



Lohusuu vallas Lohusuu alevikus Avinurme tee 4 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2519/16

Tartu 2016-2017

Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator

Planeerija-Projektijuht

Veiko Kärbla

Keskkonnakorralduse spetsialist (müraspetsialist)

Tõnn Tuvikene

Keskkonnakorralduse spetsialist (veespetsialist)

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS	5
2.1. Kirjavahetus	5
2.2. Alusplaan	5
2.3. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	6
2.4. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.2. Kruntide hoonestusala	10
3.3. Kruntide ehitusõigus	10
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
3.4.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	11
3.4.2. Elektrivarustus. Tänavavalgustus	13
3.4.3. Soojavarustus	14
3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus	14
3.4.5. Tuletõrje veevarustus	14
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	15
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	16
3.7. Haljastus ja heakord	17
3.8. Ehitistevahelised kujad	18
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	18
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	18
3.11. Servituudi seadmise vajadus	20
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
3.13. Planeeringu elluviimine	21
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23
C – JOONISED	25

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Olemasolev olukord | M 1 : 1 000 |
| 2. Põhijoonis tehovõrkude lahendusega | M 1 : 1 000 |

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Lohusuu alevikus asuv Avinurme tee 4 maaüksus (kt 42002:002:0229) pindalaga 1.58 ha. Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt algatamise otsusele on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsude ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering*. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala segafunktsiooniga alal (elamu-, kaubandus-, teenindus-, toidlustus- ja majutushoone maa). Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Lohusuu Vallavolikogu 17.05.2016 otsus nr 36 *Avinurme tee 4 maaüksuse detailplaneeringu algatamine* ja otsuse lisana väljastatud lähteseisukohad.

2.1. KIRJAVAHETUS

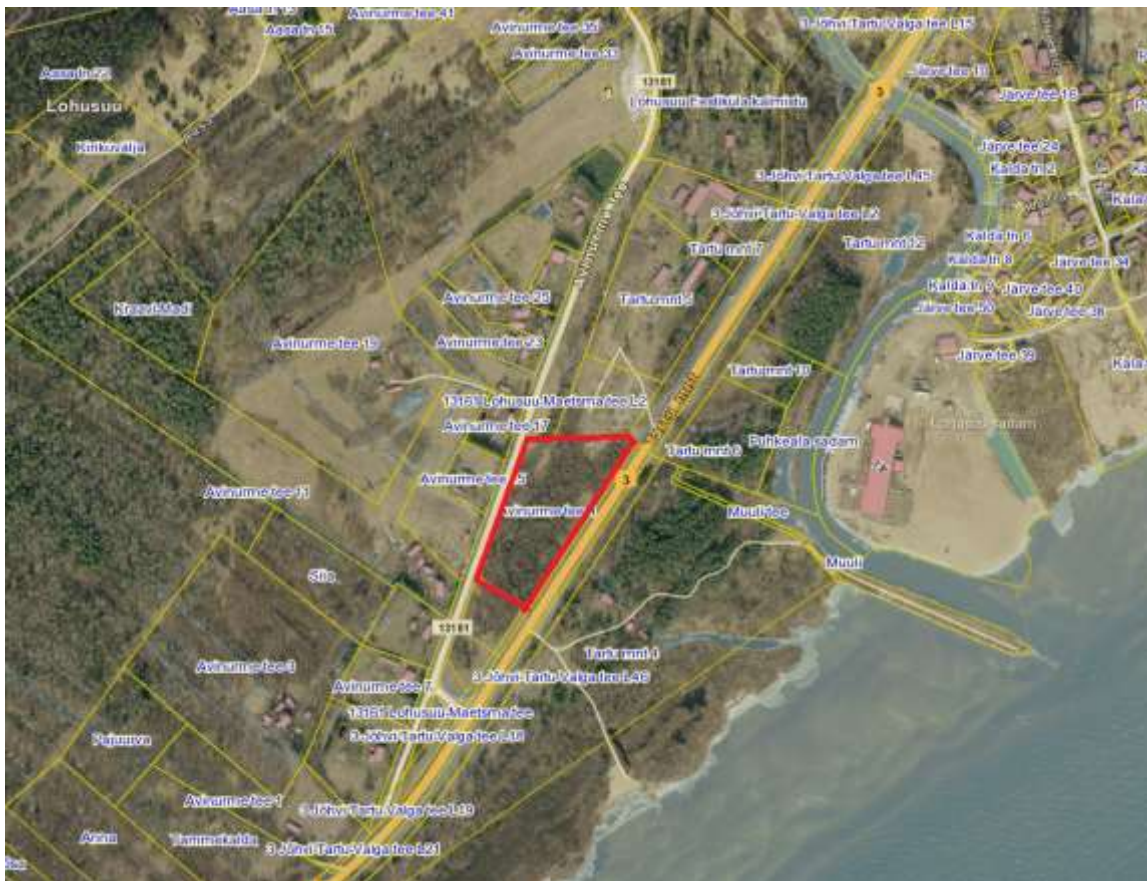
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsentsid nr 30 MA-k, 708 MA) poolt märtsis-aprillis 2016 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr 26T340). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Lohusuu vallas Lohusuu alevikus 3 Jõhvi - Tartu – Valga põhimaantee ja 13161 Lohusuu – Maetsma kõrvalmaantee (Avinurme tee) vahelisel alal. Ala paiknemist vaata skeemil 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Avinurme tee 4 maaüksus on markeeritud punase joonega.

Planeeringualast põhja jääb Tartu mnt 3 tootmismaa sihtotstarbega maaüksus ja lõunasse Avinurme tee 2 maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus; idasse jääb 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ning läände 13161 Lohusuu – Maetsma kõrvalmaantee (Avinurme tee).

Avinurme tee 4 maaüksus on hoonestamata ja juurdepääsu rajatud ei ole. Avinurme tee poolisel alal kasvab mets, loodenurgas on üksikud puud. Kuna maaüksus ei ole kasutuses, on alal valdavalt kasvama hakanud põõsastik.

Maapinna reljeef on tasane, keskmine kõrgus on 31-32 m/abs.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualaks oleva Avinurme tee 4 maaüksuse andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Avinurme tee 4	42002:002:0229	1.58 ha	Ärimaa

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee kaitsevöönd 50 m;
- 13161 Lohusuu – Maetsma kõrvalmaantee (Avinurme tee) kaitsevöönd 30 m;
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool sideehitist.

Piirinaabrid Avinurme tee 2 ja Tartu mnt 3 on hoonestamata. Planeeringualast üle kõrvalmaantee asuvad elamukompleksid. Piirkonna iseloomulik elamu on kahekorruseline ja viilkatusega (teine korrus katusealune), välisviimistluses on enamasti kasutatud puitlaudist ja krohvi. Elamu funktsiooni toetavad mitmed abihooned.

Tabelis 2 on toodud lähipiirkonna hoonestuse iseloomulikud näitajad.

Tabel 2. Lähipiirkonna iseloomulikud näitajad*

Aadress	Kinnistu pindala ja sihtotstarve	Hoonete arv	Ehitisealune pind kokku	Elamu kõrgus	Elamu maapealsete korruste arv
Avinurme tee 9	0.50 ha Elamumaa	2	177 m ²	Andmed puuduvad	1
Avinurme tee 11	46 452 m ² Maatulundusmaa	4	355 m ²	Andmed puuduvad	2
Avinurme tee 13	5 761 m ² Elamumaa	1	99 m ²	6 m	1
Avinurme tee 15	3 393 m ² Elamumaa	3	271 m ²	6,3 m	1
Avinurme tee 17	3 016 m ² Elamumaa	3	142 m ²	Andmed puuduvad	1

*Ehitisregistri ja Maa-ameti maainfo andmete alusel

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 1.

2.4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on Ida-Virumaa 2003. a maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused ja Lohusuu valla Peipsi järve äärsed ranna-ala üldplaneering*.

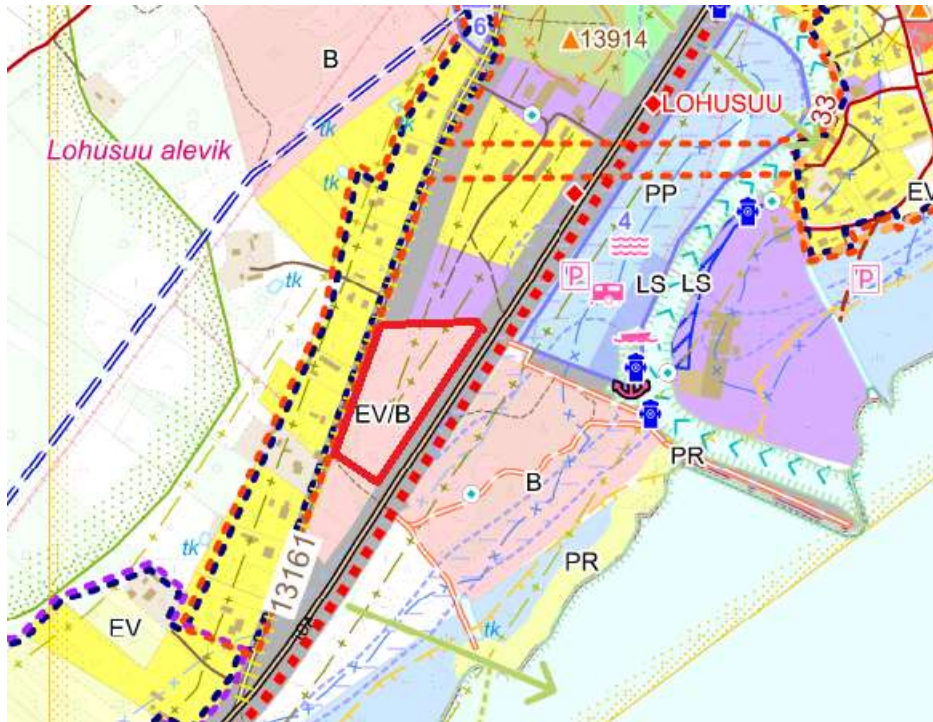
Planeeringuala asub asulas ega jää teemaplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku alale. Küll jääb ala kohaliku tähtsusega Lohusuu-Separa väärtusliku maastiku koosseisu.

Lohusuu-Separa väärtuslik maastik¹ hõlmab Lohusuu valla keskosa, Avijõe suudmeala Separa küla ja Lohusuu vahel. Tegemist on omapärase ajaloolis-kultuurilise ja loodusmaastikuga. Lohusuu alev on huvitav näide vene ja eesti kogukonna pikaajalisest kooseksisteerimisest. Avijõe läänekaldal, eestlastega asustatud alevi osas, asub 19. saj. teisel poolel rajatud pseudogooti stiilis luteri kirik ning kabel. Koolimaja lähedal paikneb Vabadussõja mälestusmärk. Lohusuu on O. W. Masingu sünnikohaks. Avijõe idakaldal,

¹ Info ja kirjeldus väljavõttena teemaplaneeringust

väikesel maalapil Peipsi ranna lähedal asub peamiselt venelastega asustatud Lohusuu osa (Veneküla). Siinsed majad on tüüpilised peipsiäärse vene külaarhitektuuri näited. Venekülas on õigeusu kirik ning eraldi kalmistu. Avijõgi on Lohusuu lähedal lai, looklev ja tasase vooluga. Kevadise suurvee ajal tõuseb jõe suudmealal veetase kuni kaks meetrit. Avijõe suue on populaarseks õngitsemiskohaks.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt, vt skeem 2, on Avinurme tee 4 maaüksuse osas määratud segafunktsioon (elamu-, kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoone maa). Ala jääb hajaasustusega alale. Planeeringuala ei jää perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavale alale.



Skeem 2. Väljavõte Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Lohusuu vald looduslikust omapärasest (piirnevus Peipsi järvega) ja ajaloolis-kultuurilisest järjepidevusest tulenevalt, omab eeldusi nii puhke-, turismi- kui elupiirkonnana. Tänapäevane ettevõtlus on orienteeritud eelkõige kalapüügi ja -tööstuse arendamisele ning väikeettevõtlusele (eelkõige kaubandus-teenindus), kuid piirkonna puhkemajanduslik potentsiaal on seni kasutamata. Vallas kohapeal töötab üksnes veerand töörealisest elanikkonnast. Seega on uute äri- ja tootmisalade kasutuselevõtmine ning nende arendamine vajalik töökohtade loomiseks ja aastaringse majandustegevuse elavdamiseks. Tootmise arendamisel on oluline arvestada selle sobivusega keskkonda ning logistilise asukohaga (paiknemine teede ja trasside suhtes).

Valla geograafiline asend ja looduslikud tingimused ning vallas asuvad kultuuri- ja loodusobjektid, vaatamisväärsused ja õppe- ja matkarajad loovad suurepäraseid võimalusi puhkuseks ja vaba aja veetmiseks. Vallas tegutsevad mitmed majutus- ja teenindusasutused, kuid suurema arvuliste turismigruppide teenindamiseks võimalused puuduvad. Piirkonna turismipotentsiaali ära kasutamiseks ning sise- ja välituristi piirkonda meelitamiseks on oluline majutusteenuste laiendamine, täiendavate toitlustuskohade ja turismiatraktsioonide rajamine ning piirkonnas aktiivseks puhkuseks tingimuste loomine. Lohusuu valla üks prioriteet on puhke- ja turismimajanduse edendamine ning koostöös naaberomavalitsustega Peipsi põhjaranniku puhkeala väljaarendamine.

Üldplaneering näeb ette võimaluse elamumaadel kodumajutuse osutamiseks. Lähteseisukohad võimaldavad elamumaal määrata kuni 25% ulatuses ärifunktsiooni.

Elamukrundi hoonestamisel tuleb arvestada järgnevaga (üldplaneeringus esitatud tingimused ja nõuded):

- Krundi lubatud suurus on 2500 m²;
- Elamutüübiks on pereelamu;
- Hoone suurim lubatud kõrgus on harjakõrgusega 9 m olemasolevast maapinnast (vajadusel lubatud maapinna täitmine 1 m, millele lisandub hoonete harjakõrgus maapinnast 9 m);
- Korruselisus kuni 2 korrust;
- Hoonete minimaalne kaugus krundi piirist on 4 m;
- Järgida tuleb maastiku struktuuri, piirkonnale omaseid traditsioone ja ehituslaadi (õuealade lähedus, kõrvalhoonete arv, hoonete paigutus õuealal jne).

Üldplaneering täpsustab ka ehitustingimused väärtuslikul maastikul. Planeeringu eesmärki ja asukohta silmas pidades on asjakohaseks nõue, et uute hoonete rajamisel sobitatakse uuendused olemasolevaga (sobivus naaberhoonestusega).

Ärimaa krundi (kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maal, kontori- ja büroohoone) hoonestamisel tuleb arvestada järgnevaga (üldplaneeringus esitatud tingimused ja nõuded):

Lubatud maksimaalne korruselisus on kolm harjakõrgusega 11 m olemasolevast maapinnast (vajadusel lubatud maapinna täitmine 1 meeter, millele lisandub hoonete harjakõrgus maapinnast 11 m);

Prügikonteinerid tuleb paigutada jäätmemajja, mis on kujunduslikult sobiv (nt: puitsõrestikhoone) ning hästi ligipääsetav;

Parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringus toodud põhimõtteid, nõudeid ja tingimusi. Lahendus on antud peatükis 3.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Avinurme tee 4 maaüksuse jagamine neljaks elamumaa ja üheks ärimaa krundiks.

Moodustatud kruntide suurused on toodud joonisel nr 2 ehitusõiguse tabelis. Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud põhimaantee kaitsevööndist, tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusest ja tuleohutusnõuetest.

Arvestades Avinurme tee liiklussagedust (ööpäeva keskmine on 164 sõidukit) ja üle maantee asetsevat hoonestust (keskmine kaugus sõidutee välimisest servast 10-20 m), on hoonestusala Avinurme tee poolsest sõidutee servast antud 12,4-12,7 m, krundipiirist vähemalt 8 m kaugusele.

Hoonestusala on antud suurem kui suurim lubatud ehitisealne pind, mis võimaldab valida hoone(te) asukohta ja kuju. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Krundi nr 5 hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimisvajadusega.

Hoonestusalad on seotud krundipiiridega: omavahelisel piiril 4 m piirist, juurdepääsu- (Avinurme tee) poolsel küljel 8 m krundipiirist, põhimaanteest kaitsevööndi piirini (38,1-38,4 m krundipiirist).

3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 2 tabelis. Planeeritud on neli elamu- ja üks ärimaa krunt. Ärimaa krundi asukoha valikul on arvestatud selle paigutamisega tootmismaa maaüksuse kõrvale, st välditakse äri-, tootmis- ja elamumaa segamini planeerimist.

Elamukruntide hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku (kui hoonete arv on üle 1) põhihoone ja abihoone. Lisaks hoonetele on lubatud rajatiste (nt väliköök, grillnurk, kasvuhoone jmt) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla).

Kruntide nr 1-4 osas on kõrvalfunktsioonina lubatud kuni 25% ulatuses majutushoone maa osakaal.

Krundile nr 5 on lubatud rajada kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, väikeettevõtluse- ja/või majutushoone ning alajaam (reserveeritud 30 m² suurune ala).

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve. Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetus nimetamata kasutamise sihtotstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Rajatised on lubatud püstitada ka väljapoole hoonestusala, kuid need ei tohi paikneda krundipiirile lähemal kui 4 m (kui kruntide omanikud ei ole rajamise soovi korral kirjalikult kokku leppinud teisiti). Rajatiste kavandamisel arvestada tehnoorkude paiknemisega. Rajatiste (sh ka nt piire) kavandamisel põhimaantee kaitsevööndisse tuleb see eelnevalt kooskõlastada Maanteeametiga.

3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnoorkude ühendused. Maaüksust läbivad sidekaablid. Planeeringualale on kavandatud elamu- ja ärikrundid, mis vajavad elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine.

Tehnoorkude lahendus on kajastatud joonisel nr 2. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.4.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Piirkonnas puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem. Üldplaneeringuga on määratud ühisvee- ja kanalisatsiooniga kaetava ala ulatus (perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala), kuid detailplaneeringu ala ei jää nimetatud alale. Planeeringualal ja selle lähiümbruses on keskmiselt kaitstud põhjavesi. Reoveekäitluse lahendamisel väljaspool perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavat ala on põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumiskaevud.

Kõikide kruntide veevarustus on kavandatud krundile nr 5 planeeritud puurkaevust, reovee lahenduseks on ette nähtud omapuhasti (septik ja imbväljak). Septiku näol on tegemist reovee mehaanilise puhastamisega.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades 4 inimest eluhoone kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks ühe planeeritud krundi kohta maksimaalselt 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Ärihoone puhul on veevajadus suurem, kuid eeldatav kogus on ca 2 m³ ööpäeva kohta.

Veeseaduse § 28 lg 4 p 1 järgi võib Keskkonnaamet määrata puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m puurkaevust, kui vett võetakse alla 10 m³ ning teenindatakse kuni 50 inimest. Eeldatav inimeste arv jääb alla 50 (16 inimest elamu- ja ca kuni 20 inimest ärimaa krundi kohta). Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks määrata 10 m.

Arvestades, et planeeringualal on põhjavesi keskmiselt kaitstud, on reoveekäitluse lahenduseks planeeritud septikud ning puhastatud vesi immutatakse kinnistu piires asuval alal (imbväljakutel). Planeeringu joonisel nr 2 on näidatud võimalikud septikute ja imbväljakute asukohad ning võimaliku puurkaevu asukoht.



Imbväljaku projekteerimisel tuleb arvestada, et immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset². Kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist (planeeritud lahendus), võib keskmiselt kaitstud põhjaveega alal heitvett juhtida pinnasesse kuni 5 m³ ööpäevas³ (prognoositav heitveehulk ühe elamukrundi kohta on kuni 0,4 m³ ööpäevas ja ärimaa krundi puhul ca 2 m³ ööpäevas).

Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et:

- Tagatud peab olema septiku mugav tühjendamine ja septiku kuja on 5 m;
- Imbväljaku kaugus veevõtukohast peab olema vähemalt 60 m. Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada, et heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala⁴.

Vajalikuks võib osutada vee puhastamine. Veevõtukoha rajamise järgselt tuleb vett lasta analüüsida. Vt ka ptk 3.13.

Sademevee pinnasesse imbumine, sh juurdepääsuteede ja parklate alalt tuleb võimaldada iga planeeritava krundi piires. Sademevee juhtimine naaberkruntidele ja -maaüksustele on keelatud. Krundil nr 5 tuleb parklate sademevesi immutada nende kõrvale jääval haljasalal. Sademevesi peab vastama määrusega nr 99⁵ kehtestatud nõuetele. Õlipüüdurite vajadust analüüsida täiendavalt projekti staadiumis, kui on paigas parkla täpne lahendus ja parkivate autode prognoos.

Planeeringualale kavandatud tegevus ei mõjuta Avinurme tee (kõrvalmaantee nr 13161) truubi vooluhulkasid, kuna sademevesi voolab ida poole 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee suunas. Planeeringu koostamise ajal juhitakse Avinurme tee sademevesi osaliselt planeeringualale, kus see pinnasesse imbub. 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee mullet läbib piirkonnas olemasolev plastikust truup (d80). Kuna planeeringualale suuri kõvakattega pindasid ei planeerita ja sademevee immutamiseks on piisavalt haljasala ning kogu alal on sademevee imbumine soodustatud, arendustegevusest täiendavaid sademeveekoguseid 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee truupi ei suunata. Avinurme tee äärde on planeeritud kraav, mille lahendusel on arvestatud Teede Tehnokeskuse AS poolt koostatud Jõhvi-Tartu-Valga taastusremondi projektiga T3 Rannapungerja-Lohusuu (km 50,2-61,0) (töö nr 57-03/1, detsember 2003). Planeeritud kraav on nimetatud projektis kavandatud kraaviga kokku viidud. Planeeritud kruntidele mahasõitude asukohas on ette nähtud truubid.

² VV 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 6 lg 4

³ VV 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 6 lg 5 p 2

⁴ VV 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 7 lg 1

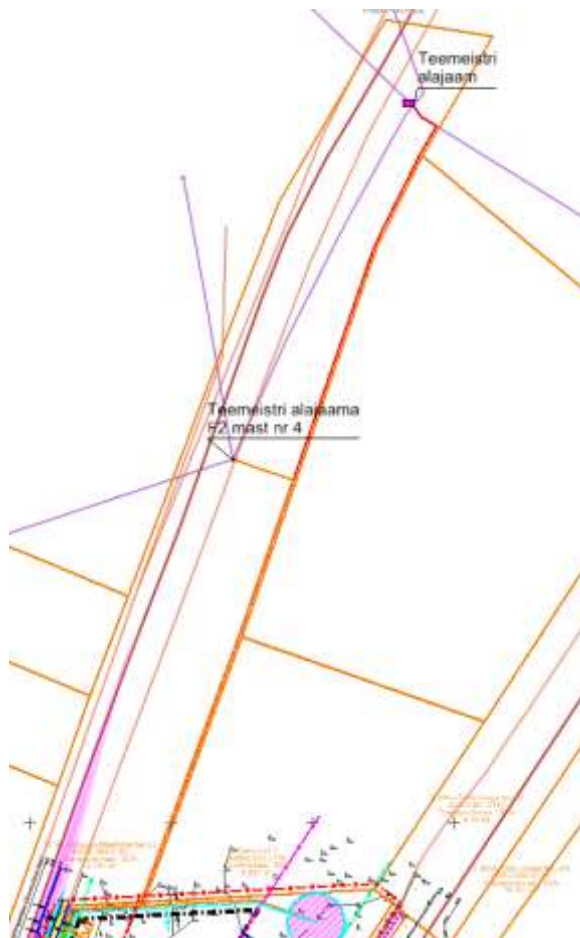
⁵ VV 29.11.2012 määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“

3.4.2. ELEKTRIVARUSTUS. TÄNAVAVALGUSTUS

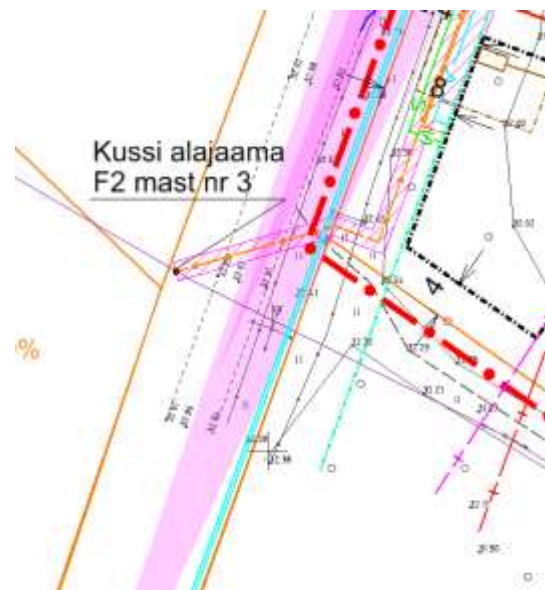
Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Viru regiooni võrgu planeerija Peeter Slavski poolt antud tingimustele (e-kiri 08.02.2017).

Toitealajaam on Mustvee 110/35/15/10; toitefiider Viusi:Mut; jaotusalajaam: planeeritud; toitefiider: planeeritud.

Planeeritud kruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud uue krundile nr 5 planeeritud alajaama baasil. Perspektiivselt kuuluvad Kussi:(Jõhvi) ja Teemeistri:(Jõhvi) alajaamad likvideerimisele. Uue alajaama valmimiseni on võimalik tagada elektriühendus Kussi alajaama F2 mastist nr 3 ja Teemeistri alajaama F2 mastist nr 4 (vt skeemid 3a ja 3b). Liitumiskohtadest planeeritud kruntideni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud alajaamast Teemeistri alajaamani on planeeritud 10 kV maakaabelliin. Liitumiskilbi asukohad on planeeritud kinnistu piiridele juurdepääsuteede äärde. Liitumiskilpide asukohti võib projekteerimise käigus muuta arvestades, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad, asuma krundil selliselt, et nende kaitsevöönd ei ulatuks kraavini ja jõukaableid ei tohi ette näha sõidutee alla. Planeeritud 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinid on ette nähtud teemaa piiri lähedal (piirist 1 m kaugusel), kaitsehülssis ja sügavusel maapinnast $\geq 1,0$ m.



Skeem 3a. Elektrihenduse skeem.



Skeem 3b. Elektrihenduse skeem

Avinurme tee ääres on tänavavalgustus olemas. Kruntide nr 1 ja 2 vahelisel piiril riigimaantee alasse jääb tänavavalgustuspost, mis on vajalik ümber tõsta. Soovituslik uus asukoht on näidatud joonisel nr 2. Rakendamine vaata ptk 3.13.

3.4.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelehendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.4.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsiooni lahendus on antud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 26803468, 15.07.2016, kehtivad kuni 14.07.2017.

Detailplaneeringu alal paralleelselt Avinurme teega kulgeb Telia valguskaabli trass. Detailplaneeringu ala idapiiril paralleelselt Jõhvi-Tartu-Valga maanteega asub teine Telia valguskaabli trass.

Telia võrguga liitumiseks on ette nähtud uue sidekanali ehitus alates sidekaevust F09S30_K01 kuni kõikide planeeritud kruntideni. Valguskaabli ehitus tuleb ette näha alates sidekaevust F09S30_K01. Olemasolevate sideehitiste kaitseks tuleb valguskaabli ristumisel juurdepääsuteega näha ette kaabli kaitsmine lõhestatud toruga ja kaabli kõrvale paigaldada 100 mm reservtoru. Projekti koostamisel arvestada ka vaskaabli kaitsmisega, mis kulgeb tee perves. Liinirajatise kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Lahtikaevatud torud ja kaablid kaitsta mehhaaniliste vigastuste vältimiseks. Sõidutee all kasutada 4,8mm paksuse seinaga A-kategooria torusid. Lahenduse elluviimine vt ptk 3.13.

3.4.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi, krundid nr 1-4 (üksikelamu, suvila ja abihooned) ning II ja IV kasutusviisi, krunt nr 5 (majutus-, toitlustus-, kauplus- ja teenindushooned) alla. Planeeringuala paikneb hajaasustusega alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik normveehulk I, ja II kasutusviisiga hoonete puhul 10l/s 3 tunni jooksul ning IV kasutusviisiga hoonete puhul 20l/s 3 tunni jooksul.

Hajaasustuses ei nähta üksik- ja kaksikelamute ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub ca 1,5 km kaugusel Lohusuu alevikus Lohusuu sadama kail (vt skeem 4). Krundile nr 5 kavandada hoone projekti koostamise raames ka tuletõrje veemahuti. Mahuti suurus projekteerida vastavalt kavandatava hoone kasutusviisile (kas vähemalt 108 m³ või vähemalt 216 m³).

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.



Skeem 4. Olemasoleva tuletõrje veevõtukoha paiknemine (orienteeruv asukoht tähistatud sinisega), planeeringuala tähistatud punase kontuuriga.

3.5. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale olemasolev juurdepääs puudub. Planeeringualaga piirnevas osas on kõrvalmaanteel (Avinurme teel) kiirusepiirang 50 km/h, põhimaanteel on lubatud sõidukiirus 90 km/h, kusjuures liikudes Tartu suunalt lõppeb 70 km/h kiirusepiirang vahetult enne planeeringuala. Mõlemad teed on avaliku kasutusega.

13161 Lohusuu – Maetsma kõrvalmaantee (Avinurme tee) ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee jäävad planeeringuga piirnevas lõigus tee klassi „linn, alev, alevik“. 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee liiklussagedus 2015.a seisuga oli 1960 a/ööp ja 13161 Lohusuu – Maetsma kõrvalmaantee liiklussagedus oli 164 a/ööp.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on lahendatud Avinurme teelt. Maanteeameti seisukoha ja Maanteeade projekteerimismäärde alusel tuleks kruntidele juurdepääsuks, kui kavandada planeeringuala ulatuses enam kui kaks juurdepääsu, rajada eraldi kogujatee. Majanduslikult on ebamõistlik kogujatee rajamine, kuna lisaks tee rajamise kulule on vaja teha investering tõstmaks ümber tee alla jäävad sidekaablid. Arvestades Avinurme tee liikluskoormust ja planeeritud kruntide sihtotstarbeid, tehakse planeeringuga ettepanek lahendada elamukruntide juurdepääsud paari kaupa planeeritud kruntide piirilt ning eraldi juurdepääs ärimaale. Kokku nähakse ette kolm juurdepääsu, mis on optimaalne lahendus arvestades nõudeid ja rajamise kulusid.

Riigitee 13161 ja planeeritud ristumiskohtade asukohad riigitee suhtes on (oriendatavad, täpsustada projekteerimise käigus): 1) 0,20 km (kruntide nr 1 ja 2 mahasõit); 2) 0,26 km (kruntide 3 ja 4 mahasõit); 3) 0,31 km (krundi nr 5 mahasõit). Elamukruntidele juurdepääsutee riigiteega ühendamise lahendamisel lähtuda Maanteeameti tüüp I mahasõidu parameetritest. Mahasõidutee laius on 4 m. Krundi nr 5 täpne äritegevus on planeeringu koostamise ajal teadmata. Projekteerimisel, kui on teada kavandatav tegevus, täpsustada mahasõidu tüüpi ja sõidutee laiust. Eeldatav tüüp on I või II, laius 4,5 m. Majasõitude lubatud kate on püsikate või kruusakate, kuid riigitee ristumiskohtas peab olema tolmuva kate.

Planeeritud lahenduse tulemusel on olemasoleva situatsiooniga võrreldes muudatus nelja uue krundi näol (olemasolev on ette nähtud jagada viieks). Nelja elamu- ja ühe vähese külastatavusega ärimaa krundi lisandumist ei saa lugeda oluliseks liikluskoormuse tõusuks põhi- ega kõrvalmaanteel.

Planeeritud (elamu)kruntide parkimine tuleb lahendada krundisisesele, nähes ette vähemalt kolm kohta krundil. Parkimiskohtade lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine. Võimaliku majutusruumi või ruumide kavandamisel näha ette täiendav(ad) parkimiskoht/kohad vastava teenuse tarbimiseks. Ärimaa krundi parkimiseks arvestada 1 koht 90 m² suletud brutopinna kohta (maksimaalse ehitusõiguse korral (1/90) x suletud brutopind ca 1680 m² = 19 kohta)). Projekteerimisel täpsustada parkimiskohtade arvu arvestades kavandatavat otstarvet vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad*.

Külgnähtavuse (kantud joonisele nr 2) tagamine Avinurme teel toimub tehnovõrkude ja juurdepääsude rajamisega, kuna vajaliku külgnähtavuse ulatuses on planeeritud tehnovõrgud, milleks on vajalik haljastuse likvideerimine. Põhimaantee külgnähtavuse tagamiseks tuleb likvideerida põõsastikku. Riigiteede külgnähtavuse ulatuses on tagatud ka vähim vaba ruum.

Mahasõitude nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele nr 2. Nähtavuskolmnurga ja külgnähtavuse maa-alale ei ole kavandatud (nõudega arvestada ka projekteerimisel) nähtavust piiravaid takistusi. Mahasõitude vähim vaba ruum on tagatud külgnähtavuse ulatuses.

Joonisel nr 2 on näidatud planeeritud juurdepääsude asukohad ja krundi nr 5 soovituslik parkimislahendus.

3.6. EHTISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHTUSLIKUD TINGIMUSED

Olulisemad arhitektuurinõuded kruntide nr 1-4 kohta:

- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Katuse tüüp: põhihoonel viilkatus; abihoonel viilkatus või ühepoolse kaldega katus;
- Katuse kalded: põhihoonel 30-45 kraadi; abihoonel 10-45 kraadi;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: puitlaudis, kivi, krohv (ka kombineeritult);
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus kuni 60 cm;
- Maapinna täitmiseks puudub vajadus. Vajadusel on lubatud hoonealuse maapinna tasandamine.
- Olulisemad arhitektuurinõuded krundi nr 5 kohta:
- Korruselisus: kuni kolm korrust;
- Katuse tüüp: viilkatus, ühepoolse kaldega katus;

- Katusekalde: 10-30 kraadi;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: puitlaudis, kivi, krohv (ka kombineeritult);
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, sokli kõrgus kuni 60 cm planeeritud maapinnast. Hoonealust maapinda on lubatud tõsta kuni absoluutkõrguseni ca 33,00 m (vt täiendavalt ptk 3.7)

Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja –struktuur. Elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Arvestades maantee lähedust, on soovitatav hoonete projekteerimisel kavandada täiendavaid leevendavaid meetmeid arhitektuursete võtetega, nt kolmekordse klaasiga aknad, ruumide paigutus maantee suhtes jm. Vt soovitusi ka pkt-s 3.10.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest (fassaad, katus) või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala Avinurme tee poolisel alal kasvab mets, loodenurgas üksikud puud. Valdav osa maaüksusest on võsastunud. Hoonestamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks on vajalik olemasolevat haljastust likvideerida.

Haljastuse osas ei seata üksikpuudena säilitamiskohustust. Soovitatav on krundile nr 5 jäävad üksikpuud säilitada ja kavandada see krundi haljas- ja puhkealaks.

Põhimaanteelt lähtuva võimaliku müra, vibratsiooni ja saaste minimeerimiseks ning kruntide 4 ja 5 vahele suurema privaatsuse tekitamiseks on planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse puhverala. Puhverala haljastuses kasutada nii okas- kui lehtpuu ja põõsaliike, et puhverala täidaks oma funktsiooni igal aastaajal ja erinevas kõrguspunktis.

Kruntide haljastamisel kavandada uushaljastust piirkonda sobivate liikidega. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning külg- ning nähtavuskolmnurga ning vähima vaba ruumi tagamisega.

Kõik planeeritud krundid on lubatud piirata nende omavahelisel piiril. Kruntide riigiteede poolsetel külgedel peab piire jääma sissepoole külgnähtavuse ala (st piire ei tohi paikneda külgnähtavuse alal). Lubatud piirde kõrgus on kuni 1,2 m ja piire peab olema läbinähtav. Soovitatav on rajada piire, mis sobib kokku kruntidele kavandatava hoonestuse arhitektuuriga.

Vertikaalplaneerimine lahendada projekteerimise käigus. Maapinda on lubatud tõsta vajadusel kuni ca 33 m/abs. Maapinna kõrguste kavandamisel ja hoonete, juurdepääsuteede ning parkimisplatside projekteerimisel jälgida piirneva Avinurme tee kõrgust ja arvestada, et sademevesi ei valguks Avinurme teele, naaberkruntidele ega -maaüksustele (vt ka ptk 3.4.1).

3.8. EHITISTEVAAHELISED KUJAD

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* §-le 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Naabermaaüksused ei ole hoonestatud. Planeeritud hoonestusalade puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus planeeritud kruntidel omavahel ja naabermaaüksusele on võimalik ehitada samuti planeeritud krundi või kinnistu piirist 4 m kaugusele.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki; vähemalt elamu õueala piirata piirdega. Kruntide nr 1-4 ärimaa osakaalu kavandamisel eristada selgelt avalik ja privaatne ala, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud kohta. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevused ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lohusuu valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Elamutele tuleb ette näha prügikonteinerite asukohad, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel ning vähemalt 2 m kaugusel hoonestusest. Ärimaa krundi nr 5 prügikonteineritele tuleb kavandada jäätmemaja, mis on kujunduslikult sobiv (nt: puitsõrestikhoone). Jäätmemaja peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on põhjavee seisund planeeringualal hea, kuid olles maapinnalt tuleneva reostuse eest keskmiselt kaitstud, on oluline põhjavee kvaliteedi säilimisele rõhku pöörata.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale (madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid)). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute vajadus puudub.

Inimest häiriv ning tervist kahjustav müra on peamiselt põhjustatud liiklusest. Müra normtasemed on sätestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra*

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Planeeringuga kavandatakse rajada 4 elamumaa krunti ja üks ärimaa krunt lähima hoonestusalaga 50 m kaugusele põhimaanteest. Hoonete täpsed asukohad ning kaugus maanteest täpsustuvad projekteerimise käigus, kuid eeldatavalt jäävad need Avinurme tee poole. Põhimaantee ja hoonestuse vahele on kavandatud 20 m laiune kohustusliku kõrghaljastuse ala. Liikluskoormust olemasoleval 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteel ja 13161 Lohusuu – Maetsma kõrvalmaanteel (Avinurme teel) antud planeering ei mõjuta. Küll aga tuleb arvestada olemasoleva liiklusrüü, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga, mis lähtub maanteelt.

Maanteeameti 2015. a liiklusloenduse põhjal on vaadeldavate teelõiku liikluskoormus vastavalt põhimaanteel 1960 sõidukit ööpäevas (sh 14 % raskeliiklust) ja kõrvalmaanteel 164 sõidukit ööpäevas (sh 3 % raskeliiklust). Põhimaantee liikluskiiirus on 90 km/h, kõrvalmaanteel on kiiiruspiirang 50 km/h, mis müra seisukohast ei ole kriitiline arvestades, et hoonestus on kavandatud Avinurme tee äärde. Madalam piirkiiirus tooks antud juhul kaasa enam kui 2 dB võrra väiksema tasemega müraolukorra (võrreldes järgnevate arvutustega).

Eeldatav arvutuslik müratase 2015.a liiklusolukorras (müra hinnatud tase päeval – L_d , müra hinnatud tase öösel – L_n) kavandatavate hoonete võimalikes asukohtades (50 m kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga tee servast, tegelik teele lähim hoone ei pruugi paikneda kohe ehituskeelu piiril) võib ületada 55 dB päeval ($L_d - 56-57$ dB) ja 45 dB öösel ($L_n - 48-49$ dB), mis vastab siiski headele akustilistele tingimustele ning üldjuhul ei nõua erimeetmeid (nt hoonete tugevdatud heliisolatsioon või müratõkete rajamine).

Liikluskoormuste mõningase suurenemise (nt 1,5 kordne tõus, millele vastab mürataseme suurenemine 1,5-2 dB) korral jäävad müravahemikud üldjoontes samaks – päevane hinnatud müratase jääb vahemikku 55-60 dB (ehk jätkuvalt madalamaks kui 60 dB) ning öine müratase suurusjärku 50 dB. Liikluskoormuste enam kui 2 kordsel suurenemisel (mis on tõenäoliselt ebarealistlikult suur prognoos, sh peab kahekordistuma ka raskeliiklus) võib hoonestusalade teepoolses osas müra hinnatud tase päeval kuumuda 60 dB lähedale (kuid tõenäoliselt siiski ei ületa antud väärtust), öine müratase võib pisut ületada 50 dB piiri. Kõigi arvutuste puhul ei ole arvestatud 20 m laiuse kõrghaljastuse mõjuga, mis suvisel ajal (just suvisel ajal esineb enim mürakaebusi) võib vähendada müra rohkem kui 5 dB võrra.

Kavandades elu- ja magamisruume hoonestusalade teepoolses osas, on liiklusrüüle avatud külgedele soovitatav rakendada hoonete välispiirde ühisisolatsiooni nõuet ($R_{tr,s,w} + C_{tr}$) 40 dB, hoovipoolsetel külgedel piisab välispiirde ühisisolatsiooni $R_{tr,s,w} + C_{tr}$ väärtusest 35 dB.

Siiski ei ole põhjust arvata, et maanteelt lähtuv müra võiks võimalike hoonestusalade asukohtades osutada suureks probleemiks. Maantee liikluskoormus ei ole hetkel mürakonflikti esinemiseks märkimisväärne, samuti ei ole antud tee puhul ette näha suurt (nt 2 korda või enam) liikluskoormuste suurenemist. Samas on ilmne, et maantee olemasolu on planeeringualal selgelt tajutav nii päeval kui ka öösel. Maantee lähedusest tulenevate mõjudega tuleb arvestada arhitektuurse projekti koostamisel (näha ette arhitektuurised leevendavad meetmed vastavalt ptk-s 3.6 toodule).

Õhusaaste ei ole toodud liikluskoormuste juures probleemiks ka vahetult teede ääres ning kindlasti mitte planeeritud hoonestusaladel. Samuti jääb võimalik vibratsioon (nt raskeveokite möödumisel) tee vahetusse lähedusse.

Kruntidele planeeritud hoonestusalad ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui olemasolevates hoonetes.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuala läbivad sidekaablid. Olemasolevatele ja planeeritavate tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses. Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid on näidatud joonisel nr 1. Graafilise loetavuse huvides planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndeid joonisel nr 2 näidatud ei ole. Graafiliselt on näidatud servituudi seadmise vajadused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Servituudi seadmise vajadus on on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Servituudi seadmise vajadus

Servituudi vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi, kelle kasuks on servituut seatud
Elektriühendus	Krunt nr 5	Krundid nr 1-4
Elektriühendus	Krunt nr 1	Krundid nr 2-4
Juurdepääs	Krundid nr 1 ja 2; 3 ja 4	Krundid nr 1 ja 2; 3 ja 4
Sideühendus	Krunt nr 4	Krundid nr 1, 2, 3 ja 5
Veeühendus (puurkaev, torustik ja elekter)	Krunt nr 5	Krundid 1-4

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute/kruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Maanteeamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest riigitee kaitsevööndisse kavandatava puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral; tee ehitamisest, remontimisest ning hooldamisest (sh libeduse- ja tolmutõrje) tingitud võimalikud mõjud).

Maanteeamet ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab igakordne krundi omanik/hoonestaja.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud krundi omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuutnormidele ja heale projekteerimistavale ning *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahendusest huvitatud isikul/hoonestajal/krundi igakordsel omanikul on kohustus oma kulul välja ehitada planeeringuala detailplaneeringukohane lahendus ja sellega seonduvad (tehno)rajatised. Krundile nr 5 kavandatud jalg- ja jalgrattatee väljaehitamise kohustus on krundi nr 5 igakordsel omanikul või hoonestajal juhul (st mitte enne), kui rajatakse 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee äärde jalg- ja jalgrattatee.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omanike ja võrguvaldajate kokkuleppele. Puurkaevu rajamise eelduseks on Keskkonnaameti nõusolek sanitaarkaitseala vähendamiseks 10 peale.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded (kui need on vajalikud) kinnistusraamatusse.

Planeeringualal on hoonestusele kasutusloa väljastamise eelduseks hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine; kommunikatsioonidele peab olema väljastatud kasutusluba.

Kasutusloa taotlemise dokumentatsiooni lisada veeproovid ja vajadusel (olenevalt proovide tulemustest) näidata ära, kuidas on puhta joogivee saamine lahendatud (vee puhastamise viis).

Valguskaabli kaitsmine lõhestatud toruga ja kaabli kõrvale 100 mm reservtoru paigaldamine toimub kruntide 1-5 igakordsete omanike/hoonestajate kulul. Töö teostada enne vastava krundi hoonestamiseks ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tee kaitsevööndis kulgevad tehnovõrgud ja elektri maakaabelliini lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt eraldi projektiga. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil. Projekti koostamiseks tuleb tellida lähtetingimused Maanteeameti ida regioonist ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismäärustele ja arvestades määruse *Tee projekteerimise normid* lisa *Maanteede projekteerimismäärused* peatükki 8 ning kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks või kooskõlastamiseks. Planeeringualal *ehitusseadustiku* § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Planeeringuala juurdepääsuteede riigiteega 13161 (Avinurme tee) ühendamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt *ehitusseadustiku* § 99 lg 3 alusel nõuded tee ehitusprojekti koostamiseks. Riigitee ristumiskohtade ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis ja kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee ristumiskohtade tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (*ehitusseadustiku* § 24 lg 2 p 2). Arendusala juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualal kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamist.

Riigiteealusel maal tänavavalgustuse ümberehitamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded *ehitusseadustiku* § 99 lg 3 alusel. Ümbertõstmisega seotud kulud kannavad kruntide nr 1 ja 2 igakordsed omanikud või hoonestajad ühiselt. Ümbertõstmine teostada enne mahasõidu rajamist (lahendus anda mahasõidu projekti raames).

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ, Priit Mägi, digiallkiri. Kooskõlastus nr 9433887964, 23.01.2017
Kooskõlastatud tingimused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus koos digiallkirja kinnituslehega paikneb lisade kaustas
- Telia Eesti AS, Emil Villemson, digiallkiri. Kooskõlastus nr 27929120, 25.01.2017.
Kooskõlastatud märkusega: projekti koostamisel arvestada ka vaskkaabli kaitsmisega, mis kulgeb tee perves. Märkus lisatud seletuskirja 30.01.2017.
Kooskõlastus koos digiallkirja kinnituslehega paikneb lisade kaustas
- Päästeameti ohutusjärelvalve büroo ehituskontrolli teenuse juhtivinspektor Jürgen Proosväli. Kooskõlastus nr K-JP/8, 21.11.2016. Kooskõlastatud digitaalselt (põhijoonis ja seletuskiri). Kooskõlastuse digiallkirja kinnitusleht paikneb lisade kaustas
- Maanteeamet, planeeringute menetlemise talituse juhataja Marten Leiten. Kooskõlastuskirjad 20.01.17 nr 15-2/16-00032/781 ja 23.02.17 nr 15-2/17-00012/080. Planeeringu elluviimise tingimused on täpsustatud seletuskirjas. Kooskõlastuskirjad koos digiallkirja kinnituslehtedega paiknevad lisade kaustas

C – JOONISED

- | | |
|--|--------------|
| 1. Olemasolev olukord | M 1 : :1 000 |
| 2. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 1 000 |