

Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Eskiislahendus

Töö nr 033-26
Version 26.08.2026

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Alutaguse Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja ja tellija

OSAÜHING PEIPUS

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele	7
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja valiku kaalutlused ning põhjendused	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	11
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.3 Kruntide hoonestusala	12
3.4 Kruntide ehitusõigus	13
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	14
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	14
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	15
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	16
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	18
3.8.3. Soojavarustus	18
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	19
3.9 Tuleohutus	19
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	20
3.11.1. Kliimamuutustega arvestamine	20
3.11.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	22
3.11.3 Jäätmed	22
3.11.4 Energiatõhusus	23
3.11.5 Radoon	23
3.11.7 Müra ja vibratsioon	24
3.12 Servituudi seadmise ja teede avalikku kasutusse määramise vajadus	26
3.13 Planeeringu elluviimine	27
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	28
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	29
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	31

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Alutaguse Vallavolikogu 26.02.2026 otsus nr 22 „Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ ja Alutaguse Vallavalitsuse poolt 08.05.2026 (täiendatud 16.07.2026) koostatud lähteseisukohad. Otsus mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist on tehtud Alutaguse Vallavolikogu 28.05.2026 otsusega nr 47.

Planeeringuala hõlmab tervikuna Vase maaüksust (12201:002:0467) ja osaliselt Männimetsa (12201:002:0357) maaüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on puhkepiirkonna arendamine ning hoonete ehitamine, mida on võimalik kasutada elamute, suvilate ja/või renditavate puhkemajadena.

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohasel juhul ning asjakohases sisus kasutatud järgmisi dokumente:

- Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu KSH eelhinnang (OÜ Rohemünt, versioon 12.06.2026);
- Asjakohaste ametite seisukohad;
- Planeerimisseadus ning teised kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Viru Geomet detsembris 2025 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr TM60/2025). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava on 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad ka lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeerimismenetluses planeerimisseaduse § 130 või 131 alusel sõlmitud haldusleping või planeerimisseaduse § 4 lõike 2¹ kohane leping loetakse samuti planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringualaks oleva Vase maaüksuse (12201:002:0467) pindala on 12 236 m², olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Planeeringualasse 636 m² suurusel osal haaratud Männimetsa maaüksuse (kt 12201:002:0357) kogupindala on 16 437 m² ja katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Vase maaüksus on varasemalt olnud hoonestatud ja kasutusel puhkealana. Ehitisregistri andmetel on maa-ala hoonestamata, kuid põhja- ja lõunapoolses osas asuvad vanad vundamendid. Planeeringu põhjaosas asub puurkaev K-15-08 (PRK0030600), mille hooldusala on raadiusega 10 m. Teised tehnovõrkude ühendused puuduvad.

Juurdepääs Vase maaüksusele on riigitee nr 32 Jõhvi-Vasknarva km 48,73 ristumiskohalt ja edasi mööda Tammi teed (13001:001:1740, sihtotstarve riigikaitsemaa 100%, riigiomand) ja läbi maaüksuse Permisküla metskond 52 (sihtotstarve maatulundusmaa 100%, riigiomand, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus).

Enamus Vase maaüksusest on kaetud puistuga (peamine puuliik mänd). Põhjapoolsel vundamendil ja selle ümbruses kasvavad lehtpuud (peamiselt kased). Kõlvikuliselt koosseisult moodustab metsamaa 7 574 m² (62%) ja muu maa 4 662 m² (38%). Maapinna reljeef vahelduv, kõrguste vahemik on keskmiselt ligikaudu 30,5-34,5 m/abs.

Planeeringuala piirneb lõuna poolt kanaliga, millel puuduvad veekaitseks vööndid. Narva jõe kalda ja Peipsi järve ranna veekaitseks kitsendused planeeringualale ei ulatu.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel paiknevad planeeringualal II kategooria kaitsealuste nahkhiirte leiukohad. Ala ei jää ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Planeeringualast lääne ja ida poole jäävad vääriselupaigad (VEP alad nr 208143, 205613 ja L01666, vääriselupaiga tüübiks on männikud ja männisegametsad).

Planeeritav ala asub riigipiiri seaduse § 6¹ alusel kehtestatud piirivööndis, mis on mõeldud riigipiiri valvamiseks ja kaitsmiseks ning piirirežiimi tagamiseks.

Kultuurimälestiste riikliku registri järgi alal ja selle läheduses mälestised puuduvad. Lähim mälestis – ehitismälestis Vasknarva linnuse varemed, 1349-1442 (reg nr 13827) – asub Vasknarva küla kompaktses asustusega alal linnulennult umbes kilomeetri kaugusel kirde suunas Sõrenetsi tee ja Narva jõe vahelisel alal.

Käsitletav piirkond on keskmiselt kaitstud põhjaveega alal¹, kus maapinnalt esimene aluspõhjaline (Ordoviitsiumi) veekompleks on maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult keskmiselt kaitstud.

Vase maaüksuse piirinaabriteks on:

- põhja ja lääne poolt **Permisküla metskond 52** (kt 13001:001:1742, maatulundusmaa 100%, pindala 834 446 m², riigiomand, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus);
- lõuna poolt **Permisküla metskond 99** (kt 13001:001:1739, maatulundusmaa 100%, pindala 164 490 m², riigiomand, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus). Vahetult Vase maaüksusega piirneb kanal;
- ida poolt **Männimetsa** (kt 12201:002:0357, elamumaa 100%, pindala 16 437 m², eraomand). Osa Männimetsa maaüksusest on haaratud planeeringualasse juurdepääsutee lahendamiseks.

Planeeringuala asub Vasknarva küla hajaasustusega piirkonnas. Küla kompaktses asustusega ala jääb planeeringualast ligikaudu 300 m kaugusele ida ja kirde suunda.

¹ Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus 1: 400 000.

Planeeringuala mõjuala puhul on tegemist looduslikult kauni puhkuseks sobiva piirkonnaga. Olemasolevad lähimad hooned asuvad u 200-300 m kaugusel lääne suunas (Tammiku ja Liiviku maaüksustele jäävad endised puhkebaasid, nüüdsed suvilad ning saunahoone) ja u 100 m kaugusel ida ja kagu suunas (Männimetsa maaüksusele jäävad sadama- ja abihoone). Endised puhkebaasid on kahekorruselised ligi 500 m² ehitisealuse pinnaga hooned. Teised nimetatud lähipiirkonna hooned on väiksemamahulised (ühe- ja kahekorruselised, ehitisealuse pinna vahemik 69 m² – 143 m²). Hooned asuvad vabakujuliselt metsa all ja ei ole üldjuhul piirnevalt teelt ja naabermaaüksustelt kuigi hästi vaadeldavad, kuna jäävad haljastuse varju (rikkalik kõrghaljastus).

Planeeringuala asukoht ning mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 1. Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt nähtav joonisel nr 2.

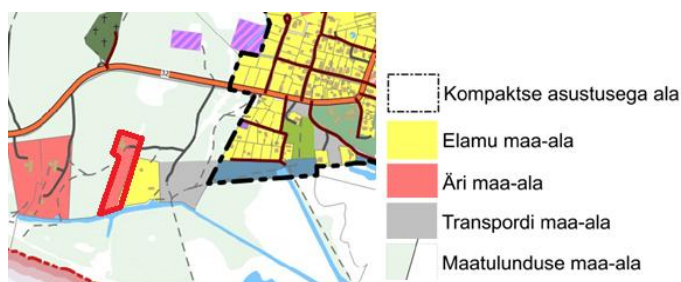
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on Alutaguse valla üldplaneering (2020).

Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 (täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) on kehtestatud „Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+“. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused.

Maakonnaplaneeringu põhimõtete ülekandumine detailplaneeringutesse toimub üldplaneeringu kaudu. Seetõttu lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel valla üldplaneeringust.

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt asub Vase maaüksus väljaspool kompaktse asustusega ala äri maa-alal (vt skeem 1). Üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarve annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa ning äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.



Skeem 1. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on markeritud punase joonega.

Tulenevalt detailplaneeringu koostamise eesmärgist soovitakse lahendusega muuta maakasutuse juhtotstarve keskuse maa-alaks, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuste juhtotstarbega maa-alad. Keskuse maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala, sh ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele tuleb määrata maakasutus- ja ehitustingimused.

Elamu sihtotstarbega kruntide moodustamisel tuleb arvestada, et üldplaneeringu kohaselt on väljaspool kompaktse asustusega ala elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisel lubatud väikseim suurus üldjuhul 1 ha. Detailplaneeringuga tehakse ka ettepanek planeeringualal üldplaneeringuga määratud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalsuuruse vähendamiseks.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale, kuid asub maakondliku tähtsusega Vasknarva-Smolnitsa väärtuslikul maastikul.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek Vase maaüksuse ulatuses muuta üldplaneeringus ette nähtud äri maa-ala keskuse maa-alaks kavandades äri- ja elamumaa krundid ning puhketegevuse maa-ala ja kuna planeeringuala asub väärtuslikul maastikul, on allpool välja toodud asjakohased tingimused äri- ja elamumaale ning puhke- ja virgestustegevuse maa-alale määratud ehitus- ning maakasutustingimustest, samuti tingimused väärtuslikule maastikule ehitamise kohta. Elamu maa-ala osas on lähtutud hooajalise kasutusega ja kompaktse asustusega alale ette nähtud tingimustest.

Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Elamutüübiks üksikelamu.

Kompaktse asustusega alal on eluasemekoha rajamisel ette nähtud järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- Katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus külades 2 000 m²;
- Suurim lubatud ehitisealune pind on 20% krundi pindalast;
- Suurim lubatud harjakõrgus on kuni 7,5 m. Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 m, mille korral on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,5 m;
- Uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale;
- Piirdeaia lubatud kõrgus on 1,2 m ja üldjuhul peab see olema poolläbipaistev. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Erandina on lubatud piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m, kui piirkonnas on varasemalt selliseid rajatud. Üldjuhul on lubatud ka kuni 2 m kõrguste hekkide rajamine.
- Igasuguse piirdeaia püstitamisel on vaja esitada ehitusteatist;
- Esitada tuleb ehitusteatist 5-20 m² hoone ehitamisel.

Hooajalise kasutusega elamu maa-ala on suvila ja aiamaja juhtotstarbega hoonete ning nende vahelise välisruumi ja muu hooajalise kasutusega elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Hooajalise kasutuse all mõeldakse suvist hooaega. Hooajalise kasutusega elamu maa-alal ei garanteeri omavalitsus aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (sh teede talihooldust, koolibussi teenus). Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel ei ole plaanitud teha investeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel kehtivad kompaktse asustusega alal üksiku eluasemekoha rajamise maakasutus- ja ehitustingimused.

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Asukohast ja ala iseloomust tulenevalt on soovitud teenindus- ja puhkemajanduslik ettevõtlus.

Üldplaneeringust tulenevalt on äri maa-alal lubatud väikseim krundi suurus üldjuhul 2 000 m², korruselisis on kuni 2 korrust harjakõrgusega kuni 8 meetrit.

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala. Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringsest teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks lubatakse puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi. Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on väike, maksimaalselt 5% (detailplaneeringu koostamisel kuni 20%).

Vasknarva-Smolnitsa maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku puhul on tegemist Kauksist Vasknarvani ulatuva kauni liivaranna idapoolse osaga. Vasknarva külas on Peipsi rannikule omane küla plaanistruktuur ja hoonestus. Vasknarvas asuvad 15. sajandist pärineva ordulinnuse varemed ning suur, kõrge ringmüüri ümbritsetud õigeuskirik. Vasknarva küla moodustub ühe tänava äärde, mis algab kiriku juurest ja kulgeb piki Narva jõe kallast. Enamus vanemaid maju paiknevad otsaga külatänavaga poole, seda traditsiooni järgivad ka osaliselt uuemad hooned.

Vasknarva-Smolnitsa väärtusliku maastiku peamised väärtused asuvad küla kompaktses asustusega alal. Plnaneeringuala jääb väljaspoole seda ala, st asub väärtusliku maastiku hajaasustusega alal.

Maakasutus- ja ehitustingimused väärtuslike maastike säilimiseks on üldplaneeringus määratud vastavalt maakonnaplaneeringule. Lisaks on kohalikest oludest tulenevalt täpsustatud maakasutustingimusi. Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused hajaasustuses on järgmised (välja toodud asjakohased):

- Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtlasi piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga;
- Maastike üldilmet kahjustavad peremeheta varemed jms heakorastamata objektid tuleb likvideerida või korrastada.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringus elamu maa-aladele (hooajalise kasutusega ja kompaktses asustusega alale jääva elamu) ning äri maa-aladele seatud tingimuste ja nõuetega, samuti on arvestatud väärtuslikule maastikule ehitamise asjakohaseid tingimusi.

Üldplaneeringu järgi peab vähemalt 10% krundi pindalast moodustama kõrghaljastus. Kui krundil puudub kõrghaljastus või seda on vähem kui 10% krundi pindalast, tuleb rajada haljastus selliselt, et see täidaks krundi vähemalt 10% ulatuses.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva terve ja elujõus kõrghaljastuse säilimise (projekteerimisel tuleb arvestada hoonete asukoha, st hooned tuleb ehitada puude alla maksimaalselt olemasolevat haljastust säilitades), sh on kohustus tagada vähemalt 30% kõrghaljastusena, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ja tagatud oleks Peipsiäärsele puhkealale omane hoonete paiknemine puude all. Uushaljastuse soovi/vajaduse (kui olemasolev haljastus ei täida nõutud 30%) korral tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke looduslikke liike (eelkõige mänd, lisaks kask, kuusk jm sobiv).

Alutaguse valla üldplaneering sätestab nõuded ka veemajandusele ja reoveekäitlusele.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole hajaasustusaladel ühiskanalisatsiooni rajamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Antud aladel tuleb reovesi juhtida kinnistesse kogumismahutitesse või rakendada omapuhastit ja heitvesi pinnasesse immutada aladel, kus looduslikud tingimused seda võimaldavad.

Joogivee osas toimub väljaspool alevikke veevarustus valdavalt salvkaevude baasil või eraomandis olevatest puurkaevudest. Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja. Puurkaevu rajamisel ja kasutamisel tuleb tagada põhjavee kaitse reostuse eest. Selleks tuleb olemasolevate kaevude puhul tagada sanitaarkaitsealade nõuetekohasus.

Sademevee ärajuhtimisel ei tohi planeerimis- ja ehitustegevusega halvendada naabermaaüksuste olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naabermaaüksustele). Sademevesi tuleb immutada oma krundi piires või juhtida veekogusse halvendamata naabermaaüksuste olemasolevat olukorda.

Soojavarustus planeeritavate üksikelanute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, õliküte jne).

Planeeringuala piirkonnas ühisveevärk puudub. Veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil. Reovesi tuleb kokku koguda kinnises mahutis (igal krundil eraldi) või vajalike kujade tagamisel immutada omal krundil. Soojavarustus on kavandatud lokaalselt võimalikult keskkonnasäästlikke lahendusviisidega.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja valiku kaalutlused ning põhjendused

Ruumilise arengu eesmärgiks on üldplaneeringu muutmise sisus, et kavandatavad ehitustingimused oleksid piirkonda sobivad, mõju keskkonnale ei oleks ülemäärane ega tooks kaasa negatiivseid mõjusid ja üldplaneeringu lahendus (mõjualas) oleks jätkuvalt ellu viidav.

Lahenduse koostamisel on tuginetud peatükis 2.1 toodud olemasoleva olukorra ülevaatele ja kirjeldusele ning arvestatud üldplaneeringus esitatud nõudeid elamute, sh hooajalise kasutusega, ja ärihoonete kavandamisele kompaktse asustusega alal (esitatud peatükis 2.2).

Planeeringu koostamise eesmärgiks on puhkepiirkonna arendamine ja hoonete ehitamine, mida on võimalik kasutada elamute, suvilate ja/või renditavate puhkemajadena. Taotletud tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas maakasutuse juhtotstarbe ja elamukruntide korral moodustatavate kruntide suuruse osas, kuid ei ole olemuslikult vastuolus üldplaneeringu kohase loodava keskkonnaga, kuna üldplaneeringus ette nähtud äri maa-ala võimaldab moodustada krundid suurusega vähemalt 2 000 m² ja hoonestada kuni kahekorruseliste (kuni 8 m) hoonetega. Ala on varasemalt olnud kasutuses puhkepiirkonnana, mis oma olemuselt säilib. Kui varasemalt on tegemist olnud ühe kompleksiga, siis planeeringu koostamise eesmärk on anda võimalus arendada välja pigem suvilapiirkonnana, st kruntida ala elamute, sh hooajalise kasutusega elamute rajamiseks, sh osad ärilisel eesmärgil välja renditavatena. Elamu- ja ärimaa segahoonestus annab võimaluse alternatiivsetele lahendustele, mis tagaks paindlikuma elluviimise (vastavalt turu nõudmistele).

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtutud:

- Moodustada äri- ja elamu maa-ala krundid suuruses, mis on vähemalt 2 000 m² (vastab üldplaneeringus määratud ärimaa krundi suurusele ja elumumaa krundi suurusele kompaktse asustusega alal);
- Moodustada kanali äärde eraldi puhketegevuse maa-ala krunt kogukonna kogunemiskohaks koos sauna ja ujuvilla ehitamisega (sauna ehitisealune pind ja täisehitus (11%) vastab üldplaneeringus määratud täisehitusele (detailplaneeringu koostamisel kuni 20%));

- Moodustada juurdepääsuteele eraldi krunt, sh arvestades päästetehnika vajadustega (vaba ruumi laius, pöörderaadiused jmt);
- Võimaldada äri- ja elamu maa-ala kruntide liitmine juhuks, kui soovitakse suuremaid krunte;
- Määrata hoonestusalad äri- ja elamu maa-alal kruntide üleselt, et võimaldada vabam hoonestusala ulatus kruntide liitmise korral;
- Määrata arhitektuursed tingimused, mis on kaasaegsed, aga sobivad piirkonda (hoonete arv ja kõrgus, paigutus ja mastaap, välisviimistlus jmt);
- Määrata piirkonnale iseloomulikud heakorra ja haljastusnõuded).

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt asub Vase maaüksus väljaspool kompaktse asustusega ala äri maa-alal.

Detailplaneeringu lahendusega soovitakse muuta maakasutuse juhtotstarve keskuse maa-alaks, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuste juhtotstarbega maa-alad. Keskuse maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala, sh ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele tuleb määrata maakasutus- ja ehitustingimused.

Elamu sihtotstarbega kruntide moodustamisel tuleb arvestada, et üldplaneeringu kohaselt on väljaspool kompaktse asustusega ala elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisel lubatud väikseim suurus üldjuhul 1 ha. Detailplaneeringuga tehakse seetõttu ka ettepanek planeeringualal üldplaneeringuga määratud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalsuuruse vähendamiseks.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine (planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1) ja üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamine (planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2).

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut².

Kuigi detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta äri maa-ala keskuse maa-alaks (võimaldada erineva otstarbega krunte) ja elamu maa-ala kruntide moodustamine kavandada kompaktse asustusega maa-alal ette nähtud suurusega (krundi suurus vähemalt 2 000 m²), ei ole see muutus üldplaneeringuga olemuslikult vastuolus, kuna:

- Detailplaneeringu lahendus võimaldab jätkuvalt ärimaa kruntide moodustamise;
- Elamumaa kruntide moodustamisel nähakse maa-ala tihendamise ette üldplaneeringus ärimaale ette nähtud minimaalse krundi suurusega.

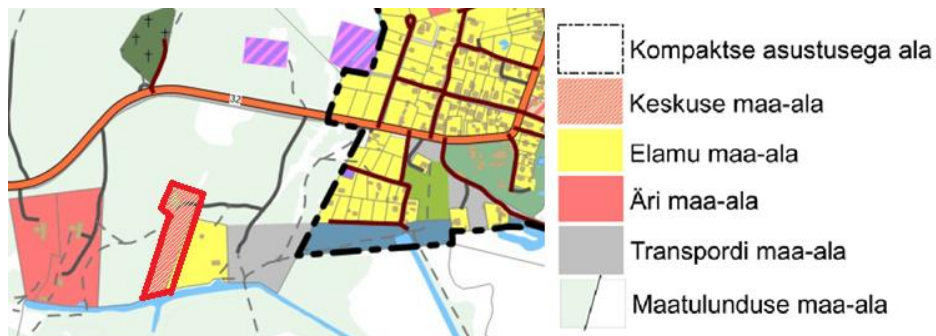
² Planeerimisseaduse § 142 lg 1

Elamu- ja ärimaa segahoonestus, sh puhkerajatise osa annab võimaluse alternatiivsetele lahendustele, mis tagab paindlikuma elluviimise (vastavalt turu nõudmistele).

Ala tihendamise eeldatavalt negatiivset mõju väärtuslikule maastikule, kuna hoonestus kavandatakse pigem väikesemahuline ja Peipsiäärsetele piirkondadele iseloomuliku hoonestusviisiga, kus hooned asuvad vabakujuliselt metsa all; puudub aiamaa ja üldjuhul ka muruala, sest mändide all liivaluidetel murupinda ei teki.

Detailplaneeringuga kavandatu ei mõjuta teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatava tegevuse terviklahendus kui selline võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. Valla üldplaneeringu põhimõtted on ka kavandatava detailplaneeringu realiseerumisel elluviidavad. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad, kuna piirkond on looduslikult kena ja sobiv suvituskohaks.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 2 näidatud ulatuses ja sisus.



Skeem 2. Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist koos muudatuse ettepanekuga. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Vase ja osaliselt Männimetsa maaüksustest seitse krunti: krunt nr 1 puurkaevule, krundid nr 2-5 elamute ja/või majutushoonete ehitamiseks, krunt nr 6 saunahoone ehitamiseks ja krunt nr 7 juurdepääsutee rajamiseks.

Kruntide planeeritud sihtotstarbed on toodud ptk-s 3.4.

Kruntide moodustamine on näidatud joonisel nr 3. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.3 Kruntide hoonestusala

Hoonestatavad on krundid nr 2-6. Planeeritud hoonestusala on krundi osa, mille piiresse peab jääma ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud rajatised.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest (hoonestusala kaugus vähemalt 4 m krundipiirist) ja juurdepääsutee poolisel küljel piisavast kaugusest teest (kaugus teepoolsest piirist 7 m).

Kruntide nr 2-5 alal on hoonestusalad määratud kruntide üleselt, et võimaldada vajadusel kruntide liitmist. Juhul, kui liitmist ei kavandata, tuleb lähtuda hoonestusala piirist, mis on 4 m mõlemale poole ühist krundi piiri.

Kruntide hoonestusalad on antud ulatuslikumad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse ja rajatiste paiknemist olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitades.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt on krundile nr 1 kavandatud puurkaev. Kruntidel nr 2-5 nähakse ette elamute (üksikelamud või suvilad) või välja renditavate majutushoonete ehitamine. Põhihoonetele lisaks on lubatud rajada ka abihooned. Krundile nr 6 on planeeritud saun. Krunt nr 7 on moodustatud juurdepääsuteele koos ümberpööramise alaga.

Väljaspoole planeeringuala, Permisküla metskond 99 maaüksusele (13001:001:1739) on krundi nr 6 ja 7 funktsionaalse osana kavandatud vastavalt ujusild ja slipp.

Ehitusõiguses toodud kruntide nr 2-5 suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku põhi- ja abihoonetele, sh ei tohi põhihoone ehitisealune pind ületada 150 m² ning vähemalt üks abihoone peab olema väikehoone (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus kuni 5 m).

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks ei ole täiendavate maapealeste rajatiste (nt grillmaja, kasvuhoone vmt, v.a piirdeaed) ehitamine lubatud.

Kruntide liitmisel on lubatud liita ka ehitusõigus arvestades põhihoonele seatud ehitisealuse pinna piirangut.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (kruntidel nr 2-5 kuni 7,5 m ja krundil nr 6 kuni 6 m) on lubatud olemasolevast maapinnast. Maapinna reljeefi muutmine on keelatud.

Ehitusõiguse hoonestus tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed³ on järgmised:

- Krunt nr 1: 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa;
- Krundid nr 2-5: 0-100% üksikelamu maa (EP)/hooajalise kasutusega elamu maa (ES) või 0-100% majutushoone maa (ÄM);
- Krunt nr 6: 100% puhkerajatise maa (PP);
- Krunt nr 7: 100% tee ja tänav maa (LT).

Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed⁴ on:

- Krunt nr 1: 100% tootmismaa.
- Krundid nr 2-5: 0-100% elamumaa/0-100% ärimaa;
- Krunt nr 6: 100% transpordimaa;
- Krunt nr 7: 100% transpordimaa.

³ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁴ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1, lg 2, lg 3, lg 5 ja lg 12 p 1

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele nr 1-6 on ette nähtud kavandatavalt uult teelt (planeeritud krunt nr 7). Juurdepääs krundile nr 7 planeeritud teele toimub olemasoleva Permisküla metskond 52 maaüksusele jääva tee ristumiskohas. Krunt nr 7 on ette nähtud avaliku kasutusega.

Krundi nr 7 sõidutee laius tuleb projekteerida tugevdatud pinnas- või kruusateena vähemalt 3,5 m laiusena (vaba ruum vähemalt 4 m). Tee peab kandma ehitus- ja operatiivsõidukeid. Tee lõppu tuleb rajada ümberpööramise koht.

Juurdepääsud kruntidele nr 2-6 lahendatakse projekteerimisel sobivalt piirnevalt krundile nr 7 jäävalt teelõigult.

Parkimine kruntidel nr 2-6 tuleb lahendada krundisiseselt arvestades kohti vähemalt kolmele sõiduautole. Sõidukite liikumis- ja parkimisalad tuleb lahendada maksimaalselt looduslikuna (tugevdatud pinnas või kruusakate).

Permisküla metskond 52 maaüksusele jääva tee ühendus avaliku kasutusega riigiteega nr 32 Jõhvi-Vasknarva toimub läbi Tammi tee, st juurdepääs Tammi teele ja sealt edasi planeeringualale on tagatud olemasolevalt ristmikult riigitee km 48,729. Riigitee ristmiku ja Tammi tee rekonstrueerimine on tehtud suvel 2026, mille tulemusel võimaldavad riigitee ristmiku ja Tammi tee sõidutee parameetrid kahe-suunalist liiklust. Kahe-suunaline liiklus peab olema võimaldatud ka Permisküla metskond 52 maaüksusele jääval teel, kuid arvestades väga madalat liiklussagedust ja tee võrdlemisi lühikest lõiku (u 150 m) ning pidades oluliseks looduskeskonna maksimaalset säilimist, piisab võimaliku vastutuleva sõiduki möödapääsuks paari teetasku rajamisest (mõlemas suunas). Teetaskute asukohta valikul eelistada juba olemasolevaid kõrghaljastusest vabu looduslikke alasid. Tee konstruktsioon peab kandma ehitus- ja operatiivsõidukeid.

Teedel ja juurdepääsudel tuleb projektlahendusega tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem.

Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.

Sõidutee põhimõtteline lahendus krundil nr 7 ja kruntidele juurdepääsud on graafiliselt nähtavad joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv. Uute hoonete rajamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtlasi piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga. Olemasolevad varemed tuleb likvideerida.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kaks (teine korrus katusealuseks) ja abihoonetel üks maapealne korrus, maa-alune korrus on lubatud üksnes hoonestuse sobitamiseks olemasoleva reljeefiga;

- Katusetüüp: põhimahul kaldkatuse tüübid, põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga;
- Katusekalle: põhimahul 30-45 kraadi, põhimahtu võib ilmestada muu kaldega;
- Katusekatte materjalid: katusetüübile ja piirkonda sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: looduslikud, nt puit, kivi; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid; lubatud on ka palkmajad (ümarpuit, liimpuit vmt);
- Kohustuslikku ehitusjoon: ei määrata, hooned tuleb paigutada hoonestusalale maksimaalselt luiteid ja olemasolevat kõrghaljastust säilitades vabakujuliselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades olemasolevasse reljeefi sobitumisega (luited lõhkumata);
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku);
- Elektrikilpide, antennide ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade) ja juhtmete paigaldamisel näha ette nende varjestust hoone arhitektuuriga sobivas stiilis.

Projekteerimisel on soovitatav võimalusel (kuna hoonestus tuleb ette näha olemasoleva kõrghaljastuse vahel) näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katuste või fassaadide tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad)).

Ehitusprojektis tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on valla nõusolekul lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul, kui on väljastatud põhihoone ehitusluba. Selle eesmärk on vältida konteinerite paigaldamist ja nende suvilateks ümberehitamist.

Ehitustööde ajal, juhul, kui töid tehakse ka pimedal ajal, ei tohi nahkhiirte häirimise vältimiseks tehisvalgust suunata puude võrade poole, vaid valgustus peab olema suunatud maapinnale.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuudena. Küll tuleb hoonestuse asukoha valikul arvestada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega. Ehitusprojekti aluseks oleval topo-geodeetilisel alusplaanil tuleb kajastada puud üksikpuudena ja näidata hoonestuse asetus puude vahel või likvideerimise vajadus. Likvideerida on lubatud haigestunud, kuivanud või väärkasvuga puud, kui sellised ilmnevad.

Körghaljastuse minimaalne osakaal kruntidel nr 2-5 peab olema vähemalt 30% (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest). Uushaljastuse soovi või asendusistutuse vajadusel (et tagatud oleks vähemalt 30% kõrghaljastust) teha piirkonnas levinud looduslike liikidega (eelkõige mänd, ka kuusk, kask jm sobiv). Haljastuse rajamisega vältida invasiivsete liikide teket. Õuealad kavandada maksimaalselt looduslikuna, st säilitada iseloomulik metsaalune.

Krundi nr 6 piiramine ei ole lubatud. Soovitatav on ka kruntide nr 2-5 maa-alasid mitte piirata, et säiliks piirkonnale omane ilme, kus hooned asuvad vabakujuliselt metsa all ilma selgete õuealadeta. Piirete soovi kasutamisel (kruntidel nr 2-5) on piirete maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,2 m. Piirded peavad olema vähemalt 50% ulatuses läbi paistvad. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga.

Puurkaevu või selle krundi (nr 1) ümber võib soovi korral ehitada kaitsva rajatise.

Sõidukite juurdepääsutee ja parkimisala rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime ja on maaliselt asustusse sobiv.

Olemasoleva maapinna (reljeefi) muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef, sh lüüed. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Nahkhiirte häirimise vältimiseks on planeeringualal keelatud metsamajanduslikud tööd, sh puittaimestiku raie ja võsalõikus, ajavahemikus 15. aprill -15. august.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ja -kruntidele ning tee alale.

3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem. Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on keskmine).

Veevarustuseks on ette nähtud kõiki krunde teenindav puurkaev, mis on planeeritud krundile nr 1. Arvestades eeldatavat veevajadust⁵, on puurkaevul arvestatud 10 m hooldusalaga. Hooldusala jääb põhja- ja idaküljel Permisküla metskond 52 maaüksusele. Puurkaevu asukoha projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et hooldusala ei ulatuks krundile nr 2.

Puurkaevu rajamisele kehtivad taristuministri 24.03.2026 määrusega nr 25⁶ „Puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuded ja kord“ sätestatud nõuded. Lisaks tuleb puurkaevude puhul tuleb lähtuda veeseaduse 6. ja nõuetest, mis sätestavad tegevuse piiramise veehaarde sanitaarkaitsealal, joogiveehaarde toitealal ja hooldusalal.

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ nõuetele.

Olemasolev puurkaev likvideeritakse. Puurkaevu lammutamisele kehtivad samuti eelviidatud taristuministri 24.03.2026 määrusega nr 25 sätestatud nõuded. Puurkaevu lammutamiseks tuleb ehitustööd teostaval ettevõttel Alutaguse Vallavalitsusele esitada nõuetekohane ehitusteatis ja selle juurde kuuluvad dokumendid, sh puurkaevu lammutamise ehitusprojekt.

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud igale krundile kas kinnine reoveemahuti või omapuhasti. Omapuhasti rajamine on lubatud ainult juhul, kui on võimalik täita kehtivaid nõudeid, sh on tagatud vajalikud kujad. Immutamine on lubatud nii pärast reovee bioloogilist (biopuhasti) kui mehaanilist (septik) puhastamist.

⁵ Inimese kohta on arvestatud u 120 l ööpäevas. Arvestades keskmiselt 3 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 0,36 m³ (0,12 m³ x 3 in) maaüksuse kohta ja kogu ala kohta 1,44 m³.

⁶ Taristuministri 24.03.2026 määrus nr 25 „Puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuded ja kord“

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud puurkaev krundil nr 1 ja omapuhastite põhimõtteline lahendus. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada. Kinniste mahutite kasutamisel arvestades, et reovee kogumismahuti:

- peab olema keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest (reoveemahuti peab olema kinnine sertifitseeritud mahuti, mis tuleb paigaldada vastavalt tootjapoolse paigaldusjuhendi ja nõuete järgi);
- ankurdatus peab paigaldamisel olema piisav, et tagada liikumatus pinnases;
- luugid peavad olema terved ja sulguma tihedalt, kogumismahuti peab olema ventileeritav;
- täituvust tuleb regulaarselt kontrollida;
- kasutamisel tuleb vältida sademe- ja lumesulavee sattumist reovee kogumismahutisse.

Reovee kogumismahuti tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja purgimisteenust osutava veoki mahtu.

Omapuhastisüsteemi rajamisel peab arvestama, et:

- Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoha ja kanalisatsioonisüsteemi kitsendused väljaspool planeeringuala tuleb vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada (Permisküla metskond 52, Männimetsa, sh kui kavandatavate imbväljakute kuja ulatub vääriselupaigale nr 208143);
- Põhjavee tase ja aluspõhja kivimite kõrgus peavad jääma kõrgemale kui 1,2 m, vajadusel tuleb rajada tõstetud imbväljak (imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest));
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m;
- Pinnasesse juhitud heitvesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 617 lisas 1 toodud saasteainetajatele, mis on määratud reoveekogumisaladele alla 300 ie.

Planeeringualal tekkiva sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt seadusandlusele ja standarditele lokaalselt. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada igal krundil selle piires. Soovitatav on sademevesi ka maksimaalselt kokku koguda ja taaskasutada (nt haljastuse kastmiseks, pesuveeks). Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Krundile nr 7 planeeritud sõidutee äärde tuleb vajadusel kavandada nõva.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine kanalisse, naabermaaüksustele ning tee maale on keelatud.

⁷ „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 513227 (välja antud 26.03.2026, kehtivad kuni 26.03.2028).

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud 0,4 kV maakaabelliiniga Tammiku suvila:(Jõhvi) alajaamast (vt joonis 1).

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud mitmekohalistena kruntide piirile teeala poolsele küljele. Joonisel nr 3 näidatud kilpide asukohti on lubatud projekteerimisel muuta/täpsustada, tagatud peab olema, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Ennetamaks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, tuleb elektrikilpide projekteerimisel arvestada ka, et nende kaitsevööndisse ei jääks hooneid, st kilpide asukoht peab koos kaitsevööndiga jääma väljaspoole hoonestusala.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana (vt ka ptk 3.12).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Ennetamaks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevööndisse. Elektromagnetkiirguse piirväärtused ei tohi ületada elu- ning puhkealadel, elamutes, ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ning muudes kohtades, kus inimene viib pikemat aega (edaspidi elukeskkonnas), sotsiaalministri 07.09.2025 määruses nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ sätestatud piirväärtusi.

Välisvalgustus

Tänavamaale välisvalgustust ette nähtud ei ole. Hoonestuse ümbruse välisvalgustus lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt. Vältida tuleb ülemäära valgustamist. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja naabermaaüksuste elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele (kasutada vähendatud intensiivsusega hajutatud valgustust)).

3.8.3. Soojavarustus

Planeeringuala hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud küttelahendused on vedel- või tahkeküte ja õhksoojuspumbad või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Omavalitsusel on õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest, kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas. Lokaalsete taastuvenergialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenergiaallikate kasutuselevõttu tuleb üldjuhul (kus võimalik) soosida.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus lahendatakse mobiilsidega.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla, seda ka juhul, kui tegemist saab olema välja renditavate majadega (ärimaa). Tuleohutusklass määratakse projekteerimisel (eeldatavalt TP3).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala (suletud netopind) lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Hoonestusalad on planeeritud normikohasele kaugusele (hoonestusalade omavahelised ja naaberhoonete kaugused).

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Kuna planeeritud hoonestusalad omavahel jäävad lähemale kui 40 m, tuleb rajada eraldi veevõtukoht (juhul, kui soovitakse ehitada maksimaalse ehitusõiguse alusel, st hooned tulevad suuremad kui 60 m² ehitisealuse pinnaga ja ei kavandata kodusprinklersüsteemi vm erilahendust). Veevõtukoht on planeeritud juurdepääsutee lõppu (kuivhüdrandi toide kanalist).

Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud riigiteelt nr 32 Jõhvi-Vasknarva tee ja mööda Tammi teed ning läbi maaüksuse Permisküla metskond 52. Planeeritud tänavamaa (krunt nr 7) lõppu on kavandatud ümberpööramise koht.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh vajadusel/soovi korral ehitisesisese (nt kodusprinklersüsteem) tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutuspõhiste soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutuspõhiste nõuetele tõendada analüütiliselt⁸.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoonete ümbruses kasutada valgusteid (lahenduse kohta vt ptk 3.8.2). Kuna eeldatavalt on tegemist hooajalise kasutusega, on soovitatav kasutada ka videovalvet.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ega ole olemasolevale keskkonnale koormav kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja kruntide igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1. Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁹. Alutaguse vald, nagu teisedki Eesti omavalitsused, seisab silmitsi kirjeldatud kliimamuutustega seotud väljakutsetega: suurenevad valingvihmad ja

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“

⁹ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

tormid võivad tekitada asulates üleujutusi, ohustada taristut ja turvalisust. Kuumalained võivad muuta elu kodudes ja töö tootmishoones väga raskeks või talumatuks. Seetõttu tuleb kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning planeerimisel ja projekteerimisel sellele tähelepanu pöörata.

Lähtuvalt „Kliimamuutustega kohanemise arengukavast aastani 2030“ on kliimamuutuste suurim mõju inimeste tervisele seotud õhutemperatuuri tõusu ja kuumalainete sagenemisega. Ohtlikum on kuumalaine asulates, kus see võimendab soojusaare efekti. Käesolev planeeringuala asub maalises kõrghaljastusega keskkonnas veekogu vahetus läheduses, kus kuumaperioodil on eeldada veidi madalamat temperatuuri (puude varjud ja veekogu pakub jahutavat efekti). Kavandatavate elu- ja/või puhkekohtade puhul on võrdlemisi head võimalused kliimamuutustega toime tulekuks. Hoonestuse asukoha valikul tuleb arvestada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega, sh tuleb tagada (vajadusel uusistutustega) kõrghaljastus 30% krundi pindalast.

Kavandatud (kõrg)haljastuse kohaselt jäävad hoonestusest vabaks piisavalt suured rohealad, mis tulevad eeldatavalt hästi toime nii põua kui ka valingvihmadega. Kõrghaljastuse asukoha puhul tuleb hinnata tormiriske, st jälgida hoonete lähedal asuvate puude seisukorda ja vajadusel need likvideerida.

Kuumalaine ja põua ajal suureneb maastikupõlengute oht. Iga tulevase maaüksuse omanik saab ohu minimeerida seda teadvustades ja käitudes vastutustundlikult ning vältides põua ajal tegevusi, mis põhjustaks põlenguid.

Kliimamuutusega käib kaasas ka joogivee probleem (nt salvkaevud võivad suve lõpul kuivale jääda). Veevarustus on kavandatud ühisveelahendusena, mis tagab joogivee kindluse. Vee säästmiseks ja puhta joogivee kokkuvõtteks on suvisel perioodil soovitatav kastmisveena kasutada kogutud sademevett.

Häired elektri-, vee- ja küttevarustuses mõjutavad rohkem neid inimesi, kel puuduvad alternatiivsed autonoomsed lahendused. Kütelahenduses on soovitatav näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Päästevõimekuse aspektist tuleb arvestada paduvihmadest tingitud üleujutustega tiheasustusaladel ning ulatuslike metsa- ja maastikupõlengutega, tormikahjustustega ja lumevangistustega. Nendest riskidest tulenev oht inimeste tervisele on madal, kuid varalise kahju oht suur. Maalises piirkonnas elades peab arvestama asjaoluga, et abi ei pruugi jõuda nii kiiresti kui linnas, samuti võib teede lahti lükkamine võtta kauem aega kui linnas.

Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse kohaselt ei asu planeeringuala üleujutusosalade riskipiirkonnas. Kuna aga Peipsi järv ja sellega ühenduses olev kanal on lähedal, tuleb arvestada võimalike riskidega (eelkõige krundil nr 6).

Planeeritud maakasutus on optimaalne ja ei ole eeldatavalt keskkonnale ülemäära koormav (täisehitus on u 8%-12%).

Hooned tuleb ehitada arvestades vastupanuvõimet tormidele jm ekstreemsetele ilmastikunähtustele.

Kliimamuutused mõjutavad ka olemasolevat elurikkust, s.t negatiivselt¹⁰. Kliimamuutustega koos võib laieneda invasiivsete võõrliikide levik ja väheneda seniste tõrjeviiside tõhusus. Seetõttu on soovitatav uusistutustel kasutada kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke puid ning põõsaid (nt sama piirkonna taimede

¹⁰ SOER, 2015. Euroopa keskkond 2015: seisund ja väljavaated

ümberistutamine, samuti looduslik järelkasv). Taimmaterjali ostmisel ja istutamisel tuleb jälgida invasiivsete liikide teket, olla hoolikas ning mitte istutada invasiivseid liike, jälgida puukoolist ostetud taimmaterjaliga levivaid võõrliike (nt võõrnälgjate levik).

Kliimamuutustega toimetuleku üheks osaks on ka vähendada sõltuvust isiklikest sõiduautodest. Ühistranspordipeatus asub alla 1 km kaugusel, mis aegade sobivusel võimaldab puhkealale pääsemist ka ilma isikliku autota.

3.11.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Veevarustus on ette nähtud puurkaevust. Reoveelahenduses on ette nähtud kinnised reoveemahutid või omapuhasti juhul, kui tagatud on kehtivad nõuded, sh vajalikud kujad. Omapuhasti (heitvee immutamise) korral on lubatud reovee nii mehaaniline kui bioloogiline puhastamine.

Kuna kavandatavad ehitusmahud on väikesed ja suuri kõvakattelisi alasid ei ole ette näha, on sademevesi võimalik immutada vastava krundi siseselt. Soovitatav on sademevett ka koguda ja kasutada nt kastmisveeks.

Nii ehitus- kui kasutusaegsed tegevused tuleb kavandada selliselt, et kütuse ladustamine, masinate hooldus, tankimine ja parkimine toimuks selleks ette nähtud asukohtades, kust võimalike lekete korral keskkonnoahtlikud kemikaalid vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu ning neid on võimalik kuivmenetlusega eemaldada.

Ehitusaegse kaevikusse tungiva vee ärajuhtimisel tuleb vältida ülemäärase heljumi teket. Samuti tuleb arvestada, et tahkeid osakesi võib sademevette sattuda ehitusaegsetelt pinnaseladustusplatsidelt. Juhul, kui ehitustööde käigus tekib vajadus pinnaseveed ning sademeveed suunata kanalisse, peavad need enne suublasse juhtimist läbima liiva ja õlipüüdu.

Paadislipil tuleb vältida lekkiva tehnika kasutamist. Soovituslik on paigaldada slipi juurde nt liiva konteiner, et lekke korral keskkonnoahtlikud kemikaalid kuivmenetlusega eemaldada.

Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel (puurkaev, reovesi, sademevesi) ning ehitustöödel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest (vt ka ptk 3.8.1), ei ohusta kavandatav tegevus põhjavee pinnavee seisundit.

3.11.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale“. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid on soovitatav paigutada varjualuse alla. Ehitusjäätmed käidelda samuti vastavalt „Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Elamute kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb samuti kokku koguda ja tagada nende üleandmine vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule.

Jäätmete käitlemise korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

3.11.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud direktiivides, energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus ja ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Ehitusseadustiku alusel ei kohaldata hoone energiatõhususe nõudeid elamutele, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbimisest; samuti ei kohaldata nõudeid hoonetele, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

Puhkemaja projekteerimisel on siiski soovitatav pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele (kuna puhkekohast võib saada elukoht) ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (elektri tootmiseks) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.5 Radoon

Alutaguse vald asub Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi¹¹ kohaselt kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas ja keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt kuulub kõrgendatud radooniriskidega maa-alade loetellu. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ja elamutes ning ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada riski tervisele.

EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

Ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste ja standardiga).

¹¹ <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on soovitatav teostada radoonitaseme mõõtmised ja järgida EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" sätestatud nõudeid.

3.11.6 Insolatsioon

Planeeringuga kavandatakse peamiselt puhkehooned, kus viibitakse hooajaliselt ja valdavalt väliruumis, st otsese päikesevalguse käes. Juhendi¹² kohaselt ei ole selle rakendamine kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavates eluruumides, milleks saab lugeda ka suvilad. Elamute rajamisel peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Sellele vaatamata on soovitatav järgida insolatsiooni nõudeid, kuna pikemas perspektiivis on võimalik, et suvekodust saab alaline elupaik. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon.

Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

3.11.7 Mürä ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.

Planeeringualal tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria müratundlikuks alaks (elamu maa-alaks).

Uute hoonestusalade kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra sihtväärtuse nõuetest. II kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 55 dB päeval (müra hinnatud tase päeval - L_d) ja 50 dB öösel (müra hinnatud tase öösel - L_n). Võrdluseks võib välja tuua ka piirväärtuse nõuded (rakendatakse tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel) - II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (L_d) ja 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Juurdepääs Vase maaüksusele on riigitee nr 32 Jõhvi-Vasknarva km 48,73 ristumiskohalt ja edasi mööda Tammi teed ja läbi maaüksuse Permisküla metskond 52. Hetkel on piirkonna peamiseks müraallikaks autoliiklus tugimaanteel, mille ööpäevane liiklussagedus Transpordiameti 2025 loendusandmete kohaselt oli 219

¹² https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

sõidukit, sh 9% raskeliiklust. Planeeringuala jääb riigiteest üle 200 m kaugusele, sh on tee ja planeeringuala vahel mets.

Arvestades piirkonna liikluskoormust, teede asukohti ja nende katendit, ei ole põhjust eeldada, et teede liiklus tingiks müra, saasteainete kontsentratsioonide ja vibratsiooni normikohaste väärtuste ületamist. Detailplaneeringu realiseerimine ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskoormuste ning müra kasvu.

Kavandatava tegevuse korral võib müraallikate ja tegevustena välja tuua raskeveokite liikumise ehitustöödel (sisenemine ja väljumine ning muud manööverdustööd) ning hoonete valmimisel tehnoseadmete (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed) poolt tekitatava müra. Lisanduv ööpäevane liikluskoormus nelja ühepereelamu või majutushoone valmimisel on minimaalne.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ esitatud normtasemeid arvestades.

Kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes määruses nr 54 kehtestatud piirväärtusi.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2025. a seisuga standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt:

- Kavandades uusi eluruumi 56...60 dB müratsooni (hetkel jääb arvutuslik müratase küll pisut väiksemaks, kuid välistatud ei ole lühiajalised suurema liikluskoormuse ning müratasemega perioodid), on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluhoonete rajamisel võib samas lähtuda ka mõnevõrra suuremates väärtustest ehk hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest suurusjärgus 40 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on planeeringualal eeldatavalt tagatud ja täiendavaid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlikel aladel ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid (hoone arhitektuuriga sobivalt).

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);

- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega. Ehitusplatsidel ja neile viivatel teedel teha vajadusel tolmutõrjet;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitusperioodil liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtaset;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme (määrusega nr 78 kehtestatud piirväärtusi);
- Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele;
- Ehitustöödel tuleb vältida lekkiva tehnika kasutamist. Tegevused tuleb kavandada selliselt, et kütuse ladustamine, masinate hooldus, tankimine ja parkimine toimuks selleks ette nähtud asukohtades, kust võimalike lekete korral keskkonnaohtlikud kemikaalid vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu ning neid on võimalik kuivmenetlusega eemaldada.

3.12 Servituudi seadmise ja teede avalikku kasutusse määramise vajadus

Planeeritud tehnovõrkudele rakendub isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. Ühiskasutuses olevad tehnovõrgud (elekter, vesi) on planeeritud kas eraldi krundil (puurkaev krundil nr 1) või avaliku kasutusega tee alasse (veetorustik, elektri maakaabelliin krundile nr 7).

Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Servituudiala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Krundile nr 1 planeeritud puurkaevu 10 m hooldusala jääb põhja- ja idaküljel Permisküla metskond 52 maaüksusele. Hooldus- ja immutuskeeluala kitsendus tuleb maaüksuse omanikuga kokku leppida (seada servituut).

Riigitee (32 Jõhvi-Vasknarva tee) on avalikus kasutuses.

Permisküla metskond 52 maaüksusele jääv tee on metsatee, mis ehitusseadustiku § 93 lg 1 kohaselt on riigi omandisse jäetud maal paiknev valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatav tee. Metsateed võib kasutada igaüks, kui riigimetsa majandamist korraldab isik või riigiasutus ei ole metsateed või selle osa sulgenud või metsateel liiklust piiranud. Permisküla metskond 52 maaüksusele jääva tee kasutamiseks on vajalik saada RMK kirjalik nõusolek.

Tammi tee on riigi omandis, kuid avalik kasutus on teadmata. Kuni Tammi tee avalikku kasutusse määramiseni tuleb seada juurdepääsuvõrgu planeeritud kruntide kasuks või saada kirjalik nõusolek tee maa-ala volitatud asutuselt.

Alutaguse vald on valmis võtma Tammi tee üle ja määrama avalikku kasutusse, kui enamus krunte on hoonestatud. Projektlahenduse koostamisel täpsustatakse juurdepääsu teema (servituudi seadmine või avalikku kasutusse määramine) vastavalt olukorrale.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuga kavandatud puhke- ja elamukeskkond mitmekesistab Vasknarva piirkonna kasutusvõimalusi ning parandab puhke- ja vaba aja veetmise võimalusi nii planeeritud kruntide tulevastele kasutajatele kui ka piirkonna külastajatele. Kanali äärde kavandatud puhkerajatise ja sauna rajamine loob täiendava kogukondliku väärtusega puhkeala.

Liikluskoormus piirkonnas suureneb vähesel määral, kuid kavandatavat liiklussagedust arvestades ei ole mõju piirkonna liikluskorraldusele ega liiklusohutusele oluline.

Planeeringualal ja selle lähistel ei paikne kultuurimälestisi mistõttu kavandatud tegevus ei avalda negatiivset mõju kultuuripärandile. Planeeringulahendus arvestab Vasknarva väärtusliku maastiku ning piirkonnale omase hoonestuslaadiga. Arhitektuurilised tingimused, looduslähedased viimistlusmaterjalid ja olemasoleva kõrghaljastuse ulatuslik säilitamine aitavad säilitada piirkonna traditsioonilist ilmet ning toetavad kohaliku identiteedi püsimist.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale on mõõdukad ja leevendusmeetmete rakendamisel vastuvõetavad. Hoonestus kavandatakse olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitades ja vähemalt 30% kruntidest peab jääma kõrghaljastatuks. Säilitatakse looduslik reljeef. Planeeringus on seatud tingimused põhjavee kaitseks, reovee nõuetekohaseks käitlemiseks ja nahkhiirte elupaikade häirimise vältimiseks, sealhulgas piirangud raietöödele ja välisvalgustusele. Planeeringuala ei asu kaitsealal ega Natura 2000 võrgustiku alal ja kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt olulist negatiivset mõju piirkonna loodusväärtustele. Planeering aitab korrastada seni kasutuseta ja osaliselt lagunenud endise puhkeala ning suunab ala taaskasutusse looduskeskkonda arvestaval viisil.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja tulevaste maaomanike finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega seotud kohustusi ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimine avaldab piirkonnale tervikuna positiivset majanduslikku mõju. Planeering loob eeldused puhkemajanduse arenguks, suurendab piirkonna atraktiivsust külastajatele ja loob võimalused majutusteenuse osutamiseks ning väikeettevõtluse arendamiseks. Arenduse realiseerumine toob kaasa investeeringuid piirkonda ja suurendab kinnisvara kasutusväärtust. Kohalikule omavalitsusele ei kaasne detailplaneeringu elluviimisest olulisi täiendavaid kulusi avaliku taristu rajamiseks ega ülalpidamiseks, kuna tehnovõrgud ja vajalikud rajatised rajatakse arendaja poolt.

Riigipiiriülese mõju esinemist detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Eelnevat arvestades on eeldada, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud kaaluvad üles võimalikud vähesed keskkonnamõjud loodusele. Planeeringulahendus lähtub piirkonna looduslikest ja maastikulistest väärtustest ning sisaldab tingimusi, mis aitavad vältida või leevendada võimalikke negatiivseid mõjusid. Planeering loob eeldused ala korrastamiseks ja säästvaks kasutuselevõtuks, säilitades seejuures piirkonnale iseloomuliku looduslähedase miljöö.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste/-kruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojektide koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isiku(te)l on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud (maakorralduslikud toimingud) ja omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahenduses ette nähtud elektri- ja veeühendus ning tuletõrje veevõtukoht; juurdepääsutee koos ümberpööramise kohaga krundil nr 7 ning tagada Permisküla metskond 52 maaüksusele jääva tee vastavus planeeringus seatud nõuetele (kandevõime, möödasõidu taskud). Reovee kogumismahutid või omapuhastisüsteemid rajavad tulevased krundiomanikud. Kohalik omavalitsus ja Transpordiamet ei võta kohustust planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamiseks ning sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.
2. Permisküla metskond 52 maaüksusele jääva tee kandevõime tugevdamine ja teetaskute rajamine (vajadusel). Tegevus tuleb eelnevalt kooskõlastada RMK-ga.
3. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimine (juurdepääsutee koos ümberpööramise alaga krundil nr 7, tuletõrjevee veevõtukoht, elektri- ja veeühendus (sh puurkaev) kuni planeeritud kruntide piirideni).
4. Vajadusel servituutide seadmine. Servituutide kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.
5. Ehituslubade ja -teatiste väljastamine. Mistahes hoone ehitamise alustamise eelduseks on olemasolevate varemete likvideerimine; Permisküla metskond 52 maaüksusele jäävale teele vajaliku kandevõime ja möödasõidu taskute tagamine; elektri- ja veeühenduse olemasolu ning vajadusel tuletõrjevesi). Kasutusluba/-teatist vajavatele ehitistele peab olema väljastatud kasutusluba/-teatis.

Tänavamaa (krunt nr 7 koos teega) ja tuletõrjevee veevõtukoht koos kuivhüdrandiga antakse peale nõuete kohast rajamist üle kohalikule omavalitsusele edasise halduse korraldamiseks.

Juhul, kui kruntidele soovitakse ehitada piirdeaeda ja 5-20 m² ehitisealuse pinnaga hoone, tuleb selleks eelnevalt esitada ehitusteatist.

Soojuspumpade kavandamise korral peab kohalik omavalitsus kasutusloa menetluse käigus hindama paigaldatud tehnoseadmete müratasemete vastavust lubatud piirnormidele, et ennetada hilisemaid kaebuseid ülenormatiivse müra kohta.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

[illegible]

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Möjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |
| 4. Ruumilised illustratsioonid (lisatakse vastuvõtmise ajaks) | |

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.