

Sisukord
SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	2
1.1. Planeeringu koostamise alus	2
1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	2
2. Olemasolev olukord	2
Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	2
Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	3
3. Kehtivad maakasutuskitsendused	4
4. Planeerimise lahendus	7
Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	7
Vastavus kehtivale Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringule	7
Vastavus koostatavale Alutaguse valla üldplaneeringule	9
Krundi hoonestuse ehitusõigus	10
Arhitektuurinõuded ehitistele	10
5. Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6. Jäätmekäitluse korraldamine ja haljastus	12
7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
Veevarustus	13
Kanaliseerimine ja sademetevesi	14
Soojavarustus	15
Elektrivarustus	15
8. Servituudi seadmise vajadus	15
9. Tuleohutusnõuded	16
10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
11. Planeeringu rakendamise võimalused	17

JOONISED

1. Planeeringu põhijoonis 1:500;
2. Olemasolev olukord (topo-geodeetiline plaan) 1:500;
3. Väljavõte Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringust (skeem tuleohutus osa kohta);

PLANEERINGU LISAD

LISA 1: Alkranel OÜ, 2015. Eksperthinnang Peipsi järve ranna ehituskeeluvööndi vähendamise kohta Uusküla külas Valduri (12201:001:0289) kinnistul ehk detailplaneeringu lahenduse mõju rannale.

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Valduri kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Alajõe Vallavolikogu 11.12.2014 otsusega nr 62 „Valduri kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine” vastavalt KLM Kinnisvara OÜ poolt 10. septembril 2014 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele. Planeering on koostatud vastavalt Alajõe Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele.

Detailplaneeringu koostamist finantseerib Alajõe Vallavalitsusega sõlmitud kokkuleppe kohaselt planeeringu rakendaja KLM Kinnisvara OÜ (registrikood 12704597), keda esindab registrikaardile kantud juhatuse liige Marju Laurits.

Alajõe Vallavolikogu 11.12.2014 otsusega nr 62 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22 kehtestatud Alajõe valla Peipsi järve äärses ranna-ala üldplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1214/09);
- Koostamisel olev Alutaguse valla üldplaneering (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 30.04.2020 otsusega nr 252);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016. a korraldusega nr 1-1/2016/278;

Valduri maaüksusel kehtivaid detailplaneeringuid ei ole. Planeeringualast ida pool on kehtestatud Uusküla Taavi kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 165).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Viru GEO (litsents nr 565 MA) poolt 17.06.2009 mõõdistatud töö nr 17-06-09 mõõtkavas M 1:500. Alusplaanile on lisatud ELA018 fiiberoptilise kaabli teostusjoonis (koostaja ELTEL Networks, 07.09.2011, töö nr 2634T).

Mõõdistus on teostatud L-EST97 koordinaatsüsteemis ja kõrgused antud BK77 süsteemis.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

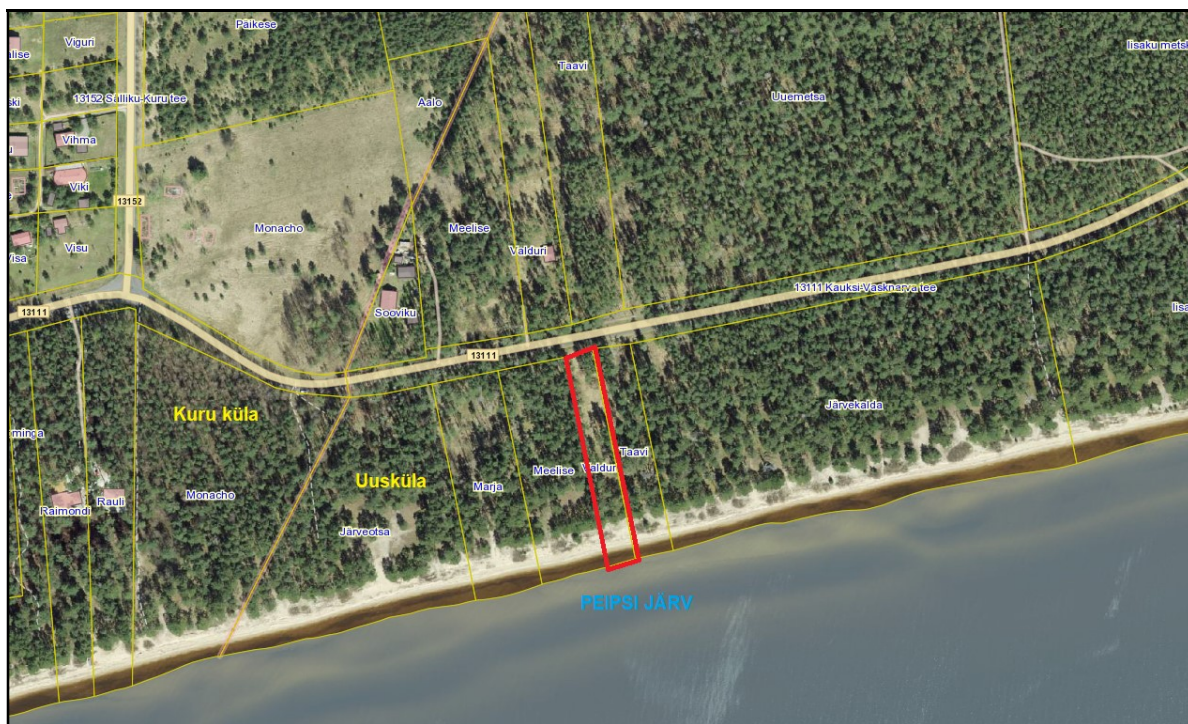
Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 0,31 ha ning see hõlmab Valduri maaüksust (katastritunnus 12201:001:0289, maakasutuse sihtotstarve algatamise hetkel 100 % maatulundusmaa, kogupindala 0,23 ha, millest 0,20 ha on metsamaa kõlvik ja 0,03 ha muu maa) ja osaliselt riigimaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva maa-ala.

Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Tabel 1

<i>Aadress</i>	Alutaguse vald, Uusküla, Valduri maaüksus
<i>Registriosa number</i>	4218508
<i>Katastriüksuse tunnus</i>	12201:001:0289
<i>Krundi pindala</i>	0,23 ha
<i>Maakasutuse sihtotstarve (algatamise hetkel)</i>	Maatulundusmaa 100%
<i>Omanik seisuga 03.10.14</i>	KLM Kinnisvara OÜ



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

Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu maa-ala asub Uusküla riigitee nr 13111 Kauksi-Vasknarva ja Peipsi järve vahelisel alal. Planeeringuala on ümbritsetud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega. Hooneid ja rajatisi planeeringualal ei ole, lähimad hooned asuvad planeeringualast ca 50 m põhja pool Valduri (12201:001:0288) maaüksuse territooriumil. Planeeringuala piirneb põhjast 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0373, transpordimaa), läänest Meelise (12201:001:0352, maatulundusmaa) ja idast Taavi (12201:001:0291, maatulundusmaa) katastriüksusega.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt Peipsi järve 100 meetri ehituskeeluvööndisse, mis vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ranna metsamaal piiranguvööndi piirini (Peipsi järvel 200 meetrit).

Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.50 – 35.80 m.

Maa-ala reljeef on krundi põhjapoolses osas ehk planeeritava hoone ümbruses tasane, lõunapoolses otsas langeb maapind Peipsi järve suunas. Planeeringuga ei kavandata alal loodusliku reljeefi muutusi.

Kinnistul asub hõrendikega männimets. Planeeringuala põhjapoolne osa jääb riigimaantee nr 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevööndisse, mis on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Paralleelselt nimetatud maanteega kulgeb sidetrass, mille kaitsevöönd kinnistule ei ulatu.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud).

Planeeritavale alale jääb *Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+* maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtuslike maastike ala ning roheline võrgustiku ala. Väärtuslik maastik hõlmab peaaegu kogu valla Peipsi põhjarannikule jääva osa. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga – Peipsi kõige kaunimad plaažid, unikaalsed "laulvad liivad", väga head supluskohad, maastikku ilmestavad rannaastangud, kuni 20 m kõrgused liivaluited ja neid kattev männik. Vastavalt maakonnaplaneeringule 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.

Alajõe valla Peipsi järve äärse 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 Valduri 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.

Kauksi-Vasknarva maantee Peipsi järve poolsele alale on kavandatud perspektiivne kõvakattega kergliiklustee tarbeks 4m laiune koridor (maade broneerimine), mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtajatu servituut või avalikku kasutamise leping Alutaguse Vallavalitsuse kasuks. Nimetatud kergliiklustee on kooskõlas üldplaneeringuga ja *Ida-Viru maakonnaplaneeringuga*, soodustades kergliiklejatele ohutut liikumisvõimalust, propageerides tervislikke eluviise ja luues Peipsi äärsete külade vahel ühenduse nii kohalikele kui turistidele.

3. Kehtivad maakasutuskitsendused

Veekogu: Peipsi järv (KKR kood VEE2075600)

Valduri kinnistu jääb alale kus on tegemist metsamaaga metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal oleval metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Peipsi järve piiranguvööndisse, mis nimetatud veekogu puhul ulatub 200m kaugusele järve tavalisest veepiirist (looduskaitseadus §37 lg 1 p 1).

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel ehitatavale:

- 1) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 2) kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud ehitisele;
- 3) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

- 4) olemasoleva ehitise juurdeehitusele;
- 5) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 6) rajatisele ranna ja kalda kindlustamiseks;
- 7) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 8) piirdeaedadele;

II-III kategooria kaitsealused liigid

Allikas: Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur, 2015;

Vastavalt looduskaitseaduse § 4 on kaitsealune liik looma-, taime- või seeneliigi taksonoomiline üksus, mille isendeid, elupaiku, kasvukohti või leiukohti kaitstakse looduskaitseaduse alusel või mida on nimetatud EL Nõukogu määruse 338/97 looduslike looma- ja taimeliikide kaitse kohta nendega kauplemise reguleerimise teel (EÜT L 061, 03.03.1997, lk 1) lisades A–D.

EELIS-e (Eesti Looduse Infosüsteem-Keskkonnaregister) andmetel Peipsi järve veekogus registreeritud järgmised kaitsealused liigid:

Kaitsealused liigid

Tabel 2

Kaitsekategooria	Nimetus eesti keeles	Nimetus ladina keeles
II kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Tõugjas	<i>Aspius aspius</i>
III kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Hink	<i>Cobitis taenia</i>
III kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Völdas	<i>Cottus gobio</i>
III kaitsekategooria selgroogsed loomad (<i>Vertebrata</i>)	Vingerjas	<i>Misgurnus fossilis</i>

Peipsi järv on lõheliste ja karpkalaliste elupaigana kaitstav veekogu. Lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja on kantud veekogud, milles on lõhe (*Salmo salar*), meriforelli (*Salmo trutta trutta*), jõeforelli (*Salmo trutta fario*), harjuse (*Thymallus thymallus*), rääbise (*Coregonus albula*), merisiia (*Coregonus lavaretus lavaretus*) või peipsi siia (*Coregonus coregonus maraenoides*) kaitstavad elupaigad.

Karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja on kantud veekogud, kus on tõugja (*Aspius aspius*), latika (*Abramis brama*), vimma (*Vimba vimba*), teivi (*Leuciscus leuciscus*), turva (*Leuciscus cephalus*) või säina (*Leuciscus idus*) kaitstavad elupaigad. I-III kat liikide elupaikade, leiu- ning kasvukohtade kaitse toimub vastavalt LKS-i §55.

Ranna ja kalda veekaitsevöönd

Planeeringu ala jääb osaliselt Peipsi järve veekaitsevööndisse, mis on 20 m tavalisest veepiirist (veeseadus §29).

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine veeseaduse §-des 291 ja 292 sätestatud tingimustel;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Veekogu kallasrada

Alus: Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ §38;

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik¹ § 71, § 72;

Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Maantee on väljaspool linnu, alevide ja alevikke paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks. Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Riigitee on riigile kuuluv tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab Maanteeamet.

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.

ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Planeeringuala piirneb põhja pool riigiteega nr 13111 Kauksi -Vasknarva.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraie;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Detailplaneeringu koostamise

kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus.

Sideehitise kaitsevöönd

Sideehitis on liin ja liinirajatis elektroonilise side seaduse tähenduses. Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse ehitusseadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist.

Planeeritava ala põhjapoolset osa läbib sidekaabel. Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal – 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast (*majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nt 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“*).

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;

...

5) 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.

4. Planeerimise lahendus

Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse määramine majutushoone (külalistemaja) rajamiseks, samuti planeeritava maa-ala haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, heakorrastuse ja tehnovõrkude paiknemise lahendamine. Vajalik olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalselt võimalik säilitamine. Planeeringuga ei muudeta olemasoleva krundi piire.

Vastavus kehtivale Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringule

Lähtudes põhimõttest, et ettevõtluse ja teenindussfääri areng parandab elukvaliteeti, tekitab juurde töökohti ning elavdab üldist majandustegevust, kavandatakse üldplaneeringuga äri- ja teenindusettevõtlust Uusküla, Katase, Alajõe, Smolnitsa ja Vasknarva külas.

Detailplaneering ei sisalda kehtiva Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe osas. Planeeritav ala asub üldplaneeringuga kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maaks (B) määratud alal. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal lubatud hoonestuse kõrguseks kuni 8 m.

Kinnistu paikneb riigitee nr 13111 Kauksi -Vasknarva ja Peipsi järve vahelisel alal, kus vastavalt looduskaitseaduse §38 lg 1 p.2 kehtib Peipsi järve 100 m ehituskeeluvöönd,

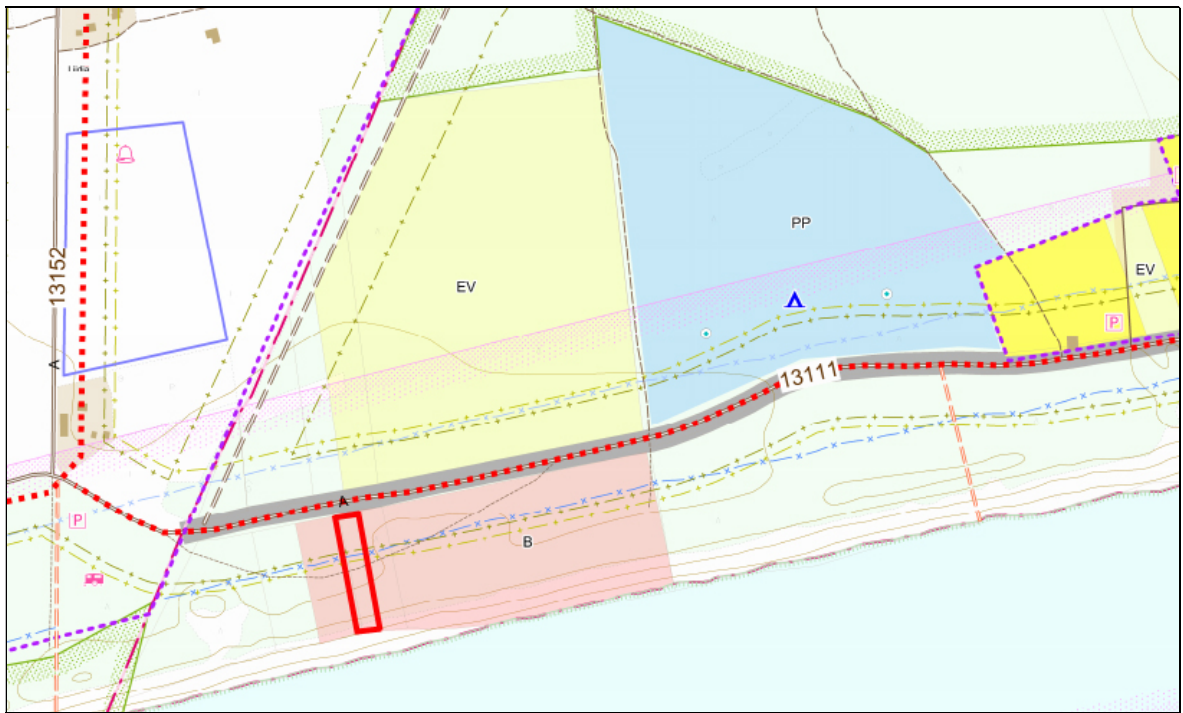
mis vastavalt looduskaitseaduse §38 lg 2 kohaselt ulatub ranna metsamaal piiranguvööndi piirini (Peipsi järvel 200 meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist). Ehitusõiguse realiseerimiseks ärimaa sihtotstarbega Valduri kinnistul, tehakse **detailplaneeringuga ettepanek mainitud maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 95 meetrini**. Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamisega muudetakse ka kehtivat üldplaneeringut. Looduskaitseaduse §40 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu.

Detailplaneeringu esialgses lahenduses võeti aluseks 11.2014. aasta põhikaardile märgitud tavaline veepiir. Keskkonnaamet andis 19.10.2015. a otsusega V 14-4/15/17553-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Valduri kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu alusel 100 meetrini Peipsi järve veepiirist DP joonisel „Põhijoonis”. Käesolevaks hetkeks on põhikaarti muudetud ning veepiir on 2014. aasta veepiirist maismaa pool. Planeeritud hoonestusala asukohta ei ole muudetud ehituskeeluvööndi osas ning see asub 100 meetri kaugusel 2014. aasta veepiirist. Lähtudes põhikaardi muudatusest tehakse korrigeeritud lahendusega ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 95 meetrini.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, samuti ei esine planeeringualal ega selle lähialal (1 km) registreeritud kaitsealuseid taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku ala territooriumile ega nende lähedusse. Kehtiva üldplaneeringu järgi ei jää planeeringuala roheline võrgustiku alale. Eelnevast lähtuvalt ei ole detailplaneeringu elluviimise järgselt olulist negatiivset mõju kaitsealadele, kaitstavatele liikidele, Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide täitmisele ega rohevõrgustiku toimimisele ette näha.

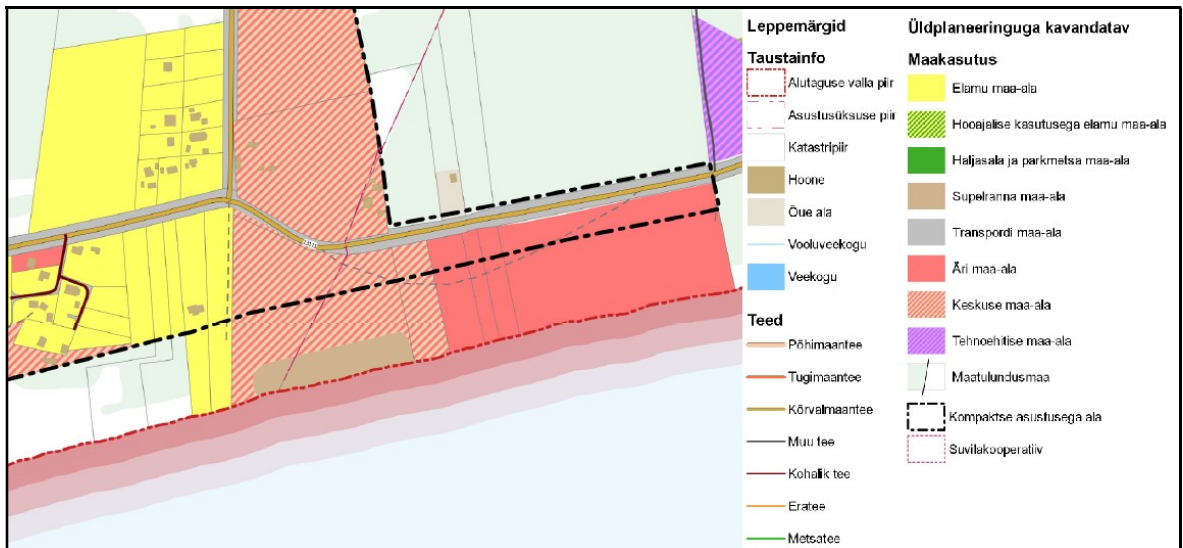
Valduri maaüksuse põhjapoolsesse otsa Kauksi-Vasknarva maantee äärde on kavandatud perspektiivne kõvakattega kergliiklustee. Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale.



Skeem 2. Väljavõte Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Maakasutus: **B** Kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoone maa; **EV** Elamumaa; **PP** Puhke- ja virgestusmaa.

Vastavus koostatavale Alutaguse valla üldplaneeringule

Detailplaneering vastab maakasutuse juhtotstarbe osas koostamisel olevale Alutaguse valla üldplaneeringule, mille kohaselt jääb Valduri maaüksus äri maa-alale ning osaliselt kompaktse asustusega alale.



Skeem 3. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringust.

Krundi ehitusõigus

Krunt aadressiga Valduri

Olemasolev katastriüksus, mille suuruseks jääb 0,23 ha, maakasutuse sihtotstarve 100 % määratakse ärimaaks. Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid krundipiire.

Krundile määratakse ehitusõigus majutushoone (külastemaja) rajamiseks. Majutushoone on lubatud ehitada maksimaalselt kahekorruselisena või üks korrus + mansardkorrus ja kõrgusega kuni 7,5 m maapinnast katuseharjani. Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 110 m². Prügikonteinerite tarbeks tuleb hoone mahtu projekteerida prügikonteinerite hoiustusalale.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil hoonestusalana ning planeeritud hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrgud tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 843:2016.

Krundi ehitusõigus hoonestusele on toodud tabelis 3 samuti ka tabelina põhijoonisel:

Krundi hoonestuse ehitusõigus

Tabel 3

Krundi aadress	Pindala (ha)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoone korruste arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Ehitise ehitusalune pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % krundil (katastriüksuse liikide kaupa)
Valduri	0,23	1	kuni 2	7,5	110	Ä 100%

Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle 30–45 kraadi; katusetüüp: kelp- või viilkatus; katustelt langevat sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid puitlaudis, ümarpalk, krohv, kivi;
- Keelatud välisviimistlusmaterjalid plast- ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid ;
- Soovitatavad katusekatte materjalid kivi, laineline eterniit (imiteeritud materjale mitte kasutada), sindel, laast, kimm või tavaline laudis;
- ± 0.00 sidumine kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m;
- Sokli kõrgus minimaalselt 0,3–0,5 m planeeritud maapinnast;
- Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt II kasutusviis;
- Hoonete tulepüsivusklass minimaalne tulepüsivusklass TP3 (kuni 10 kohta);
- Piirded piirded pole lubatud;

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 4 m.

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

5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Valduri kinnistu piirneb põhja poolt Kauksi–Vasknarva riigimaateega (13111 Kauksi–Vasknarva tee, katastritunnus 12201:001:0373). Tegemist on avalikus kasutuses oleva

kõrvalmaanteega, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2019. aasta andmetel 275 autot ööpäevas.

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).

Valduri ja Taavi (12201:001:0291) kinnistute arendamiseks kavandatakse nende kinnistute piirile riigimaanteelt nr 13111 Kauksi–Vasknarva km 4,11 üks ühine maha- ja pealesõidukoht.

Tulenevalt kinnistute omaniku soovist kooskõlastas Maanteeamet 16.02.2018. a kirjaga nr 15-2/18/3974-2 „Uusküla Valduri kinnistu rendimaja püstitamise projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine märkustega“ Valduri maaüksuse liikluskorralduse muutmise.

Maanteeamet nõustus ettepanekuga rajada riigiteelt nr 13111 Kauksi–Vasknarva ca km 4,11 ühine mahasõit (edaspidi ristumiskoht) Valduri ja Taavi kinnistute piirile. Planeeringus kajastatud ristumiskoht riigitee nr 13111 km 4,11 tagab juurdepääsu nii Taavi kui Valduri kinnistutele, sh perspektiivse juurdepääsu läbi Valduri kinnistu ka Meelise kinnistule (katastritunnus 12201:001:0352) ning täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei kavandata. Mahasõidu ehituseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Maanteeametilt vastavad nõuded.

ELASA-le kuuluvat EstWin võrku haldab ja hooldab koostöölepingu alusel AS Connecto Eesti. Kauksi-Vasknarva transpordimaa maa-alal oleva Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilitamiseks on vajalik mahasõidu ehitusprojekti arvestada AS Connecto Eesti poolt 02.04.2018 väljastatud tehniliste tingimustega TT496IV.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Arendusega seotud mahasõidukoht riigiteelt tuleb nõuetekohaselt välja ehitada enne planeeringualal mistahes hoone ehituseks ehitusloa väljastamist.

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 „Maanteede 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 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.

Kahesuunaline mahasõidutee on planeeritud 4 meetri laiusena. Juurdepääsude rajamisel üle kraavi tuleb rajada ka truup, et juurdepääsutee ei tõkestaks sademevee süsteemi.

Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Paralleelselt riigiteega nr 13111 Kauksi-Vasknarva on perspektiivse kergliiklustee tarbeks ettenähtud 4m laiune koridor, mille kohta vormistatakse jalakäijate ja jalgratturite jaoks tasuta ja tähtajatu servituut või avalikku kasutamise leping Alutaguse Vallavalitsuse kasuks. Eraldusriba laiuseks sõidutee ja kergliiklustee vahel on kavandatud 10m. Parkimine on lahendatud krundi siseselt lähtudes EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Tabel 4

Ehitise aadress	Ehitise liik	Ehitise parkimisnormatiiv, parkimiskoht/suletud brutopinna m ² kohta (vahevöönd)	Suletud brutopind, m ²	Normatiivne/ planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Valduri	Külalistemaja	1/200	190	1/3

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras tee maaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Arvestada tuleb kõikide Maanteeameti poolt detailplaneeringu koostamiseks esitatud tehniliste tingimustega (Maanteeameti kiri 12.01.15 nr 15-2/14-00285/105).

6. Jäätmekäitluse korraldamine ja haljastus

Alus: Jäätmeseadus

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

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjast (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 25. oktoobri 2018 määrusega nr 78) ja Alutaguse valla jäätmekavast 2018-2024 (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 25. oktoobri 2018 määrusega nr 76).

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud peamiselt olmejäätmete kogumise, hoidmise ja äraveoga. Prügikonteinerite tarbeks tuleb hoone mahtu projekteerida prügikonteinerite hoiustusala. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu.

Prügikonteinerid ja prügiguurid peavad sobima antud keskkonda. Eraldi kogutud jäätmed tuleb paigutada vastavasse kinnisesse konteinerisse või kogumispunkti. Lähim ohtlike jäätmete kogumispunkt asub Iisaku alevikus (Tartu mnt 62a).

Haljastus

Planeeringus on püütud maksimaalselt arvestada väärtusliku looduskeskkonna säilitamisega. Hoone ja juurdepääsutee projekteerimisel tuleks jälgida, et planeeringualal, kus kasvavad üksikud suuremad ja terved puud, tuleks need võimaluse korral säilitada. Hoonestusala on paigutatud kinnistul asuvale lagedale maa-alale, et säiliks võimalikult palju kõrghaljastust. Ehitusprojektis tuleb määrata likvideeritavad ja istutatavad puud.

Likvideeritavad puud tuleb asendada uute puude istutamisega. Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse valla kasutusse. Enne ehitustöid tuleb kindlaks määrata säilitatavad puud/puude grupid. Säilitatavad puud tuleb puujuurte kaitsetsooni ulatuses piirata taraga ning seal ei tohi planeerida ka hilisemaid pinnasetöid (maapinna tõstmist ega langetamist). Kaitsetsooni raadius on keskmiselt 12-kordne puutüve rinnasläbimõõt. Erandjuhul võib teha kaevetöid ka lähemal (vanal puul min 3m tüvest), aga vaid ühel pool puud ning koos järgneva läbilõigatud juurte hooldusega. Puutüved tuleb kaitsta sobival viisil. Enne ehitustööde algust tuleb puuhoolduse spetsialisti poolt korrastada puude võrad, s.t eemaldada kuivanud ja murdumisohtlikud oksad.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ei tohi metsaga kaetud alal looduslike alade osatähtsus kaubandus-, teenindus- ja majutushoone arendus- ja ehitustegevuse käigus langeda alla 90% katastriüksuse pindalast. Planeeringuga kavandatud ehitustegevus hõlmab krundist 280 m² ehk 12% maaüksuse pindalast ning seega on planeeringu lahendus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kohaliku omavalitsuse hinnangul on vastav minimaalne osakaalude erinevus aktsepteeritav. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi siseselt krundi omaniku või valdaja kohustuseks.

7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem. Vee- ja kanalisatsiooni osas on lubatud lokaalsed lahendused. Küll on antud perspektiivne lahendus ja reserveeritud maa-alad torustikele juhaks, kui tulevikus peaks piirkonda rajatama ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteem ja võimalikuks osutub sellega liitumine.

Veevarustus

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (Alus: Eesti põhjavee kaitstuse kaart 1:400 000. Eesti Geoloogiakeskuse hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2001).

Terviseameti andmetel on planeeringuala piirkonna põhjavees kõrgenenud loodusliku päritoluga indikaatorainete (raud, mangaan, oksüdeeritavus) sisaldus.

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

Eelnimetatud määrusele vastava vee kvaliteedi tagamiseks ei saa rajada salvkaeve ja veevõtukoha vett tuleb töödelda (nt puhastada vastavate filtritega). Eelnevale tuginedes on veevarustus ette nähtud puurkaevust.

Valduri ja Taavi kruntide joogiveega varustamiseks rajatakse Valduri krundile ühine puurkaev, orienteeruva võimsusega 2,5 m³/d kuni 20 inimese vajaduseks, millest rajatakse veetorustik kõikide planeeritavate hooneteni.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit ööpäevas. Arvestades hoone kohta 10 inimest (kuni 9 külastajat ja 1 inimest külalistemaja personali), teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 1,0 m³ (0,1 m³ x 10 in). Samaväärne arvutus on tehtud Taavi krundile planeeritud külalistemaja veetarbimise kohta.

Alutaguse vallas Uuskülas asuvate Valduri (katastritunnus 12201:001:0289, ärimaa 100%) ja Taavi (katastritunnus 12201:001:0291, maatulundusmaa 100%) kinnistute omanik on KLM Kinnisvara OÜ.

Vastavalt veeseaduse § 148 lõikele 2 ei moodustata põhjaveehaardele sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala, mille ulatus on 10 meetrit.

Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Kasutusele võetav vesi peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määrusega nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ joogiveele kehtestatud nõuetele.

Puurkaevu ja selle ümbruse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja). Maanteeamet ei vastuta riigitee liiklusest ja hooldusest põhjustatud võimalikke kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile.

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

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

Kanalisatsioon ja sademetevesi

Uusküla külas puudub võimalus liituda ühiskanalisatsioonivõrguga. Käesolev planeering näeb ette tekkiva reovee suunamise vabrikuväljastusega klaasplastist kogumismahutisse. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik mahuti asukoht. Kogumismahuti asukoht täpsustatakse projekteerimisel olenevalt hoonete asukohast. Sobiva mahuti suurus arvutatakse tarbitava vee arvestusliku hulga ja mahuti tühjendamise sageduse alusel. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada veeseaduse 3. jaos toodud kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuetest.

Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Kogumismahutite paigaldus kruntidel peab tagama mahuteid teenindavate sõidukite liigipääsu. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse purgimissõlme (lähim Iisaku alevikus, ca 13 km kaugusel). Tehnovõrkude rööpkulgemisel tuleb jälgida vähimaid kujasid, mis on määratletud standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Kui piirkonda rajatakse tsentraalne kanalisatsioonivarustus on kinnistuomanikel kohustus sellega liituda.

Kavandatav hoone ümber tuleb rajada suletud kontuurina drenaažitorustik, mis paikneb vundamendi taldmikust madalamal ning hoiab põhjavee hoonest ohutus sügavuses. Krundisiseste teede äärde võib rajada madalad kraavid. Arvestades liivapinnase filtratsioonitegurit, imuvad sadeveed enamjaolt pinnasesse, seega on kraavide

vajalikkuses lähtunud eeskätt kevadisest lumesulamisest tekkivast liigveest, kui maapind on veel külmunud.

Soojavarustus

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

Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 223794. Elektrivarustuseks ehitatakse 0,4 kV maakaabelliin Pärna 10/0,4 kV alajaamast kuni krundi piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Planeeritav madalpinge kaabelliin paigaldatakse Elektrilevi OÜ poolt projekteeritud Alajõe-Kauksi keskpinge kaabelliiniga samasse koridori (vt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud skeem). 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, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

8. Servituudi seadmise vajadus

Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatisel 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).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (tehnorajatisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi (asjaõigusseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Planeeringu määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituutide vajadus

Tabel 5

Teeniv kinnisasi	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Isiklik kasutusõigus
12201:001:0371 22401:004:0205	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (planeeritav madalpinge elektrikaabel) <i>Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu kasutajale õiguse kasutada tehnorajatisel kaitsevööndit võrgu majandamiseks koos kaitsevööndiga seatud õiguste ja kohustustega.</i>

Valduri (12201:001:0289)	Taavi (12201:001:0291) Meelise (12201:001:0352)	Juurdepääsu tagamine. <i>Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule õiguse teenival kinnisasjal servituudi kasutusosalal läbipääsuks jalgsi või transpordivahendiga.</i>
Taavi (12201:001:0291)	Valduri (12201:001:0289) Meelise (12201:001:0352)	Juurdepääsu tagamine. <i>Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule õiguse teenival kinnisasjal servituudi kasutusosalal läbipääsuks jalgsi või transpordivahendiga.</i>
Valduri (12201:001:0289)	Taavi (12201:001:0291)	Reaalservituut (puurkaev) <i>Puurkaevuservituut annab õiguse valitseva kinnisasja igakordsel omanikul saada teenival kinnisasjal paiknevast puurkaevust ning läbi sellega ühendatud maa-aluse veetorustiku puurkaevust vett.</i>
Valduri (12201:001:0289)	Alutaguse vald	Tasuta ja tähtajatu teeservituut jalg- ja jalgrattateede kasutajate ning teehooldustehnika jaoks.

9. 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”;

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m naaberkinnistu hooneni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Juurdepääs Valduri kinnistule toimub riigiteelt nr 13111 Kauksi-Vasknarva planeeritava 4,0 m laiuse juurdepääsutee kaudu.

Rajatava hoone minimaalne kaugus krundi piirist 4 m. Naaberkinnistud on hoonestamata.

Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Ehitise tuleohutusest tulenevalt kuulub hoone II kasutusviisi. Planeeritud korruselisus on kuni 2, mis tähendab, et hoones võib olla kuni 10 kohta.

Lähtudes hoone kasutusviisist ja piirpindalast, on arvestuslik tuletõrjevee vajadus 10 l/s 3 h jooksul (ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800 m², põlemiskoormus kuni 600MJ/m²).

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 sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;

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

Alutaguse vallas on tuletõrje veevarustus lahendatud looduslike veekogude ja Uusküla puhkekompleksi territooriumil asuva hüdrandi baasil.

Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu järgi asub lähim tuletõrje veevõtukoht Uuskülas Uusküla oja kaldal ca 1,4 km kaugusel Valduri maaüksusest kirde pool (vt lisa väljavõte Alajõe valla üldplaneeringust).

Valduri maaüksusest 35 meetri kaugusele jääb Monacho maaüksus (katastritunnus 12201:001:0312), mille suhtes on kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50 detailplaneering. Monacho maaüksuse detailplaneeringu kohaselt lahendatakse ala tuletõrjevee varustus rajatava tuletõrje veevõtutiigiga, milles on aastaringselt vähemalt 108 m³ vett. Nimetatud tiik varustatakse standardile EVS 812-6:2012 Osa 6: Tuletõrje veevarustus vastava veevõtukaevuga. Monacho maaüksuse tuletõrje veevõtutiik on kantud ka Alajõe valla üldplaneeringu joonisele, millest tehtud väljavõte on antud detailplaneeringu lisa. Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud vaba juurdepääs ja veevõtu võimalus aastaringselt.

10. 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, ukSED, 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.

11. Planeeringu rakendamise võimalused

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kohustusi ei kaasne. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt.

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

Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisega.

Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ei ehitamise ega

hilisema kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb nende tekitajal hüvitada kohe.

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

Valduri maaüksus jääb kõrvalmaantee 30 m kaitsevööndisse, 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 ning detailplaneeringu kehtestajal. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

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