

Töö nr: DP-13/08-2021

Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Kuru küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond

Tellija:

Alutaguse Vallavalitsus

Planeerija:

Egle Heero

Tartu

2022

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
7.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
8.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
9.	Krundi ehitusõigus	9
10.	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
11.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	10
13.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
14.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	12
15.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
	15.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	12
	15.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	13
	15.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
	15.4. Soojarustus	14
	15.5. Sidevarustus	15
16.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
17.	Servituutide vajaduse määramine	16
18.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
19.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
20.	Planeeringu elluviimise võimalused	18
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	20
C	JOONISED (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	22
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Joonis 5. Illustratsioon	skema
D	LISAD	23

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Alutaguse Vallavolikogu 29.06.2021 otsus nr 334 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Juuse tee elamupiirkonna laiendamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Juuse maaüksuse jagamiseks elamukruntideks, ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine ning hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Kuru külas 13111 Kauksi-Vasknarva tee ääres. Planeeringuala hõlmab Juuse (k/ü 22401:004:0768, pindala 13510 m²) kinnistut ning osaliselt lähialana 13111 Kauksi-Vasknarva tee (k/ü 22401:004:0205) maaüksust. Planeeringuala suurus on ca 1.5 ha.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Juuse kinnistu maa-ala topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja OÜ Geolevel (reg nr: 11874400, MTR: EEG000211, töö nr: 1557/2021, 30.08.2021). Koordinaadid on L-EST süsteemis, kõrgused EH200 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Alutaguse Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud „Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+“;
- Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285 kehtestatud „Alutaguse valla üldplaneering“;
- lisaku Vallavolikogu 18.09.2008 otsusega nr 31 kehtestatud „Juuse maaüksuse detailplaneering“;
- Alutaguse vallas Kuru külas Juuse kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Hendrikson & Ko OÜ, töö nr 21993989, 2021);
- Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2020 määrusega nr 122 vastu võetud „Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032“;
- Planeerimisseedus (jõustunud 01.07.2015);

- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Alutaguse vallas Kuru külas 13111 Kauksi-Vasknarva tee lõunapoolsel küljel. Planeeritava Juuse kinnistu (k/ü 22401:004:0768) suurus on 13510 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, vastavalt kehtestatud detailplaneeringule samuti maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Juuse kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Juuse tee kaudu, mille osas on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus. Sissesõidutee, piirded ning muud rajatised puuduvad.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutkõrgused on valdavalt vahemikus 35.32-36.71, välja arvatud transpordimaa osas. Ala madalaim koht asub planeeringuala idaosas ning kõrgeim koht planeeringuala lõunaosas.

Juuse kinnistut katab looduslik rohumaa. Maa-ala ei ole aktiivses kasutuses põllu- või heinamaana ning tegemist ei ole väärtusliku põllumajandusmaaga. Kõrghaljastust paikneb harvikuna maa-ala loodeservas, kus kasvavad keskmiselt 5 m kõrgused harilikud männid. Ka mujal planeeringualal kasvab hajali harilikke mände keskmise kõrgusega 1-5-2 m.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Putkema: (Jõhvi) paikneb Valdo (k/ü 22401:004:0299) maaüksusel, planeeringuala keskosast ca 200 m kaugusel. Piki 13111 Kauksi-Vasknarva teed kulgevad sidekaabel ja sidekanalisatsioon. Piki Juuse teed kulgeb madalpingekaabel.

Planeeringualasse hõlmatud transpordimaale ulatub vähesel määral ka KURU ja KURU/ TTP-250 avatud eesvoolude (valgalaga kuni 10 km²) kaitsevööndid, mis ulatuvad vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 vastu võetud määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele. Transpordimaale ulatub ka sideehitise kaitsevöönd, mille ulatus vastavalt 25.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14-le on mõlemal pool sideehitist 1 m. Lisaks ulatub planeeringualale vastavalt ehitusseadustikule 13111 Kauksi-Vasknarva kõrvalmaantee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000

võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kuru külas, mis asub Alutaguse valla lõunaosas ja Peipsi järve põhjakaldal. Kuru küla piirneb Kauksi küla, Sälliku küla ja Uuskülaga. Lähim alevik lisaku on planeeringualast ca 14 km kaugusel. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on elamumaa ning maatulundusmaa. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud elamumaadega (üksikelamud), maatulundusmaadega, millel on samuti õuema kolvik ning transpordimaaga. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Juuse teelt (k/ü 22401:004:0772). Põhjasuunas piirneb planeeringuala tihedama liikluskoormusega 13111 Kauksi-Vasknarva teega, mille kaudu on samuti võimalik täiendav juurdepääs planeerida. Lähim ühistranspordipeatus (Kajaka) asub ca 290 m kaugusel ja natuke kaugem peatus (Kuru) asub ca 1 km kaugusel 13111 Kauksi-Vasknarva teel. Kergliiklusteid ei ole lähipiirkonnas välja ehitatud, kuid Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on perspektiivne jalgratta- ja jalgteed planeeritud 13111 Kauksi-Vasknarva tee äärde, selle täpsem asukoht ja paiknemine on veel lahtine. Olulisemad sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtestatud planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamukruntide moodustamine. Enamus neist on veel hoonestamata. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi elamukruntide osas on üldjoontes järgnevad: krundi suurused 1500-2000 m², ehitisealune pind 200-400 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 2-3, suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2 ja abihoonel 1, lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 7-9 m ja abihoonel 4.5-5(7.5) m, katusekalle 30-45°, katuse harjajoon kas vaba või risti/paralleelne teega, ehitusjoon kas puudub või 7-10 m teemaa piirist, piirdeaia lubatud kõrgus 1.2-1.5 m. Arhitektuuri ja välisviimistluse nõuded on küllaltki vabad, kuid soovituslikud on naturaalsed fassaadimaterjalid nagu puit, krohv, kivi ning katusematerjalidest plekk, kivi ja eterniit.

Käesolev planeering järgib üldjoontes piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaadele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Planeeringu puhul on eelkõige aluseks võetud kehtiv Juuse maaüksuse detailplaneering, millega terviku moodustamine on kõige olulisem.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on toodud joonisel 3.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Järve (k/ü 22401:004:0463)	maatulundusmaa 100%
Juuse tee 3 (k/ü 22401:004:0775)	elamumaa 100%
Juuse tee (k/ü 22401:004:0772)	transpordimaa 100%

Juuse tee 10 (k/ü 22401:004:0779)	üldkasutatav maa 100%
Juuse tee 8 (k/ü 22401:004:0778)	elamumaa 100%
Palmi (k/ü 22401:004:0056)	maatulundusmaa 100%
Võseriku (k/ü 13001:001:0780)	sihtotstarbeta maa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278) ei ole planeeringuala määratletud kui väärtuslik maastik, kuid jääb roheline võrgustiku 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. Roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja koridoridest, mis on omavahel ühendatud funktsioneerivaks tervikuks. Kogu võrgustiku toimimine toetub tuumaladele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest. Rohelise võrgustiku sidususe tagavad koridorid. Vastavalt Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ lisa 5 joonisele „Roheline võrgustik“ ei jää planeeringuala roheline võrgustiku tuum- või koridorialale. Uute ehitusalade planeerimisel tuleb silmas pidada, et ei häiritaks roheline võrgustiku toimimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore ega häirida tuumala terviklikkust. Planeeritava tegevusel puudub vastuolu Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.

Juuse kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Alutaguse valla üldplaneeringu (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) kohaselt jääb planeeritav ala samuti maatulunduse maa-alale. Detailplaneeringuga kaalutakse võimalusi Juuse kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast elamumaaks, seega detailplaneering muudab Alutaguse valla kehtivat üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala rohevõrgustiku tugiala. Rohevõrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb arvestada, et rohevõrk jääks toimima. Tugialadel ja rohekoridorides võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud. Tuleb vältida tugialade kompaktsuse vähenemist või killustamist arendus- ja majandustegevuse, sh joonobjektide või erinevate muude konfliktalade tõttu. Kuna uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega, siis planeeritava tegevusega ei killustata ega vähendata oluliselt tugialade kompaktsust ja selles osas vastuolu Alutaguse valla üldplaneeringuga puudub.

Maa-alal kehtib Juuse maaüksuse detailplaneering (kehtestatud lisaku Vallavolikogu 18.09.2008 otsusega nr 31), mille alusel on moodustatud 6 elamumaa sihtotstarbega krunti ning määratud ehitusõigus kahele hoonele maksimaalse ehitusaluse pindalaga 400 m². Juuse kinnistu maakasutuse sihtotstarve on kehtiva detailplaneeringu kohaselt maatulundusmaa ning ehitusõigust ei ole määratud. Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Juuse maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Juuse kinnistu osas seoses uue detailplaneeringu kehtestamisega, et jagada Juuse kinnistu elamukruntideks.

7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

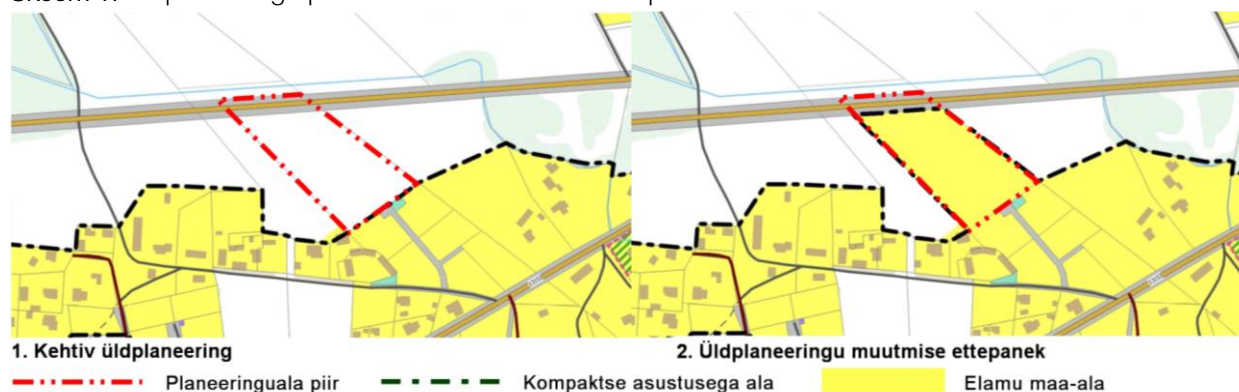
Juuse kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala maatulunduse maa-alale (elamuarendust pole ette nähtud) ning külgneb kagust Kuru küla kompaktse asustusega alaga. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Juuse kinnistu viieks ca 2000 m² suurusega üksikelamu krundiks, mille tulemusena kujuneks ehitusõigusega kruntide kogupindalaks ca 1 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas ning Kuru küla kompaktse asustusega ala laiendamise osas (skeem 1).

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringus toodud põhimõttega, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasolevate elamualade lähedusse, arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu. Asustusega ala laiendatakse olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus, arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja kruntide suurus kavandatakse vastavalt üldplaneeringu nõuetele. Maa-ala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, see tähendab et laiemas plaanis on tegemist üldiselt keskkonda sobiva muutusega.

Planeeringuga tehakse ettepanek ka kompaktse asustusega ala laiendamiseks planeeringuala osas. Tegu ei ole piirkonnaga, kus oleks välja kujunenud selgelt eristuv hajaasustusega elukeskkond. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile on Kuru küla kompaktse asustusega alad peamiselt 13111 Kauksi-Vasknarva teest lõunasuunas, jäädes planeeringualast nii ida, lääne kui ka lõuna suunda. Selles piirkonnas on domineerivaks pigem väiksemad olemasolevad ja detailplaneeringutega kavandatud elamukrundid ning õueala kõlvikutega maatulundusmaad ja hajaasustusele omased elamumaade krundisuurused on pigem vähemuses. Piirkonna maakasutus ja kehtestatud planeeringud viitavad asustusstruktuurile, millele on omane ruumiline koondumine 13111 Kauksi-Vasknarva ja 13153 Kauksi-Kuru tee vahelisse alasse ja suuremate teede äärsesse piirkonda, seega planeeringuala liitmine kompaktse asustusega haakub ümbritseva ruumikasutusega.

Vastavalt Alutaguse valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale ja ka Ida-Viru maakonnaplaneeringule on Kauksi ja Kuru küla piirkond ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise ala. Kuru küla ühisvõrkude planeerimine on planeeritud esmajärjekorras (lühiajalise programmi raames), mis loob eeldused ja tingimused kompaktse asustusega alade tihendamiseks ja arendamiseks ilma ümbritseva keskkonna koormustaluvuse ületamiseta, seega on antud asukohas kompaktse asustusega ala laiendamine planeeringualale sobiv.

Skeem 1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



Üldplaneeringuga seatud peamised hoonestustingimused kompaktse asustusega elamu maa-alal on järgnevad:

- Katastriüksuse minimaalne suurus külates 2000 m²;
- suurim lubatud ehitisealune pind on 20% katastriüksuse pindalast;
- suurim lubatud harjakõrgus on kuni 7.5 meetrit, lubatud on maapinna täitmine kuni 1 meeter, mille korral on suurim lubatud harjakõrgus kuni 6,5 m;
- uushoonestus olemasoleval elamu maa-alal peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale;
- vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab moodustama kõrghaljastus. Suurte veekogude äärsel alal (st külates, mis piirnevad Peipsi järve või Narva jõega) tuleb säilitada maksimaalses osas olemasolevat kõrghaljastust. Raiet tohib lubada üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks;
- piirdeaia kõrgus kuni 1.2 m. Üldjuhul poollääbipaistev. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga ja piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Üldjuhul on lubatud kuni 2 m kõrguste hekkide rajamine. Arvestada naabruses olevate piirdeaedadega. Erandina on lubatud kuni 1.5 m, kui piirkonnas on varasemalt selliseid rajatud. Vajalik esitada ehitusteatis. Piirdeaed peab paiknema kohaliku tee servast vähemalt 2.5 m kaugusel;
- parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus katastriüksuse piires, vältides parkimist sõidu- ja juurdepääsuteel.

8. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Juuse kinnistu seitsmeks krundiks – 5 elumumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 tootmismaa krunt. Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)*	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)

1	EP 100%	2000 m ²	Juuse (22401:004:0768)	13510 m ²	MP 100%
2	EP 100%	2020 m ²			
3	EP 100%	2000 m ²			
4	EP 100%	2667 m ²			
5	EP 100%	3268 m ²			
6	LT 100%	1469 m ²			
7	OV 100%	86 m ²			

*Kruundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa; LT – tee ja tänava maa, OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa; MP – põllumajandusmaa.

9. Kruundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud kruundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila
- 12744 – abihoone

10. Kruundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud kruundi piirist üldjuhul 5 m kaugusele, välja arvatud transpordimaaga piirnevates külgedes, kus hoonestusalad on kruundi piirist 7 m kaugusel. POS 2 hoonestusala on kagupoolses osas 16 m kaugusel kruundi piirist, et tagada piisav vahemaa tuletõrje veevõtukohta ja hoonestuse vahel. Hoonestusalad on kavandatud riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, nende sidumine kruundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

11. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on kohalikult avalikult kasutatavalt Kauksi-Kuru teelt (nr 1302001) eraomandis olevate Putkema tee ja Juuse tee kaudu. Lisaks on planeeringuala põhjast piiritletud 13111 Kauksi-Vasknarva teega. Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud Juuse tee pikendamine ja transpordimaa planeerimine (POS 6). Transpordimaa planeeritakse tupikuna, et vältida läbiva liikluse tekkimist rahulikus elamurajoonis. Transpordimaa jääb eraomandisse, kuid selle kasutamiseks sõlmitakse vastavad servituudilepingud, et tagada elamukruntidele ligipääsud. Samuti sõlmitakse servituudilepingud Juuse tee ja Putkema tee kasutamiseks. Moodustatava transpordimaa krundi laiuks on planeeritud 10 m, mille hulgas on 4.5 m laiune tolmuvaba kattega sõidutee. Tee rajamine võib toimuda kahes etapis. Enne elamukruntide ehitustööde algust on lubatud rajada killustikkattega tee. Tolmuvaba kate (asfaldifreespuru kattega või pinnatud tee) tuleb rajada peale seda, kui suurem osa ehitustöödest on toimunud (3 krunti on hoonestatud). Juurdepääsud planeeritud kruntidele on planeeritud moodustatavalt transpordimaalt. Lisaks on Juuse kinnistu ja Järve kinnistu (k/ü 22401:004:0463) piiril registreerimata ja mitteametlik juurdepääsutee Järve kinnistule (k/ü 22401:004:0463), mida planeeringuga ei säilitata, sest jalgsi liikuja saab käia ka Juuse kinnistu piiri äärest ilma planeeringuala läbimata. Kui juurdepääs soovitakse kavandada autoliiklusele sobivaks, siis tuleb Järve kinnistu omanikul esitada Transpordiametile vastav taotlus ristumiskoha ümbertöstmiseks ja -ehituseks. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad ja Juuse tee pikenduse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Juurdepääsud ja teemaa lahendus täpsustatakse hiljem vastava projektiga.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 15.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
Eramu	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
	2	2	2	2	3	3

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine

tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega. Ajutiste ehitiste (vastavalt ehitusseadustikule lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel) püstitamine on lubatud vaid Alutaguse Vallavalitsuse nõusolekul, ainult ehitustegevuse ajaks ning juhul kui on väljastatud põhihoone ehitusluba. Väikeehitiste ümberehitamine põhihooneks ja nende hoonete eskiislahendus tuleb kooskõlastada enne ehitusloa/ -teatise esitamist Alutaguse Vallavalitsusega.

Maksimaalne lubatud korruselisus: põhihoonel 2 korrust ja abihoonel 1 korrust. Lubatud kahepoolne katusekalle vahemikus 30-45°, järgides kehtestatud planeeringuga kavandatud näitajaid. Katusekatte materjalidest on lubatud bituumenkatuseplaadid, katuseplekk ja katusekivid. Katuste harjajoone suunad kas risti või paralleelselt moodustatava transpordimaaga. Kohustuslik ehitusjoon põhihoonetele on määratud 7 m kaugusele transpordimaa krundi piiridest. Hoonete ±0.00 sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Keelatud on imiteerivad materjalid sh plastik- ja plekkvooder, gaasbetoon, välisvooderduseta palkmajad, värvkatteta plekk. Värvilahenduses eelistada heledaid ja neutraalseid ümbruskonda sobivaid värvi toone. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus.

Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile. Piirdeaedade rajamisel ei tohi need olla sõidutee servale lähemal kui 2.5 m, välja arvatud ümberpööramiseks. Lubatud on puit-, võrk-, metall- ja keevispaneelaiad, mida võib kombineerida puit-, kivi- või metallpostidega. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Elamukruntide piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1.2 m. Lubatud on vaba kõrgusega hekid. Piirdeid võib kombineerida hekkidega. Piirdeheki rajamisel kavandada see piirdeaia sisemisele küljele. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavadid.

14. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal esineb kõrghaljastust, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Puid tohib likvideerida ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede, tehnoarajatiste ja parkimiskohtade rajamiseks. Lubatud on ka ebatervete isendite likvideerimine. Planeeringulahendusega on ette nähtud likvideerida 9 okaspuud, mis jäävad planeeritud teede kohale.

Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Vähemalt 10% elamukrundi pindalast peab moodustama kõrghaljastus. Uushaljastust võib rajada kogu krundi piires. Uushaljastust võib planeerida ala liigirikkamaks muutmiseks ning teeäärsele alale, et vähendada liiklusmüra ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Müralevikut ja õhusaastet aitab leevendada mitmerindeline haljastus, sh okaspuude kasutamine. Haljastusel ei ole küll täielikult müralevikut tõkestavat efekti, kuid müraallikale vaate puudumine vähendab tavaliselt inimeste jaoks psühholoogiliselt müra häirivust. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonete lähemale kui 5 m. Kruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendada peab jäätmete sorteerimist vastavalt Keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹“.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Alutaguse valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

15. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

15.1. Veevarustus- ja tuletõrjevvevarustus

Alutaguse valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2020-203 kohaselt jääb planeeringuala perspektiivis ühisveevärgiga kaetavale alale. Veetorustik on planeeritud piki Kauksi-Kuru teed. Kompaktse asustusega aladel on lubatud kuni ühisveevärgi väljaarendamiseni veevarustus lahendada ajutiste salvkaevudega või ajutiselt ühe ühise puurkaevuga. Põhjavee reostusohu vältimiseks on soovitatav kasutada veevarustuse tagamisel mitme kinnistu peale ühist puurkaevu.

Planeeritavate elamumaa kruntide varustamiseks veega on ette nähtud rajada ühine puurkaev, mis kavandatakse krundile Juuse tee 10 (k/ü 22401:004:0779) ning mis teenindaks uusi elamukrunte ja lisaks ka kehtiva Juuse maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud elamukrunte. Orienteeruv tarbitava vee kogus on 11 krundi peale kokku oleks ca 5.5 m³/d (0.5 m³/d elamuühiku kohta). Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Planeeritud puurkaevust võetava põhjavee kogus jääb alla 10 m³ ööpäevas, millest tulenevalt on veehaarde hooldusala ulatuseks planeeritud 10 m. Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 sätestatud nõuetega. Selle täpne asukoht, tootlikkus määratakse koostatavas puurkaevu projektis. Puurkaevuga liitumiseks ning veetorustiku ehitamiseks on vajalik seada servituut. Puurkaevu asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringus on ära näidatud ka perspektiivne ühendus ühisveevärgiga. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud veetorustiku orienteeruv kulgemine Kauksi-Kuru teelt, mööda Putkema ja Juuse teed kuni hoonestusaladeni. Täpsem lahendus ja mahud ühisveevärgiga liitumise realiseerimisel selguvad hilisemas etapis eraldi projektiga. Peale ühisveevärgi väljaehitamist on kohustus sellega liituda.

Tuletõrjerveearustuse planeerimisel on aluseks EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Planeeringuala tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud maa-alune tuletõrjeveemahuti (36 m³), mille asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Tuletõrje veevõtukohta asukoha valikul tuleb arvestada, et soojuskiirguse leviku mõju leevendamiseks peab vahemaa tuletõrje veevõtukohta luugist ehitiseni võrduma ehitise kahekordse kõrgusega, kuid olema vähemalt 10 m. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 150 m. Tuletõrje veevõtukohtale peab olema tagatud hea ligipääs ja päästeautode ümberpööramise võimalus. Hüdrant peab asetsema sõiduteest mitte kaugemal kui 2.5 m.

15.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Alutaguse valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arendamise kava 2020-203 kohaselt jääb planeeringuala perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavale alale. Reoveetorustik on planeeritud piki Kauksi-Kuru teed. Lisaks asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kompaktse asustusega aladel on lubatud kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni reoveekäitlus lahendada kogumismahutitega.

Kogumismahutite kasutamisel peab järgima Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada planeeritud elanike arvuga ja vee kasutamise hulgaga (optimaalne kogumismahuti suurus pideval hoonel elamisel on vähemalt 5 m³). Lisaks on soovitatav eelnevalt uurida, kui suur paak on reovee äraveo teenust osutava ettevõtte sõidukitel, mis antud piirkonda teenindab. Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs purgimissõidukiga. Kogumismahuti peab olema lekkekindel. Kogumismahuti kuju on 5 m. Mahutite võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringus on ära näidatud ka perspektiivne ühendus ühiskanalisatsiooniga. Planeeringualt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 2.5 m³/d ehk 0.5 m³/d üksikelamu kohta. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kanalisatsioonitorustiku orienteeruv kulgemine Kauksi-Kuru teelt, mööda Putkema ja Juuse teed kuni hoonestusaladeni. Täpsem lahendus ja mahud ühiskanalisatsiooniga liitumise realiseerimisel selguvad hilisemas etapis eraldi projektiga. Peale ühiskanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus sellega liituda.

Planeeringuala lähipiirkonnas on sademeveekanalisatsioon välja ehitamata, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni, maaparandussüsteemi kollektoritesse ja riigimaantee alusele maaüksusele. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaazisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

15.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 23.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 393180. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud Putkema:(Jõhvi) alajaamast, mis paikneb Valdo (k/ü 22401:004:0299) maaüksusel. Toide on planeeritud sealt mööda 10/0.4 kV maakaableid liitumiskilpideni. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud ühe- ja kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Peakaitsme orienteeruv suurus 5x25A. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrivarustuse terviklik lahendus on toodud põhijoonisel esitatud skeemil 1.

Krundisise elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

15.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Maakütte kasutamisel tuleks eelistada horisontaalse maakollektori torustiku kasutamist ja vertikaalse süsteemi rajamise soovil, tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada eksperthinnang antud maakütte süsteemi võimalikkuse kohta (puuraukude sügavus ja vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, ohud põhjaveele jne).

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud nii hoonete katustele kui ka elamumaa kruntide hoonestusalale. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust.

15.5. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeringus lahendatud perspektiivsena. Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 18.11.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35804938 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) poolt 10.12.2020 väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TTI695IV. Enefit Connect OÜ objektiga VT1306 on ELA SA sidetrassile paigaldatud sidekaev 018YK04, mis paikneb 13111 Kauksi-Vasknarva teel (k/ü 22401:004:0200) planeeringualast ca 235 m kaugusel läänesuunas. Planeeritud liitumispunktiks olemasoleva sidevõrguga on ELA SA sidekaevu 018YK04 paigaldatav kaablimuhv 018YM02. ELA SA sidekaevuni 018YK04 tuleb rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm). Sideühenduse rajamiseks rohkem kui ühele majapidamisele tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus igale krundile tuleb ette näha individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrorustiku sisendid. Sõidutee alla näha ette A kategooria sidekanalisatsiooni torud seinapaksusega 4.8 mm. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Sidekanalisatsiooni ja kaablite nõutav sügavus pinnases 0.7m, teekatete all 1 m.

Terviklik sidevarustuse lahendus on esitatud põhijoonisel paikneval skeemil nr 1. Alternatiivne variant on sidevarustus lahendada mobiilsidevõrguga.

16. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH). Lisaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusele nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb eelhindang anda, kui arendatakse muuhulgas elurajooni. Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust.

Hendrikson & Ko OÜ on koostanud Alutaguse vallas Kuru külas Juuse kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (töö nr 21003989), eesmärgiga välja selgitada kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus ning kaaluda KSH algatamise vajadust. Eelhindangu käigus jõuti tulemusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja piirkonna edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist KeHJS seaduse mõistes kavandatavate tegevuste ellu viimisel ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole hetkel otstarbekas. Kaalutluste tulemusena otsustas Alutaguse Vallavolikogu mitte algatada Kuru küla Juuse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamist. Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed. Eelhindangus toodi välja vajadus järgida Alutaguse valla üldplaneeringus

sätetatud rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimuste nõudeid, tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, vältida mürarikkamate tööde kavandamisel tavapäraseid puhkeaegasid ja vältida ehitustegevuse käigus vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmised tuleb nõuetekohaselt teiselaldada.

Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusemüra, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Detailplaneeringuga on paigutatud hoonestus riigimaantee kaitsevööndist väljapoole, nõnda et tee mõju elukeskkonnale on võimalikult väike. Müralevikut ja õhusaastet aitab leevendada ka mitmerindelise haljastuse planeerimine. Hoonete arhitektuursete projektide koostamisel näha vajadusel ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

17. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4).

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 6 Juuse tee 10 (k/ü 22401:004:0779) Juuse tee (k/ü 22401:004:0772) Putkema tee (k/ü 22401:004:0771)	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetorustikku ja puurkaevu.
POS 6 Juuse tee (k/ü 22401:004:0772) Putkema tee (k/ü 22401:004:0771)	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat kanalisatsioonitorustikku ja -rajatisi.
POS 6 Juuse tee (k/ü 22401:004:0772) Putkema tee (k/ü 22401:004:0771) Valdo (k/ü 22401:004:0299)	Elektrilevi OÜ	Elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid elektri kaableid ja -rajatisi.
POS 6	Telia Eesti AS	Sidevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid sidekaableid ja -rajatisi.
POS 6 Juuse tee (k/ü 22401:004:0772) Putkema tee (k/ü 22401:004:0771)	POS 1-5	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- üksikelu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste

- juurdepääsude rajamist;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide ja sidekanalisatsiooni kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsiooni ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud maantee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud puurkaevu hooldusalal, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud kogumismahuti kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ sätestatuga.

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Juuse kinnistu igakordsel omanikul (edaspidi: arendaja) on kohustus teostada detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastasisulisel lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastasisuline leping sõlmitakse Alutaguse valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Rajatiste väljaehitamine on Juuse kinnistu detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Planeeritud ehitusõigus,

juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

B KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	13.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Maie Erik, volitatud esindaja
Märkused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Telia Eesti AS	14.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Jaan Purga, volitatud esindaja
Märkused: Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5262792. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Side maakaabel.				
3	Järve mü omanik (k/ü 22401:004:0463)	14.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Ester Adamson Anneli Maivel
Märkused: -				
4	Juuse tee mü omanik (k/ü 22401:004:0772)	15.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Ever Putkema
Märkused: -				
5	Juuse tee 10 mü omanik (k/ü 22401:004:0779)	15.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Ever Putkema
Märkused: -				
6	Putkema tee mü omanik (k/ü 22401:004:0771)	15.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Ever Putkema
Märkused: -				
7	Valdo mü omanik (k/ü 22401:004:0299)	19.01.22 20.01.22	Eraldi lehtedel, lk	Olev Raudam Kristi Raudam
Märkused: -				
8	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	11.02.22	Eraldi lehtedel, lk	Annika Matson, ELA SA järelvalve spetsialist / AS Connecto Eesti
Märkused: Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud. Ehitusprojekt(id) kooskõlastada ELA SA haldusega!				
9	Transpordiamet	28.03.22	Eraldi lehtedel, lk	Kristi Kuuse, peaspetsialist
Märkused: Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgneva. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.				

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
10	Päästeameti Ida Päästekeskus	04.04.22	Eraldi lehtedel, lk	Artjom Ivanov, ohutusjärelvalve büroo peainspektor
Märkused: Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja planeerimisseaduse § 127 alusel kooskõlastab Päästeameti Ida Päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo ehituskontrolli teenuse peainspektor Artjom Ivanov Ruumi Grupp OÜ poolt koostatud Ida-Virumaa Kuru Küla Juuse kinnistu detailplaneeringu tuleohutuseosa.				
11	Rahandusministeerium	13.05.22	Eraldi lehtedel, lk	Kaia Sarnet, regionaalvaldkonna asekantsler
Märkused: Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole üldplaneeringu muutmise vajadust detailplaneeringus piisavalt põhjendatud, sest ei selgu miks just antud asukohas on sobiv ja vajalik kompaktse asustusega ala laiendamine. Palun üldplaneeringu muutmise vajadust täiendavalt põhjendada.				

C JOONISED (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:20000

Joonis 1. Olemasolev olukord _____ M 1:500

Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed _____ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____ M 1:500

Joonis 5. Illustratsioon _____ skeem

D LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (05.05.2021)
2. Alutaguse Vallavalitsuse kiri nr 7-6/165-1 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu KSH eelhinnangu edastamine arvamuse saamiseks“ (31.05.2021)
3. Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/4225-2 „Arvamuse andmine Kuru küla Juuse maaüksuse detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta“ (04.06.2021)
4. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/21/12336-2 „Arvamus Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu KSH eelhinnangu kohta“ (09.06.2021)
5. Transpordiameti kiri nr 7.1-2/21/13446-2 „Seisukohtade väljastamine Kuru külas Juuse detailplaneeringu koostamiseks“ (15.06.2021)
6. Alutaguse Vallavolikogu otsus nr 334 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“ (29.06.2021)
7. Detailplaneeringu algatamise teade Alutaguse valla veebilehel (08.07.2021)
8. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (12.07.2021)
9. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade Ametlikes Teadaannetes (12.07.2021)
10. Alutaguse Vallavalitsuse kiri nr 7-6/187-1 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise“ (12.07.2021)
11. *Alutaguse Vallavalitsuse kiri nr 7-6/188-1 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise“ (12.07.2021)*
12. Detailplaneeringu algatamise teade Alutaguse valla lehes (juuli 2021)
13. *Detailplaneeringu algatamise teade Postimehes... Teatajas (2021)*
14. *Leping detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise kohta (18.08.2021)*
15. Lähteseisukohad Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (02.09.2021)
16. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35804938 (18.11.2021)
17. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 393180 (23.11.2021)
18. Eesti Lairiba Arenduse SA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT1695IV (10.12.2021)
19. Alutaguse Vallavalitsuse kiri nr 7-6/260-1 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalikustamisest teavitamine“ (11.11.2021)
20. *Alutaguse Vallavalitsuse kiri nr 7-6/261-1 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu eskiisi*

avalikustamisest teavitamine“ (11.11.2021)

21. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade Alutaguse valla veebilehel (19.11.2021)
22. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teade Alutaguse valla lehes (november 2021)
23. *Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku teadePostimehes...Teatajas (2021)*
24. Transpordiameti kiri Kuru külas Juuse kinnistu detailplaneeringu eskiisist (07.12.2021)
25. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 2990565359 (13.01.2022)
26. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 35987802 (14.01.2022)
27. Järve maaüksuse omaniku nõusolek (14.01.2022)
28. Juuse tee maaüksuse omaniku nõusolek (15.01.2022)
29. Juuse tee 10 maaüksuse omaniku nõusolek (15.01.2022)
30. Putkema tee maaüksuse omaniku nõusolek (15.01.2022)
31. Valdo maaüksuse omaniku nõusolek (20.02.2022)
32. ELA SA projekti kooskõlastus nr KK3492IV (11.02.2022)
33. Transpordiameti kooskõlastus (28.03.2022)
34. Päästeameti kooskõlastus (04.04.2022)
35. Keskkonnaameti kiri nr 6-2/22/4395-2 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneering“ (05.04.2022)
36. Alutaguse Vallavalitsuse otsus nr 35 „Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“ (28.04.2022)
37. Rahandusministeeriumi kiri 15-3/3384-2 „Arvamuse andmine Alutaguse valla Kuru küla Juuse kinnistu detailplaneeringule“ (13.05.2022)