita õhuliinide kaitsevööndis masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

### 7.4 Sideehitise kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 70, § 78, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 14 (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73);

Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Sideehitise kaitsevöönd on 1 meetri sideehitisest.

Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:

- 1) 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;
- 2) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis;
- 3) 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.

## 8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### Üldosa

Detailplaneeringus planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Hoonete varustatus kommunikatsioonidega ning liitumispunktid ja nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate poolt väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

### 8.1 Veevarustus. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem.

Planeeritava ala veega varustamiseks on ette nähtud rajada krundile puurkaev orienteeruva võimsusega 2,5 m<sup>3</sup>/d (inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit), millest rajatakse veetorustik kõikide planeeritavate hooneteni.

Maksimaalselt oodatakse puhkekeskusesse kuni 25 külastajat päevas. Reaalselt on reostuskoormused aga tõenäoliselt enamikel päevadel väiksemad, kuna maksimaalset külastajate arvu ei saavutata enamikel päevadel.

Veeseaduse (edaspidi ka VeeS) § 148 lg 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul kui vett võetakse joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Sellisel juhul kehtib puurkaevu ümber 10 m hooldusala (VeeS §154 lg 1 p 4 ja 3). Hooldusalal on keelatud: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht, reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ning jäätmete käitlemine.

Terviseameti andmetel on planeeringuala piirkonna põhjavees kõrgeenenud loodusliku päritoluga indikaatorainete (raud, mangaan, oksüdeeritavus) sisaldus. Planeeritava puurkaevu vett tuleb vajadusel töödelda (nt puhastada vastavate filtritega).

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

Kanaliseerimisvarustus tagatakse lokaalselt kogumiskaevu baasil. Septikute rajamine ei ole lubatud. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a määrusest nr 171 „Kanaliseerimise tehnikate veekaitse nõuded<sup>1</sup>”. Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et: tagatud peab olema mahuti mugav hooldus aastaringselt ja mahuti kuju on 5 m. Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellelega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme (lähim Iisaku alevikus). Kanaliseerimisvarustuse tagamisel lokaalselt tuleb järgi Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5). Kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon, tuleb sellega liituda. Kogumismahuti asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs ning hilisem võimalus ühendamiseks ühiskanalisatsioonivõrku.

### 8.2 Sadeveekanaliseerimine

Planeeringu koostamise hetkel sadeveekanaliseerimine Alutaguse valla selles piirkonnas puudub. Planeeringuala kruntidele kavandatud hoonete sadeveed kogutakse krundisisesele kokku ning suunatakse haljasaladele, kus need imuvad pinnasesse.

Keelatud on sadevee omavoliline juhtimine naabermaaikestele.

### 8.3 Elektrivarustus

Eastforest OÜ on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 344522 Kelu kinnistu elektrivõrguga liitumiseks. Liitumiskilp asub 0,4 kV õhuliini mastil nr 7, mis paikneb Kelu ja Vahtra kinnistu ühispiiril.

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)).

### 8.4 Soojavarustus

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

### 8.5 Olemasolev sidetrass. Sidevarustus

Ehituse käigus tuleb hoiduda tehnovõrkude vigastamisest. Järgida trasside valdajate kooskõlastustega määratud tingimusi. Arvestada tuleb tehnovõrkude kaitse-eeskirjade ja servituudialadega. Enne tööde alustamist tehnovõrkude kaitsetsoonis kutsuda kohale vastava tehnovõrgu valdaja esindaja ja kooskõlastada tööd kaitsetsoonis.

Maaomaniku soovil toimub Kelu krundi hoonestusalal olemasoleva Telia Eesti AS-le kuuluva sideõhuliini ümberpaigutamine, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõike 4 kohaselt.

Sidevõrgu liinirajatiste ümberpaigaldamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused, mille alusel koostada tööprojekt ning tööde alustamisel sõlmida Telia Eesti AS-ga koostöö kokkulepe. Peale tööde lõppu esitada Telia Eesti AS-le täitedokumentatsioon ja sõlmida asjasse puutuvate isikutega isikliku kasutusõiguse leping Telia Eesti AS kasuks. Kõik sideõhuliini ümbertõstmisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Kelu kinnistu omanik.

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe.

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

## 9. Servituudi seadmise vajadus

Isiklik kasutusõigus seatakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatiste 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 reaalservituudile (Asjaõigusseaduse §225). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Servituutide vajadus on välja toodud põhijoonisel.

## Servituutide vajadus

Tabel 1

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud	Isiklik kasutusõigus
Kelu (22401:004:0234)	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (olemasolev: madalpinge elektriõhuliin; sideõhuliinid) <i>Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu kasutajale õiguse kasutada tehnorajatise kaitsevööndit võrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seatud õiguste ja kohustustega.</i>
Kelu (22401:004:0234)	Vilka (22401:004:0071)	Tehnovõrgu talumise servituut (olemasolev veetrass)*. <i>Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu kasutajale õiguse kasutada tehnorajatise kaitsevööndit võrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seatud õiguste ja kohustustega.</i>
Kelu (22401:004:0234)	Vahtra (22401:004:0760) Lille (22401:004:0560)	Juurdepääsu tagamine <i>Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule õiguse teenival kinnisasjal servituudi kasutusosalal läbipääsuks jalgsi või transpordivahendiga.</i>
Tera (22401:004:0186)	Kelu (22401:004:0234)	Juurdepääsu tagamine

\* Tera ja Vilka kinnistute vahelisest asuva veetrassi talumise servituudi seadmiseks (Vilka kasuks) Vilka kinnistu omanik peab esitama dokumendid, mis kinnitavad, et torustik on rajatud õiguslikul alusel.

## 10. Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutuse seadus (RT I 2010, 24, 116);  
Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;  
Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;  
Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“<sup>1</sup>;

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

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).

Naaberkinnistutel krundi piirile lähemal kui 4 m hoonete rajamisel on tulemüüri rajamise kohustus naaberkinnistu omanikel.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale kavandatavale hoonele on tagatud juurdesõiduteede kaudu 13153 Kauksi-Kuru teelt. Juurdepääsutee minimaalne laius on 3,5 m. Teede kandevõime peab olema nii suur, et seal saaksid liigelda raskeveokid (tuletõrjeauto täismassiks arvestada 25 tonni).

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I ja II kasutusviisi alla, tulepüsivusklass TP3 (ärihoones kasutajate arv kuni 10 inimest).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ (vt pkt 5.3) esitatud nõuetega. I ja II kasutusviisiga ehitiste puhul peab olema tagatud (kuni 800 m<sup>2</sup> piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m<sup>3</sup>.

Puurkaev-pumpla hoone (korruste arv 1, kõrgus 4,5 m, ehitisealune pind kuni 24 m<sup>2</sup>) kuulub ehitise kasutusviisi poolest VI kasutusviisi gruppi - tootmishoone.

Tootmistegevuselt kuulub tootmishoone 1. tuleohuklassi, kus tuleoht praktiliselt puudub ja tule leviku võimalus on vähese tõenäosusega. Põlemiskoormus tootmishoones on alla 300 MJ/m<sup>2</sup>.

VI kasutusviisi puhul on vajalik tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul.

Tuletõrjevee lahendamisel tuleb järgida standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* p 7.1.2, 7.2.2, 6.3.12 ja 6.3.13 nõudeid. Looduslikust veekogust või tuletõrjeveehoidlast tulekustutusvee kättesaamisel päästeautoga peab arvestama, et vahemaa hooneni ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast.

Planeeringuala tuletõrjevee vooluhulga tagamiseks on planeeritud rajada Kelu kinnistul maa-alune tuletõrjevee mahuti või mahutid. Mahuti ehitatakse välja Kuru küla ühisveevärgi rajamise käigus ning täpne asukoht, suurus ja süsteemi lahendus määratakse projekteerimise staadiumis. Juhtudel, kus tuletõrjeveehoidlana kasutatakse mahuteid (kinniseid anumaid) ning neid on paigaldatud ühte punkti rohkem kui üks, tuleb need omavahel ühendada (EVS 812-6:2012 p 7.2.9).

#### **Mahutite paigaldamine sõidutee alla, sh parklad**

Liikluse alla jäävate mahutite peal oleva pinnase täidise paksus peab olema vähemalt 500 mm. Selle peale tuleb paigaldada 200 mm paksune raudbetoonist koormustasandusplaat, mis on armeeritud vastavalt plaadile mõjuvale raskusjõule. Plaat peab igas suunas ulatuma vähemalt 750 mm mahuti servadest kaugemale.

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;

### **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 rakendamine**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja/omaniku poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Planeeritav maa-ala jääb vööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul/arendajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva tee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Juurdepääsu tagamiseks eraomanduses olevatele kinnistutele on vajalik servituutide seadmine.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.