



MUSTVEE VALLAS TAMMISPÄÄ KÜLAS
UUEOTSARA JA PARIKAENNU MAAÜKSUSTE NING
LÄHIALA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
www.hendrikson.ee

Töö nr 2356/15

Jaana Veskimeister
Planeerija-projektijuht
Veiko Kärbla
Müraspetsialist

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS.....	5
2.1. KIRJAVAHETUS	6
2.2. ALUSPLAAN JA UURINGUD	6
2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING ISELOOMUSTUS	6
2.4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	16
3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS	16
3.2. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	17
3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED	17
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	19
3.5. EHTISTEVAHELISED KUJAD	19
3.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	20
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	20
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	21
3.9. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE.....	24
3.10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	36
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	37
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	37
3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	37
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	39
C – JOONISED.....	41
1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 5 000	42
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000	43
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSEGA M 1 : 1 000	44

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on katastriüksused Parikaennu (kt 42002:002:0065) ja Uueotsara (kt 42002:002:0118) ning osaliselt Mardi puhkeala (42001:001:0621) katastriüksus ja Venemetsa (42002:002:0241) katastriüksuse edelaosa. Parikaennu ja Uueotsara ning Mardi puhkeala jäävad Mustvee valda¹ Tammispää külasse, Venemetsa jääb Lohusuu alevikku. Planeeringuala asub 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ja Peipsi järve vahelisel alal.

Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud kinnistu piiridest lahku.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on puhkeala rajamiseks lahenduse koostamine, sh ehitusõiguse määramine hooajaliste majutushoonete (kämpingute) rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering*.

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

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumentideks on Lohusuu Vallavolikogu 19.12.2006 otsus nr 20 „Lohusuu vallas Tammispää külas asuva Uueotsara kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine” ja 23.04.2007 otsus nr 7 „Lohusuu vallas Tammispää külas asuva Parikaennu kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”.

¹ 2017. a toimunud haldusterritoriaalse reformi tulemusel ühinesid Kasepää, Saare, Lohusuu ja Avinurme vallad ning Mustvee linn moodustades Mustvee valla. Planeeringu koostamise algatamise ajal jäi planeeringuala Lohusuu valda

2.1. KIRJAVAHEATUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavaheatus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN JA UURINGUD

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt augustis 2015 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 25T296). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Detailplaneeringu koostamise raames koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Hendrikson & Ko, töö nr 2369/15). Eelhindamise ülesanne oli kirjeldada ning hinnata katastriüksustele kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju, eesmärgiga anda hinnang olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkusele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang anti lähtudes *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses* (KeHJS) esitatud eelhindangu andmise põhimõtetest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodilistest seisukohtadest. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud eelhindamise tulemustega, seal antud soovitude ja meetmetega. Eelhindangu täisversioon on kätte saadav lisade kaustast.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Ida-Virumaal Peipsi järve põhjarannikul Mustvee vallas Tammispää külas ja Lohusuu alevikus 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ning Peipsi järve vahelisel alal. Detailplaneering hõlmab kinnistuid Parikaennu (kt 42002:002:0065) ja Uueotsara (kt 42002:002:0118) ning osaliselt kinnistut Venemetsa (42002:002:0241) ja Mardi puhkeala (42001:001:0621). Detailplaneeringu ala piirneb idast ja kagust Peipsi järvega, edelast maatulundusmaa sihtotstarbelise Toomarajaani katastriüksusega (kt 42002:002:0062) ja kirdest üldkasutatava maa sihtotstarbelise Vetsa katastriüksusega (osas, mis ei jää planeeringualale). Ala paiknemist vaata joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Lähim hoonestus (Järve elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel, kt 42001:001:0300) paikneb ca 370 m kaugusel edelasuunal jätkudes sealt edasi ca poole kilomeetri ulatuses tihehoonestusena (elamumaa sihtotstarbed, hoonestuse vahe ca 40-90 m).

Peipsi järve poolne piirkond on valdavalt liivasel pinnasel kasvav männipuistu, mis Peipsi järve ääres läheb üle pajuvõsaks. Sama iseloomustab ka Uueotsara ja Parikaenu katastriüksuseid. Teisel pool 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteed kasvab segamets.

Uueotsara ja Parikaenu katastriüksustel kasvavad männid on ca 15 m kõrgused ja tüve läbimõõduga ca 10-25 cm. Mardi puhkeala maa-ala on valdavalt kaetud põõsastikuga, Peipsi järve ääres kasvab roostik. Maapinna absoluutkõrgused jäävad planeeringualal vahemikku ca 30 m kuni 34 m. Pinnaseks on liiv.

Juurdepääs planeeritavale alale on riigimaanteega paralleelselt kulgevalt freeskattega kogujateelt.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Uueotsara	42002:002:0118	0,45 ha	Maatulundusmaa
Parikaenu	42002:002:0065	0,44 ha	Maatulundusmaa
Venemetsa	42002:002:0241	19 504 m ² (planeeringualas ca 700 m ²)	Üldkasutatav maa
Mardi puhkeala	42001:001:0621	9,25 ha Planeeringualas ca 1,3 ha	Üldkasutatav maa

Planeeringuala ei ole aktiivses kasutuses, seda läbivad jalgrajad (kirde-edela suunaliselt ja maanteelt järve äärde).

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee kaitsevöönd 50 m sõiduraja välimisest servast;
- Peipsi järve piiranguvöönd 200 m;
- Peipsi järve ehituskeeluvöönd 100 m.

Planeeringuala jääb geoloogiliselt Peipsi nõo piirkonda. Aluspõhjaks on valdavalt Ordoviitsiumi paekivid, mis kuuluvad Rakvere, Nabala, Vormsi, Pirgu ja Porkuni lademesse ning looduslikult ei paljandu.

Pinnakattes domineerivad liivad ja aleuriidid, mis nõgudes on tavaliselt soostunud. Pinnakatte paksus on Peipsi järve valgadal väga muutlik, ulatudes vaevalt meetri

paksusest Ahtme kõrgendil kuni 45 m Iisaku-Illuka oosis. Pinnakatte keskmine paksus Peipsi põhjarannikul ulatub 18 m Vasknarvas kuni 22 m Rannapungerjal².

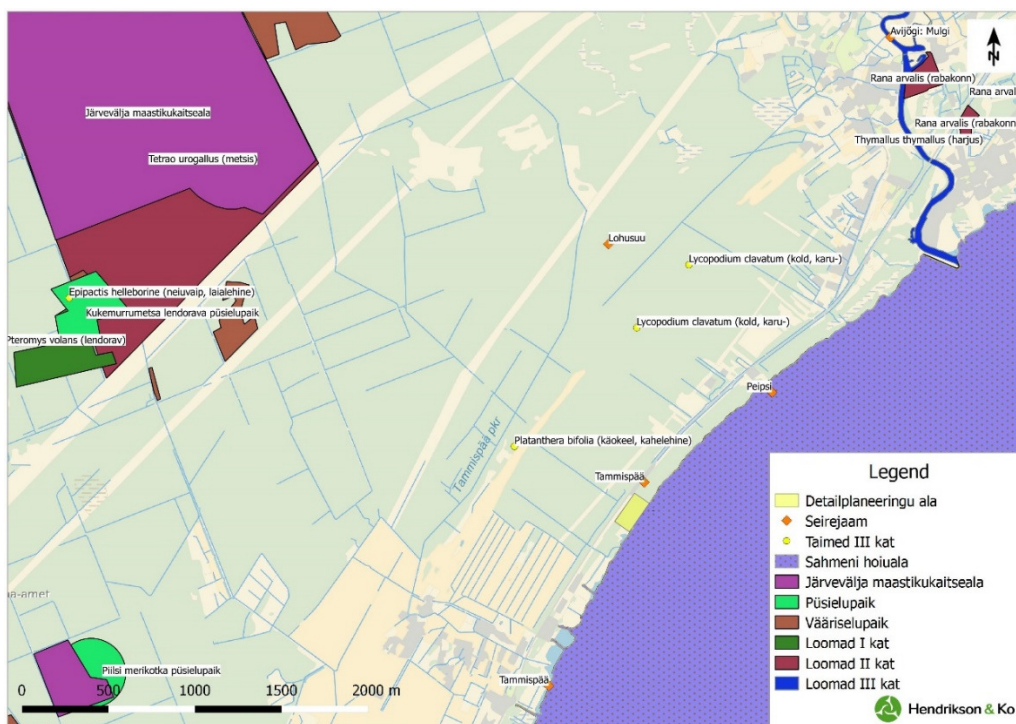
Maastikuliselt jääb planeeringuala piirkond Alutaguse madalikule. Maastiku eripäraks piirkonnas on pinnamoes märgade alade – jääjärve- ja järvetasandike ning väheste teedega sootasandike domineerimine. Maakattes on väga suur peaaegu asustamata metsaalade osatähtsus. Maastikule on iseloomulikud Peipsi järve ranniku ning jõekalda tänavkülad. Maastikustruktuuri ja –mustrit muudavad oluliselt vaheldusrikkamaks soode sees esinevad paari-kolme meetri kõrgused luitestunud rannavallid ning enamasti 6-8(12) m kõrgused ja 2-3(5) km pikkused kirde-edelasuunalised luitevallid – kriivad³.

Lohusuu piirkonnas on Peipsi rannik madal ja liivane. Järve ääres paiknevad hajakülad. Mööda rannikut kulgeb ka Jõhvi-Tartu-Valga maantee. Rannikust sisemaa poole ulatub põliste metsade ja laialdaste soode ala.

Detailplaneeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ja Natura 2000 alasid ei paikne. Kaitstavatest loodusobjektidest on planeeringualale lähim Peipsi järves paiknev II kaitsekategooriasse kuuluva tõugja (*Aspius aspius*) ja III kaitsekategooriasse kuuluva vingerja (*Misgurnus fossilis*) elupaik ning Sahmeni hoiuala. Loodes 700 m kaugusel paikneb III kaitsekategooriasse kuuluva kahelelise käokeele (*Platanthera bifolia*) leiukoht. 950 m põhjas paikneb III kategooriasse kuuluv karukold (*Lycopodium clavatum*). 3,2 km loodes on I kaitsekategooriasse kuuluva Kukemurrumetsa lendorava (*Pteromys volans*) püsielupaik ning 2,9 km läänes Piilsi merikotka püsielupaik. 2,7 km loodes on II kaitsekategooriasse kuuluva metsise (*Tetrao urogallus*) püsielupaik. Planeeringuala jääb 2,6 km kaugusele Järvevälja maastikukaitseala (keskkonnaregistri nr KLO1000476) lahustükist nr 2 ning 3 km kaugusele lahustükist nr 3 (Järvevälja maastikukaitseala koosneb kokku kolmest lahustükist). Loode-Peipsi Ida-Viru hoiuala (keskkonnaregistri kood KLO2000088) paikneb planeeringualast 2,3 km lõunas. Hoiuala kattub Natura Loode-Peipsi linnualaga. Lähim vääriselupaik (keskkonnaregistri nr VEP157137) paikneb 2,3 km loodes, kus asuvad soostunud kuusikud ja kuuse segametsad. Objekte ja alasid vaata skeemilt 1.

² „Peipsi“, Eesti Maaülikooli Põllumajandus- ja Keskkonnainstituut, Tartu 2008

³ Arold, I. „Eesti maastikud“, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2005



Skeem 1. Kaitstavad objektid ja Natura 2000 alad detailplaneeringuala läheduses

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.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on Ida-Virumaa maakonnaplaneering (2016) ja Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering. Kehtib ka Lohusuu valla üldplaneering aastateks 2007-2018, kuid viimane ei ole ala osas, kus kehtib Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering kehtiv ning ei kuulu antud töös arvestamisele.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud). Keskkonnatingimuste seadmisel kaasajastab maakonnaplaneering 2003. a kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi. Teemaplaneering ise on maakonnaplaneeringu lisaks.

Lohusuu-Separa väärtuslik maastik (registri nr 13) hõlmab endise Lohusuu valla keskosa, Avijõe suudmeala Separa küla ja Lohusuu vahel ning jääb planeeringualast ca 1,5 km kaugusele kirdesse. Tegemist on omapärase ajaloolis-kultuurilise loodusmaastikuga. Avijõgi on Lohusuu lähedal lai, lookleva ja tasase vooluga. Kevadise suurvee ajal tõuseb jõe suudmealal veetase kuni kaks meetrit. Avijõe suue on populaarseks õngitsemiskohaks.

Osa **Rannapungerja-Tudulinna väärtuslikust maastikust** (registri nr 22) hõlmab endise Lohusuu valla idaosa ning jääb planeeringualast ca 7 km kaugusele kirdesse. Peamiselt on tegu kauni loodusmaastikuga, mida väärtustavad kultuurilis-ajaloolised objektid. Endises Lohusuu vallas haarab antud väärtuslik maastik Järvevälja luitestiku. Peipsi põhjaranniku luitestiku kaitseks on moodustatud Järvevälja maastikukaitseala (Järvevälja piiranguvöönd).

Seega planeeringuala ei jää väärtuslikele maastikele.

Parikaennu ja Uueotsara maaüksused paiknevad rohevõrgustiku tuumalal. Tuumaladel põhineb rohevõrgustiku toimimine ning nad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega alad. Seal paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid. Tuumalad on laiaulatuslikud, kompaktsed, vähe häiritud, loodusliku mitmekesisuse seisukohast olulised (hea maa- ja metsakasutusega) metsa- ja soolad.

Tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet pole soovitatav muuta. Maa sihtotstarbe muutmise vajadusel tuleb koostada vastav detailplaneering ning kooskõlastada see Keskkonnaametiga. 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.

Üldised nõuded, millega tuleb arvestada tegevuste planeerimisel roheline võrgustiku tuumalade puhul:

- Tugialade terviklikkuse säilitamine;
- Haruldaste taimekoosluste säilitamine;
- Vääriselupaikade säilitamine;
- Poollooduslike koosluste hooldamine;
- Veekogude ja nende kaldaalade looduslikkuse säilitamine;
- Rikutud veekogudel looduslikkuse taastamine;
- Veekogude looduslikku olukorda halvendavate tegevuste vältimine;
- Ehituskeeluvööndi võimalikult maksimaalse laiuse tagamine;
- Erinevate looduslike pinnavormide säilitamine;
- Looduse õpperadade kavandamine;
- Ökoturismi soosimine;
- Massiturismi negatiivsete mõjude vältimine.

Rohevõrgustiku konfliktalad on alad, kus roheline võrgustik lõikub inimtekkeliste infrastruktuuridega (maanteed) või rohelist võrgustikku välistavate aladega (asulad, tööstuspiirkonnad, karjäärid jne). Detailplaneeringualal on konfliktalaks Jõhvi-Tartu-Valga maantee lõikumine roheline võrgustiku tuumalaga.

2003. a koostatud teemaplaneeringus on muuhulgas välja toodud, et **Peipsile ja Avijõe tuleks maanteelt avada vaateid**. Koostöös Tudulinna, Iisaku ja Alajõe vallaga tuleks koostada tegus kava kogu **Peipsi põhjaranniku turismi- ja puhkemajanduse arendamiseks**.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt on Peipsi põhjaranniku tulevikuvision olla parim koht elamiseks ja puhkamiseks, mis on tänu kaasaegsele tehnilisele ja sotsiaalsele infrastruktuurile atraktiivne nii kohalikule elanikule kui turistile. Välja on kujunenud tugev turismipiirkond mitmekülgsete vabaaja veetmise võimalustega ja ettevõtjatele soodne ettevõtluskeskkond, mida arendatakse tasakaalustatult ja keskkonnasõbralikult. Piirkonna tugevuseks on ajaloo- ja kultuuripärand, erinevate osapoolte vaheline koostöö ja looduslähedus.

Keskkonnaväärtustest ja üldistest arengupõhimõtetest lähtuvalt on Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- Säilitada ja väärtustada väljakujunenud asustusstruktuur ja miljööväärtuslikud piirkonnad, arendada neid edasi;
- **Soodustada ettevõtluse arengut ning arendada ja mitmekesistada puhkemajandust loodus- ja miljööväärtuslikes piirkondades. Luua uusi rekreatsioonivõimalusi arvestades maastiku taluvusvõimega;**
- Säilitada looduskeskkond ja roheline võrgustiku terviklikkus;
- Võimaldada uute äri- ja tootmisterritooriumite kasutuselevõtmist majandustegevuse elavdamiseks ja töökohtade loomiseks;
- Tagada kvaliteetne elukeskkond, teenuste kättesaadavus ja mitmekülgsed vaba aja veetmise võimalused;
- Säilitada elulaad.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala puhke- ja virgestusmaa ning supelranna maa juhtotstarbega alale (vt skeem 2).

Planeeringuala piirneb kirdest Venemetsa katastriüksusega (ulatuses, mis jääb väljapoole planeeringuala), mis on Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering kohaselt samuti puhke- ja rannaala ning üldplaneeringu kohaselt jätkub Peipsi järve ääres ranna-ala ka planeeringualaga piirnevalt.



Skeem 2. Väljavõte Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu maakasutusplaanist (leht 2). PP (sinine toon) tähistab puhke- ja virgestusmaad. PR (kollane toon) tähistab supelranna maad. Planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga.

Puhke- ja virgestusmaa (PP) on Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu mõistes haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt hooajaliselt või aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete pinna suhe krundi kogupinda on vastavalt üldplaneeringule väike, maksimaalselt 5%, kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe krundi kogupinda võib olla kuni 80-90%. Põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

Puhke- ja virgestusmaade olemasolu mitmekesistab puhketingimusi. Valla asend ja pikk rannajoone on soodustavaks teguriks puhkemajanduse ja teenindusettevõtlike arendamisel. Perspektiivis täidab kogu Peipsi järve äärne maa-ala puhkefunktsiooni.

Olemasolevad ja kavandatud puhke- ja virgestusmaad asuvad eelkõige Peipsi järve ranna-ala rekreatiivseks kasutamiseks sobivates piirkondades, hajutades puhketegevust piki rannajoont. Lisaks matkamisele ja looduses viibimisele võimaldavad ranna-alal asuvad puhkealad ja -kohad tegeleda veespordi, päevitamise, suplemise, kalastamisega vms.

Lisaks puhke- ja virgestusmaadele (kuhu võib rajada puhkeotstarbelisi hooneid ja rajatisi) täidavad puhkefunktsiooni olemasolevad ja kavandatavad parkmetsad, külaplatsid, telkimisalad ja lõkkeplatsid, spordiplatsid ja –väljakud, matka- ja seiklusrajad (võivad asuda ka puhke- ja virgestusmaal) ning supluskohad. Nende säilitamine ja edasiarendamine on oluline meeldiva elukeskkonna kujundamisel ning liikumiseks, virgestuseks ja rahvaspordiga tegelemiseks. Puhkefunktsiooni kandvate alade ja/või objektide kavandamisel ja arendamisel järgitakse põhimõtet, et need on hästi kättesaadavad kõigile elanikkonnagruppidele.

Puhke- ja virgestusmaal tuleb järgida järgmisi üldpõhimõtteid ja tingimusi (välja toodud asjakohased):

- Suurematele puhkealadele tagada juurdepääs mootorsõidukiga ning korraldada parkimine vastavalt parkimismäärustele ja ala kasutamise intensiivsusele;
- Puhkekohad varustada istepinkide ja prügikastidega, tänavavalgustite või kohtvalgustitega;
- Juhul, kui puhkeala väljaarendamisel soovitakse rajada majutus-, teenindus- ja/või toitlustushooneid, koostatakse detailplaneering, millega lahendatakse puhkeala seos struktuur ja liigendus.

Telkimisalade ja lõkkeplatside ettevalmistamisel ja kasutamisel on oluline järgida järgmisi üldpõhimõtteid:

- Uued telkimisalad varustatakse istepinkide, laudade, prügiurnide või prügikonteineriga, välikäimlate, võimalusel joogivee ekraanidega ning infotahvliga. Maanteede äärde paigaldatakse teeviidad külastajate teavitamiseks ja alale suunamiseks;
- Lõkke tegemiseks kasutatakse üksnes selleks ettevalmistatud lõkkeplatse.

Teenindava infrastruktuuri ja infosüsteemi väljatöötamisel tuleb lähtuda järgmistest üldpõhimõtetest:

- Tagatakse puhkefunktsiooni kandvatele aladele ja objektidele juurdepääs;
- Varustatakse suuremad puhkealad parklate, infotahvlite ja välikäimlatega;
- Infotahvil tehakse kättesaadavaks informatsioon puhkeala kasutamisreeglitest, ööbimis- ja telkimiskohtadest jne.

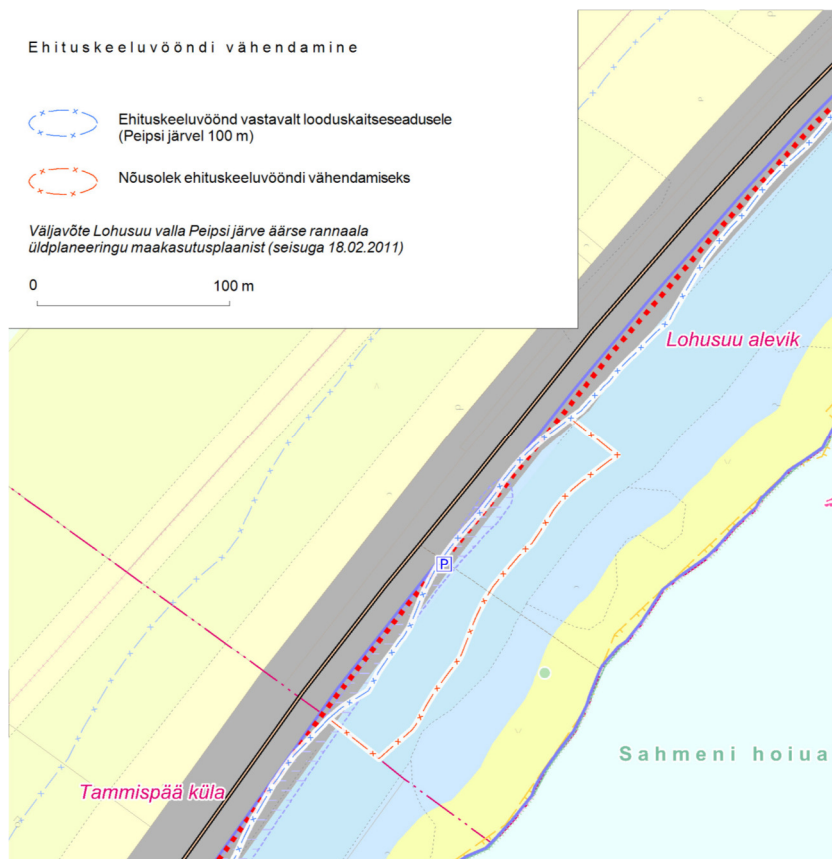
Planeeringuala jääb ka üldplaneeringus määratud supelranna maa-alale (PR). Supelranna maal tuleb järgida järgmisi põhimõtteid (välja toodud asjakohased):

- Puhtuse ja korra tagamiseks tagatakse supluskohas elementaarsed tervisekaitsenõuded (prügikastid, välikäimla) ning riietuskabiinide olemasolu;
- Tagatakse avalik juurdepääs ja kasutus.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering näeb perspektiivis ette avalikud juurdepääsuvõimalused Peipsi järve rannale ja Avijõe. Skeemil 2 on näidatud väljavõte Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kaardilehelt nr 2, kuhu on juurde lisatud ka Uueotsara ja Parikaennu maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu ala. Detailplaneeringu ala paikneb Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu kohaselt puhke- ja virgestusmaal, kuhu on ette nähtud vaatekoridor Peipsi järvele.

Keskkonnaameti nõusolekul (15.02.2011 nr V 14-9/11/16611-5) vähendati Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringuga Peipsi järve ranna ehituskeeluvööndit Lohusuu alevikus vahetult Uueotsara katastriüksuse (kt 42002:002:0118) põhjapiirist kuni 200 m ulatuses põhjapoole Venemetsa maaüksusel (kt 42002:002:0241) põhikaardile kantud veekogu piirist 70 m (vt skeem 3).

Omavalitsusel puuduvad rahalised vahendid tervikliku puhkeala välja arendamiseks, mistõttu tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek ühendada avalik ja erahuvi, nähes ette mitmekülgse puhkeala rajamise võimalus piki Peipsi randa, mis on üldplaneeringus ette nähtud põhimõtetega kooskõlas. Planeeringulahendusega on võimalik ellu viia puhkeala, kus on võimalik ööbida kämpingus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, et tagatud oleks olemasolevate jalgteede säilimine, mis võimaldab jalgsimatka Peipsi järve ääres kogu puhkeala ulatuses; tagatud on veevõtu- ja elektrienergia kasutus; ette on nähtud prügikonteinerid ja välikäimlad. Planeeringuala piirneb juba rajatud liivarannaga (Mardi puhkeala), samuti on Venemetsa maaüksusel vähendatud ehituskeeluvööndi ulatuses võimalik rajada telkimis- ja lõkke tegemise kohti, millega koos moodustab planeeritud lahendus tervikliku ja kõiki võimalusi pakkuva puhkeala.



Skeem 3. Peipsi järve ranna ehituskeeluvööndi vähendamine jätkuvalt riigimandis oleva maal

Planeeringulahendus on kooskõlas Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu põhimõtetega. Looduskaitseaduse alusel⁴ loetakse ehituskeeluvööndi vähendamist üldplaneeringu muutmiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile esitama kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu muutmise põhjendus ja planeeritud lahendus on antud peatükis 3.

⁴ Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk, milleks on hooajaliste puhkeotstarbeliste majutushoonete (kämpingute) rajamine, on kooskõlas Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu põhimõtetega. Üldplaneeringus on planeeringuala osas määratud puhke- ja virgestusmaa ning supelranna maa juhtotstarve. *Looduskaitseaduse*⁵ kohaselt loetakse üldplaneeringu muutmiseks ka ehituskeeluvööndi vähendamist.

Peipsi järve ehituskeeluvööndi laius on 100 m. Planeeringuala jääb täies ulatuses ehituskeeluvööndisse. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et ala soovitakse realiseerida üldplaneeringus ette nähtud arengusuundade kohaselt nähes ette puhkeala (kämpingud, avalik elektri- ja veevõtu koht, välikäimlad, prügikonteinerid). Planeeringualasse jääv puhkeala on osa piirkonna terviklikust puhke- ja rannaalast (planeeringuala edelaküljega piirneb olemasolev liivarand ja planeeringualasse jääb Mardi puhkealast ca 13%, Venemetsa maaüksusel on ehituskeeluvöönd vähendatud puhkerajatiste kavandamiseks (soovitav on sinna kavandada telkimisalad ja lõkkeplatsid)).

Hoonestuse (kämpingute) rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks skeemil 4 näidatud ulatuses ja üldplaneeringu seletuskirjas täiendada peatükki 3.12.1 lisades punkti 5: *Peipsi järve ranna ehituskeeluvööndit Lohusuu alevikus Uueotsara (42002:002:0118) ja Parikaennu (42002:002:0065) katastriüksusel põhikaardile kantud veekogu piirist 63-84 meetrini (vt lisade osa Lisa 6)* (Lisa 6 on leitav käesoleva detailplaneeringu lisade kaustast). Üldplaneeringu lisad 6 ja 7 nimetada vastavalt ümber lisadeks 7 ja 8.

Üldplaneeringu nõudest tulevalt saab ehitusõiguse ja hoonestamiseks täiendavad tingimused määrata läbi detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamisel järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatus on märgitud joonisele nr 3.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud asjaolud ja mõjud on mh kajastatud peatükis 3.9.

⁵ Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2



Skeem 4. Väljavõtte Lohusuu valla Peipsi järve äärsel rannala üldplaneeringu maakasutusplaanist (leht 2) koos muudatuse ettepanekuga (ehituskeeluvööndi vähendamine näidatud punase joonega). Planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga.

3.2. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega planeeringualale jäävate katastriüksuste piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindalad jäävad samaks.

Katastripiirid on graafiliselt näha joonisel nr 3.

3.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusõigus on antud katastriüksustele Uueotsara ja Parikaenu. Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

Uueotsara ja Parikaenu maaüksustele on antud ehitusõigus kokku kuni 12 majutushoone (kämpingu) rajamiseks (kummalgi maaüksusel kuni kuus).

Maaüksuste võimalikud ja sobivad kasutusotstarbed on turismimaa (PT), virgestusmaa (P), majutushoone maa ÄM ⁶).

Ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 30 m². Hoonete arvu vähendamisel ei ole hoone suurimat lubatud ehitisealust pinda lubatud suurendada. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse, varjualuseid ja laudteid.

Nii Uueotsara kui ja Parikaennu maaüksuste **planeeritud täisehitus on 4%**.

Olulisemad arhitektuurinõuded Uueotsara kui ja Parikaennu maaüksuste kohta:

- Hoonete kasutamise otstarve maaüksusel: muu lühiajalise majutuse hoone (121219);
- Korruselisus: kuni kaks (teise korruse olemasolul on see täies ulatuses katusealune);
- Kõrgus: kuni 5 m maapinnast. Maapinna tõstmist ei ole ette nähtud, hoonealuse pinna ja kaldteede osas on lubatud maapinna minimaalne tasandamine/ühtlustamine. Vundamendid või kandekonstruktsioonid rajada reljeefi arvestavalt;
- Katusetüüp: lame-, ühepoolse kaldega või viilkatus;
- Katusekalded: 0-35°;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, klaas;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et sokli või vundamendipostide kõrgus ei oleks üle 30 cm.

Kämpinguhooned paigutada maastikku suuremahulisi maapinna töid teostamata, maksimaalselt tuleb arvestada olemasoleva reljeefiga. Ühele maaüksusele paigutatavad hooned peavad olema ühtses arhitektuurses võtmes.

Kämpingud projekteerida viisil, et tagatud oleks siseruumide nõuded ja vajalik heliisolatsioon, mis on kooskõlas standardiga *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*.

Uueotsara ja Parikaennu maaüksusele on ette nähtud ka teisaldatavad välikäimlad, prügikonteinerid ning avalikud elektri- ja veevõtukoht.

Peipsi järve äärde, Venemetsa katastriüksusele on ette nähtud lautrikoht. Lauter käesoleva detailplaneeringu mõistes on kohapealsete looduslike materjalide ümberpaigutamise teel rajatud koht, mille kaudu saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda.

⁶ Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) on planeeritud ainult Uueotsara ja Parikaennu maaüksustel ja selle piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest võimalikust ulatusest müranorme silmas pidades (vt ptk 3.9), mille sees on võimalik paigutada kuni 6 hoonet, et tagatud oleks tuleohutusnõuded ja juurdepääs. Samuti on hoonestusala määramisel arvestatud, et olemasolev välja kujunenud jalgtee jääks väljapoole hoonestusala. Hoonestusala on antud üle kahe maaüksuse.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus, sh võimalikud avatud maapealsed terrassid ja varjualused tuleb rajada hoonestusala piirides. Juurdepääsuteed, sh laud- või multškattega teed, parkimisalad ning tehnovõrgud võivad jääda ka väljapoole hoonestusala.

Hoonestusala on seotud krundipiiridega, maantee poolt 18 m, Peipsi järve poolt 12 m, mujalt 5 m.

3.5. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Kämpingud (kuni kaks korrust, alla 10 inimese) jäävad nimetatud määruse lisa 1 alusel II kasutusviisi alla (majutushooned). Sellest tuleneval on minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud ühe kompleksi hoonete kogupindala on kuni 180 m².

Planeeritud hoonestusalad on antud arvestusega, et kuni 6 hoonet ühel maaüksusel (ja maaüksustel omavahel) on võimalik paigutada üksteisest ka vähemalt 8 m kaugusele.

3.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Sõidukitele on juurdepääs ette nähtud ainult Parikaennu ja Uueotsara maaüksustele olemasoleva juurdepääsu baasil freeskattega kogujateelt. Venemetsa katastriüksuse edelanurgast on ette nähtud juurdepääs puhkealale. Nimetatud tee laiuseks on planeeritud 3,5 m ja selle ulatuses ei tohi olla liikumist takistavaid objekte, et võimaldada teenindava transpordi juurdepääs (päästetehnika, prügiauto vmt). Avaliku puhkeala parkimine on ette nähtud põhimaantee ääres kogujateel/parklates.

Planeeritud kämpingute juurdepääsutee ja parkimise ning ka puhkealale juurdepääsutee katendiks kavandada kruus, killustik või muu võimalikult looduslähedane materjal, mis võimaldaks sõita ja kõndida ka märjal ajal. Asfalteerimine on keelatud, sest see mõjub negatiivselt pinnase struktuurile ja omadustele, veerežiimile ja mikrokliimale. Uute teede rajamisel tuleb uurida ala veerežiimi, et mitte tekitada juurde uusi liigniiskeid alasid. Teede muldkehad peavad olema vajadusel varustatud truupidega, et üleliigne vesi saaks vabalt läbi pääseda.

Kämpingute parkimine tuleb lahendada iga kämpingu juures arvestusega vähemalt üks koht kämpingu kohta. Keelatud on autotranspordiga liigelda selleks mitte ette nähtud alal (v.a pääste- ja operatiivsõidukid).

Paadiga saab randuda ja paati kuivale tõmmata Venemetsa katastriüksusele kavandatud lautrikohas.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualal maanteepoolsel alal (Uueotsara ja Parikaennu maaüksustel) kasvab männik, Peipsi järve poolisel alal kasvab põõsastik ning järve ääres roostik. Kämpingute ja tehnovõrkude rajamiseks on vajalik teostada osalist raiet. Uueotsara ja Parikaennu maaüksustele jääva (kõrg)haljastuse osas ei seata säilitamiskohustust üksikute puude/põõsaste lõikes, kuid hoonestusest, planeeritud teest (sh parkimisaladest) ja laudteedest välja jääv kõrghaljastus (männid) tuleb maksimaalselt säilitada. Kohustuslikult tuleb säilitada ka olemasoleva kogujatee ja planeeritud sõidutee vaheline haljastus.

Planeeritud jalgteede osas on arvestatud maksimaalselt olemasolevate jalgteede asukohtadega. Tallamiskoormuse vahendamiseks tuleb (eriti hoonete ümbruses) jalgrajad katta multšiga või rajada laudteed.

Kämpingute ümbruses mitte kavandada dekoratiivsete puude, põõsaste ja püsikute rajamist, alal tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik looduslik ilme. Kämpingute ümbrust, n-ö õuemaad on lubatud niita 5 m ulatuses. Väljaspool õuemaad on niitmine lubatud kuni paar korda aastas, soovitatavalt suve teises pooles, et tagada loodusliku mitmekesisuse säilimine veekogude rannal ja kallastel.

Planeeringuala ulatuses on üldjuhul keelatud piirete rajamine. Piire on lubatud rajada Toomarajaani (42002:002:0062) ja Parikaennu (42002:002:0065) ühisele piirile. Piire peab olema läbinähtav ja lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Kämpingute juurde viivale sissesõiduteele on lubatud paigaldada tõkkepuu, mis võimaldab ainult vastava kaardi omamisel alale siseneda autotranspordiga.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Puhkeala ulatuses on ette nähtud prügikonteinerite kasutamine. Soovitavad asukohad on näidatud joonisel nr 3. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Konteinerite ümber on lubatud rajada ka varjualune.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringualale on kavandatud hooajalise kasutusega puhkeotstarbelised majutushooned (kämpingud), mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine. Elektri- ja veevõtu vajadus on ka telkijatel, mistõttu on ette nähtud avalikud elektri- ja veevõtukohad Uueotsara ja Venemetsa kinnistute piiril juurdepääsutee ääres.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on antud joonisel nr 3. Lahendust on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada. Projekteerimisel ja ehitamisel arvestada (kõrg)haljastuse kohustusliku säilimisega olemasoleva kogujatee ja planeeritud tee vahelisel alal.

3.8.1. VEEVARUSTUS JA REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustus on kavandatud planeeringuala keskele planeeritud puurkaevust, reovee lahenduseks kämpingute puhul tuleb rajada reoveemahuti(d) ning puhkeala kasutajatele on ette nähtud avalikud välikäimlad.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades 4 inimest kämpingu kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 4,8 m³ (0,1 m³ x 4 in. x 12 maja). Eeldatavalt siiski kõigis majades korraga 4 inimest ei ööbi, seega jääb keskmine ööpäevane veevajadus kämpingute kohta alla 4,8 m³. Eeldatavalt ei ole ka avaliku veevõtukoha veetarve rohkem kui 5 m³ ööpäevas. Avalik veevõtukohas on planeeritud Venemetsa katastriüksusel oleva juurdepääsutee kõrvale.

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. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks määrata 10 m.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid* nõuetele.

Arvestades, et planeeringualal on põhjavesi keskmiselt kaitstud, on reoveekäitluse lahenduseks planeeritud mahutid. Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud võimalikud mahutite (kummalgi kinnistul maksimaalselt üks, kogu ala peale kokku kuni kaks) asukohad. Keelatud on igale üksikule kämpingule eraldiseisva omapuhasti rajamine. Rajada võib ka ühe suurema mahuti kahe kinnistu peale kokku, kui seda võimaldab kämpingute asendiplaaniline lahendus.

Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et tagatud peab olema mahutite mugav tühjendamine ja mahuti kuja on 5 m.

Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada planeeritava katastriüksuse piires. Sademevesi peab vastama määrusega⁷ kehtestatud nõuetele. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud. Eeldatavalt puudub õlipüüdurite vajadus, kuna korraga ühel alal parkivaid autosid on ca 2. Õlipüüdurite vajadust analüüsida täiendavalt projekti staadiumis, kui on paigas parklate täpne lahendus ja parkivate autode prognoos. Tulenevalt analüüsist anda lahendus.

Välikäimlad on ette nähtud teisaldatavad. Välikäimlate soovitud asukohad on näidatud joonisel nr 3. Asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt ala kujunduslahendusest.

3.8.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehnilistele tingimustele nr 242392 (väljastatud 04.07.2016, kehtivad kuni 04.07.2018).

Elektriline aadress: Toitealajaam: Mustvee 110/35/15/10 Toitefiider: Vilusi:Mut.

Detailplaneeringu ala varustamiseks elektrienergiaga on ette nähtud mastalajaam VILUSI:MUT keskpinge toitefiidri mastile nr 171. Uueotsara ja Parikaennu maaüksustele planeeritud kämpingute varustamine elektrienergiaga on ette nähtud madalpinge kaabelliiniga uue alajaama 0,4 kV jaotlast 2-kohalise liitumiskilbi asukohani. Avaliku elektriühenduse loomiseks on kavandatud täiendav liitumiskilp, kust projekteerida elektri võtmise võimalus. Joonisel nr 3 on näidatud 0,4 kV kaabelliini põhimõtteline kulgemine toitealajaamast kuni liitumiskilpide asukohani, mis täpsustatakse projekteerimise käigus koostöös maaomanikuga. Liitumiskilbid on

⁷ 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“

planeeritud maaüksuste piiridele juurdepääsu poolsele alale. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

3.8.3. SOOJAVARUSTUS

Kuna tegemist on hooajalise (peamiselt kevadest sügiseni) kasutatavate hoonetaga, piisab, kui kämpingutesse paigaldada elektriradiaatorid.

3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Kuna detailplaneeringu lähipiirkonnas Telia sidekaablite jaotuskohti ei ole (telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26745065), on sideühendus kavandatud mobiil- või raadilahenduse näol (nt 4G internetilahendus).

3.8.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUS

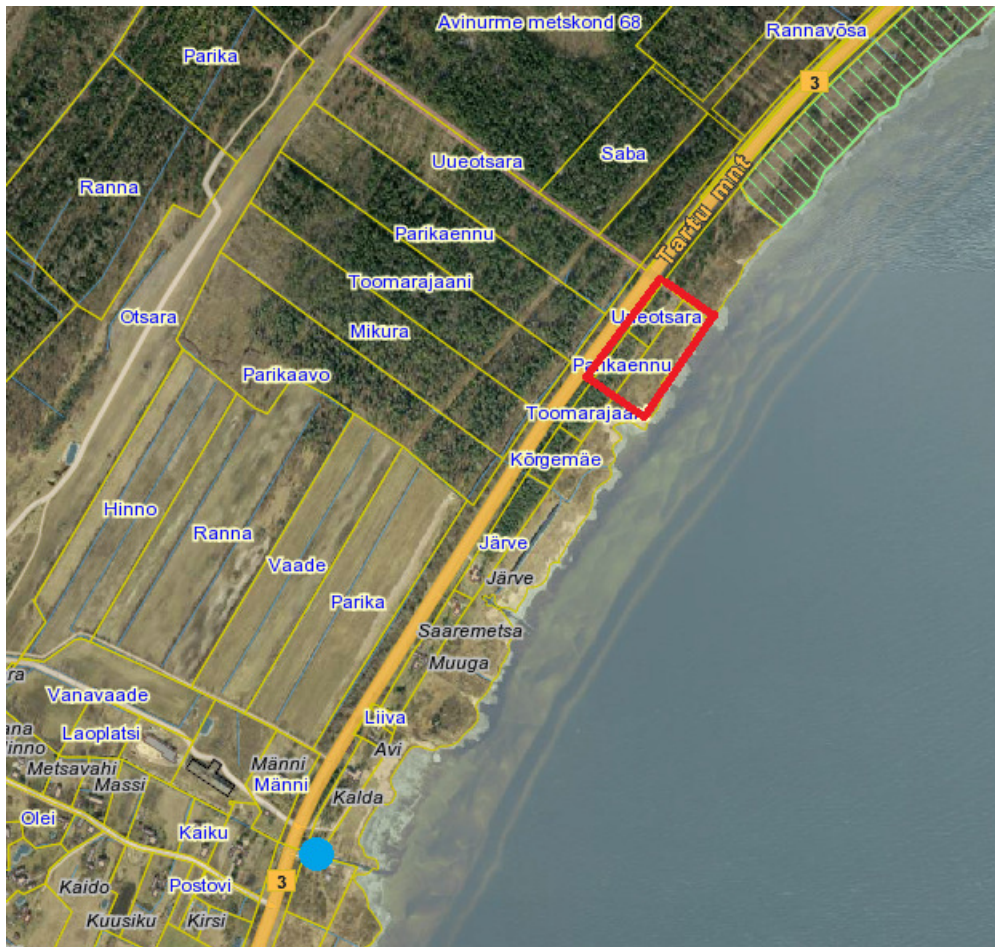
Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt II kasutusviisi (majutushooned) alla. Planeeringuala paikneb hajaasustusega alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013* Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik normveehulk 10l/s 3 tunni jooksul. Hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Tuletõrje veevõtukohaks on planeeritud 2x54 m³ mahutid. Mahutitega lahenduse puhul arvestada, et tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m.

Lähim ametlik tuletõrje veevõtukoht asub ca 1,0 km kaugusel Tammisspää külas maanteest Peipsi järve poole jääva kanali ääres (vt skeem 5).

Projekteerimisel lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Projekteerimisel võib kavandada planeeritust erinevat lahendust, kui selle kooskõlastab Päästeamet.

Puhkeala infotahvliatel tuleb välja tuua puhkeala kasutamise reeglid.



Skeem 5. Väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest. Ametliku avaliku veevõtukoha orienteeruv paiknemine tähistatud sinisega, planeeringuala tähistatud punasega.

3.9. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu koostamise raames koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Hendrikson & Ko, töö nr 2369/15). Eelhindangus keskenduti eelkõige mõjule Peipsi järvele ja kavandatavatele veelahendustele, sh sademevesi ja reovesi. Eelhindamise käigus jõuti seisukohale, et Uueotsara ja Parikaenu maaüksustele ning lähialale puhkeala rajamisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju tekkimist ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik. Rangelt on vaja kinni pidada seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest ja detailplaneeringus esitatud nõuetest.

Allolevalt on välja toodud olulisemad aspektid detailplaneeringu lahenduses seatud keskkonnatingimustest.

Kuna eeldatav külastamiskoormus antud alal kasvab, siis metsa alustaimestiku säilimise, samuti puude parema tervise huvides on ette nähtud rajada

tallamiskoormuse vähendamiseks multšiga kaetud jalgrajad või laudteed. Jalgradade kavandamisel tuleb lähtuda maksimaalselt olemasolevatest jalgradade asukohtadest.

Olemasoleva 100 m ehituskeeluvööndi alal on ette nähtud olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus ning pidevalt niidetava ala piiramine.

Üldplaneeringu kohaselt on vaadete säilimiseks keelatud rajada veekogude äärde läbipaistmatuid piirdeid. Planeeringulahendusega on lubatud piire rajada ainult Parikaenu ja Toomaraaani ühisele piirile (asetseb järve suhtes risti ja ei piira vaadet). Lubatud on ka kämpingutele juurdepääsu tõkkepuu rajamine.

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. Reovesi on ette nähtud koguda kinnis(t)esse mahuti(te)sse.

Planeeringulahendusega on seatud nõuded parklatest ja kogujateedelt vahetult pinnasesse juhitava vee kvaliteedi kohta.

Planeeritud tee katendile on seatud nõuded (keelatud on asfalteerimine), et see ei mõjuks negatiivselt pinnase struktuurile ja omadustele, veerežiimile ja mikrokliimale.

Jäätmekäitlus on ette nähtud korraldada vastavalt *jäätmeseadusele* ning vallas kehtivale jäätmekorraldusele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval planeeringualal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine (maanteel, kogujateel).

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. Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks (vett säästvad segistid, väikesemahulised loputuskastid), samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

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 ja eeldatavalt puudub vajadus ehitusgeoloogilise uuringu järele radooni taseme täpsustamiseks.

Mürahinnang

Müra normtasemed

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest.

Käsitletava planeeringuga kavandatakse rajada Uueotsara ja Parikaennu maaüksustele kokku kuni 12 kämpingut. Liikluskoormust olemasoleval Jõhvi-Tartu-Valga riigimaanteel antud planeering ei mõjuta. Küll tuleb arvestada olemasoleva liiklusrütmiga, vibratsiooniga, õhusaaste või muu mõjuga, mis lähtub maanteelt.

Müra tunde alade kategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad;
- II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad, rohealad;
- III kategooria – keskuse maa-alad;
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Kavandatav ala (virgestus- turismi- ja majutushoonete maa) ei vasta otseselt ühegi eespool nimetatud kategooria definitsioonile, kuid hooajaliste majutusasutuste puhul on mõistlik lähtuda elamumaaga võrdsustatud nõuetest. Planeeritavat ala käsitletakse seega II kategooria alana.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemete liigitusi:

- Müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- Müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Välisõhu sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige juhul, kui õueala kasutatakse pidevaks välisõhu viibimiseks. Seega juhul, kui planeeringuala õuealal kavandatakse ka rekreatiivset tegevust (nt puhkenurk vms) tuleb selles konkreetses punktis eesmärgiks seada sihtväärtuse nõuete tagamine ning mujal (hoonete teepoolse fassaadil) võib aluseks võtta leebemad välisõhu nõuded ning tagada head tingimused eelkõige siseruumides (fassaadil). Antud juhul jääb välisõhu puhkeala just hoonete hoovipoolsele alale ehk teest kaugemale.

Hoonete siseruumides tuleb head tingimused tagada vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ja vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* kohaselt (v.t ptk 3.3.).

Normväärtustega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval (7:00–23:00) ja öösel (23:00–7:00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

Järgnevas tabelis on toodud välisõhus leviva liikluse müra normväärtused erineva kategooria alade lõikes päeval ja öösel.

Tabel 2. Liikluse müra normtasemed (päeval/öösel, dBA)

<i>Ala kategooria üldplaneeringu alusel</i>	<i>I virgestusrajatist e maa-alad ehk vaiksed alad</i>	<i>II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekan- de-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad</i>	<i>III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa- alad</i>
Müra sihtväärtus	50/40	55/50	60/50
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 ¹ /60 ¹	65/55 70 ¹ /60 ¹

¹ lubatud hoonete sõidutee poolisel küljel

II kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 55 dB päeval ja 50 dB öösel – päevast sihtväärtust kasutatakse eelkõige hoovipoolse õueala müraolukorra hindamisel, öine sihtväärtus on oluline kavandatavate hoonete teepoolisel küljel.

Müra modelleerimise lähteandmed ja meetodika

Maanteeameti 2016. a liiklusloenduse põhjal on vaadeldava teelõigu liiklusköormus 1948 sõidukit ööpäevas (sh 12 % raskeliiklust) ning kiiruspiirang 70 km/h. Sõidukite arv ja raskeliiklus jaotatakse ööpäeva lõikes vastavalt uuringu *Püsiloenduspunktide liiklusköormuse ja kiiruse uuring*⁸ tulemustele. Lähim liiklusuuringus käsitletud punkt (Jõhvi - Tartu - Valga km 62,2, Tammispää) jääb kõigest 300 m kaugusele planeeringualast, seega võib eeldada, et uuring kajastab suure täpsusega planeeringuala piirkonna liikluse iseloomu.

Uuringu kohaselt jaotatakse aasta keskmine ööpäevane liiklusköormus järgnevalt:

1. 7:00-19:00 – 81,4 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklusköormusest,
2. 19:00-23:00 – 11,8 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklusköormusest,
3. 23:00-7:00 – 6,9 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklusköormusest.

Uuringu kohaselt jaotatakse raskeliiklus järgnevalt:

1. 7:00-19:00 – 75 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklusköormusest,
2. 19:00-23:00 – 10 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklusköormusest,

⁸ Püsiloenduspunktide liiklusköormuse ja kiiruse uuring, ERC Konsultatsiooni OÜ, 2016

3. 23:00-7:00 – 15 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklussagedusest.

Prognoositava olukorra hindamisel eeldatakse, et liikluskoormused suurenevad 50%, mis antud piirkonna puhul võib olla ka liiga optimistlik (üle hinnatud) prognoos.

Liiklusmüra tase ja müra levik on arvutatud spetsiaaltarkvaraga *SoundPLAN 7.4*, kasutades Prantsusmaa siseriiklikku arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96", mis on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega seotud Direktiivis 02/49/EÜ (5. juuni 2002) toodud soovituslik arvutusmeetod liikmesriikidele.

Detailplaneeringu ala ja lähiümbruse kohta koostati kolmemõõtmeline maastikumudel tuginedes geodeetilise alusplaani andmetele.

Otseseks normtasemetega võrdluseks kasutatakse müra hinnatud taset ($L_{Ar,ti}$), ehk etteantud ajavahemikus määratud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid. Mürakaardid koostati päevase (L_d , 7.00-23.00) ja öise (L_n , 23.00-7.00) ajavahemiku kohta, sh sisaldab päevane ajavahemik ka öhtust aega (19-23), millele rakendatakse parandustegurit +5 dB.

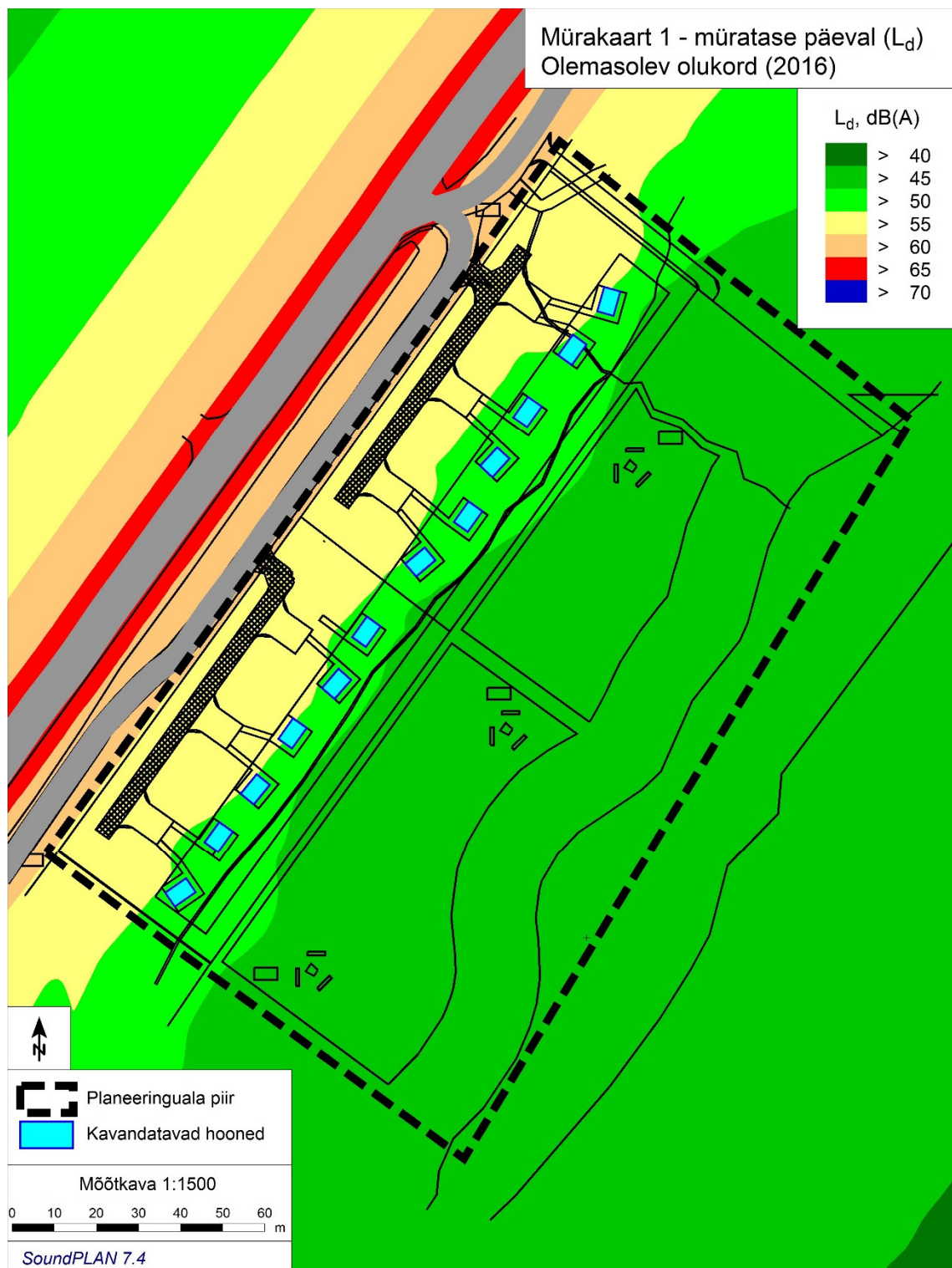
Välisõhu mürataset hinnatakse 2 m kõrgusel maapinnast ehk keskmise inimese kuulmiskõrgusel (või pisut kõrgemal), mürakontuurid esitatakse 5 dB vahemike kaupa, tihedas arvutusvõrgustikus 3*3 m sammuga.

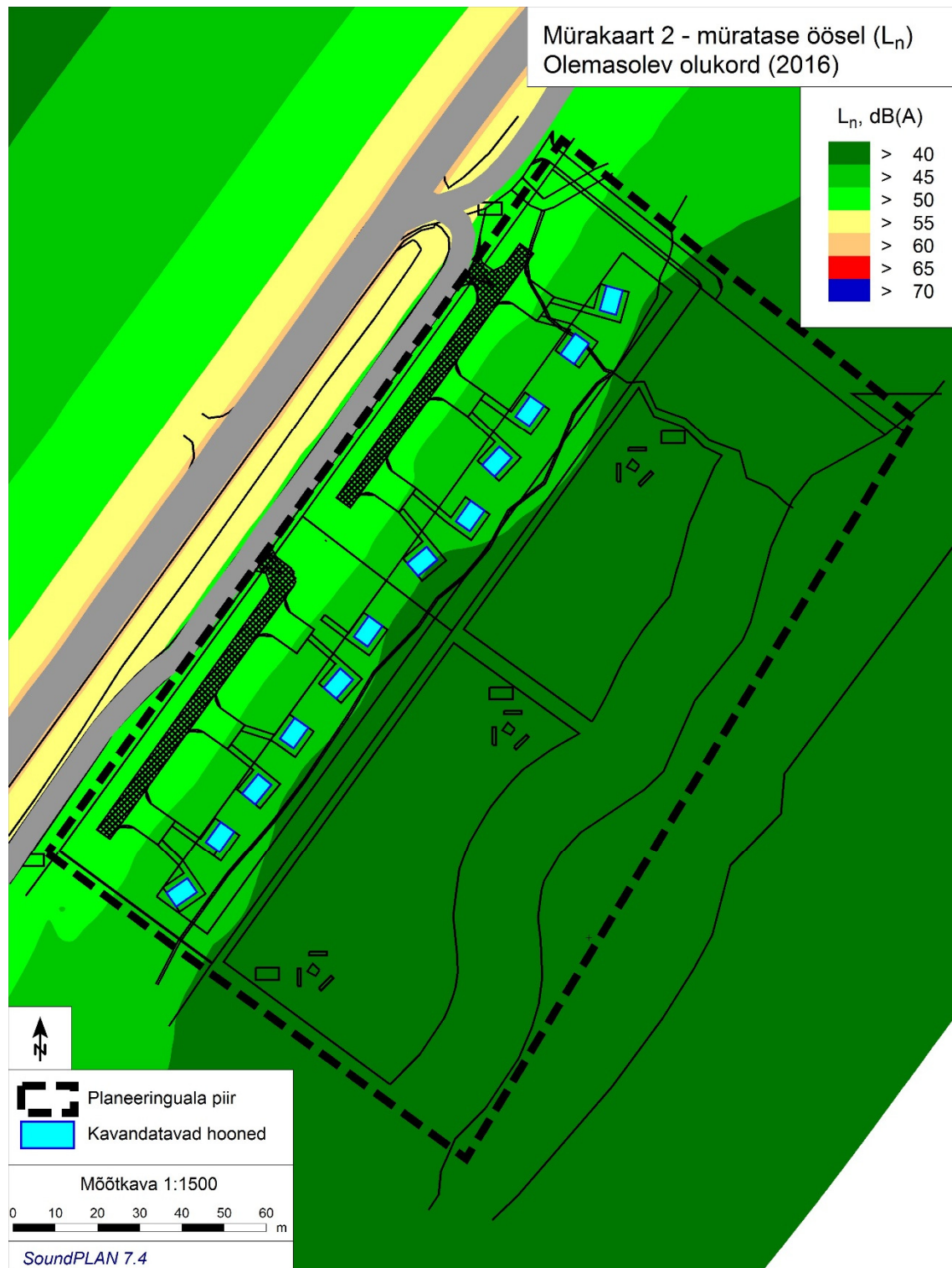
Müra modelleerimise tulemused

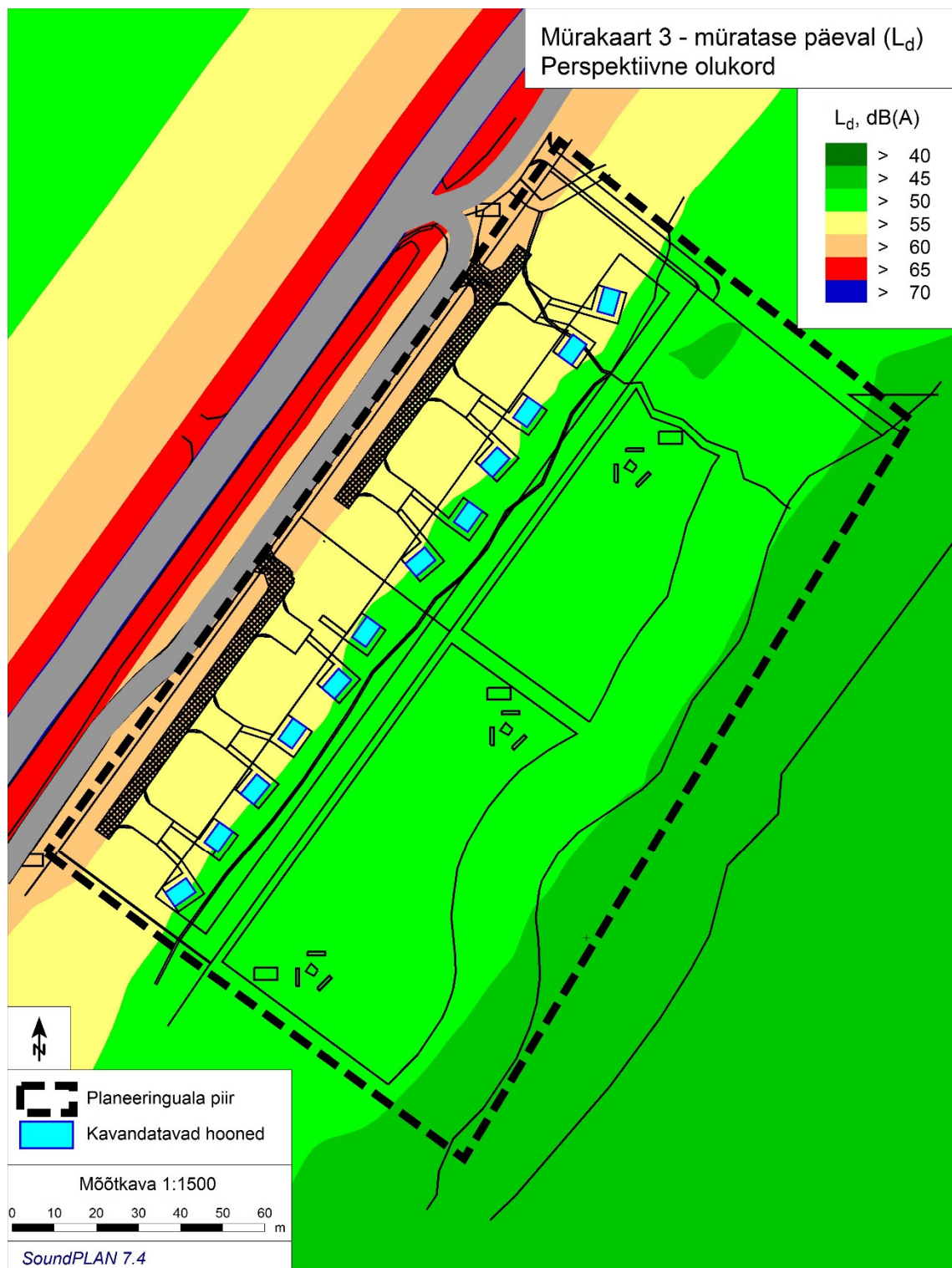
Kämpinguhoonetele asukohtade valimisel lähtuti müra modelleerimise tulemustest (mürakaardid 1...4). Mürakaartidel jäävad hooned ca 45 m kaugusele teest, kuid mürauringu tulemuste põhjal on võimalik hoonestusalasid soovi korral nihutada.

Hoonete teepoolsel küljel võeti eesmärgiks öisele sihtväärtusele vastava mürataseme tagamine ehitusjärgses olukorras (2016. a liikluskoormuste põhjal) ehk 50 dB öösel.

Välisõhus viibimiseks on ette nähtud eelkõige hoonete hoovipoolsel alad, seega tuleb jälgida, et hoonete vastasküljel oleks tagatud ka liiklusmüra sihtväärtus päeval ajal ehk 55 dB.





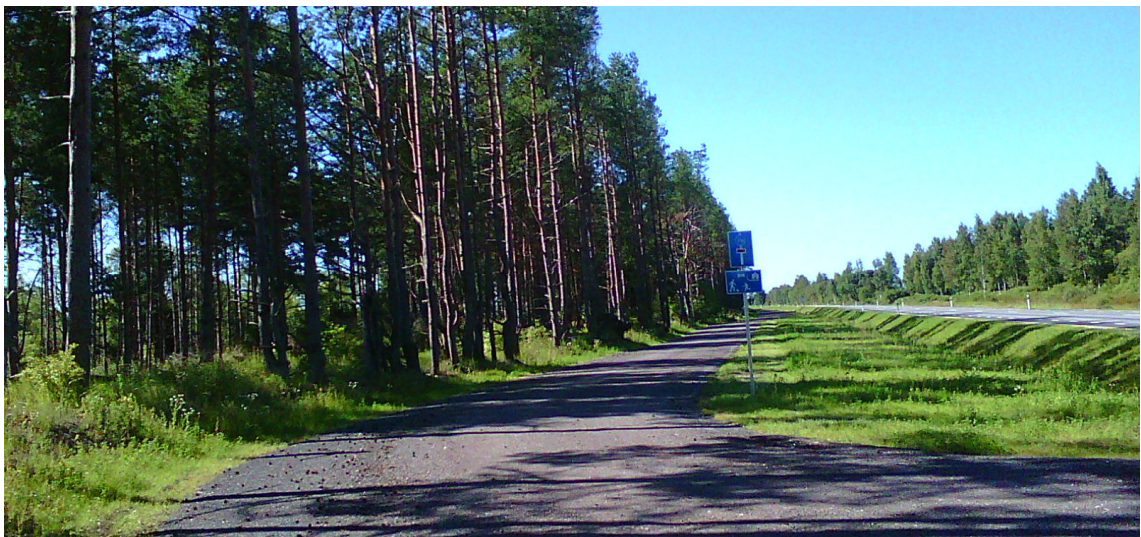




Olemasolevas liiklusolukorras (2016. a liiklus) on II kategooria alade öine sihtväärtus (50 dB) tagatud ca 35 m kaugusel teest (olenevalt maastiku eripärast kõigub vajaliku puhverala suurus mõne meetri ulatuses). Päevane sihtväärtus on tagatud ca 45 m kaugusel teest (ööine müraolukord on seega vähem probleemne).

Kuna kämpinguhooneid kasutatakse eelkõige öisel ajal on öisest sihtväärtusest lähtuvalt võimalik hoonestusalasid nihutada ca 10 m võrra maanteele lähemale (võrreldes mürakaartidel tooduga) ehk kuni ca 35 m kaugusele teest. Sel moel on hoonete teepoolsel küljel jätkuvalt tagatud liiklusrüü sihtväärtusele vastav müratase öisel ajal. Hoonete vastasküljel on samal ajal tagatud ka liiklusrüü sihtväärtusele vastava müratase päeval ajal (55 dB).

Hoonetele asukohtade määramisel tuli lisaks müraarvutuse tulemustele arvestada ka muude tingimustega (hoonete vahelised kaugused, tehnovõrgud, ala terviklikkus, ranna-ala ehituskeeluvöönd), mistõttu kämpingute paigutamisel (hoonestusala määramisel) ei järgitud rangelt müraarvutuse käigus fikseeritud mürakontuure (küll jäävad kõik hooned selgelt teest kaugemale kui öise sihtväärtuse piir ehk ca 35 m teest). Kuna müraarvutustest jäeti välja kõrghaljastuse müra levikut vähendav mõju, võib siiski eeldada, et suvisel ajal (kämpingute kasutamise ajal) on hoonete juures tagatud sihtväärtusele vastav müratase nii päeval kui ka öösel. Järgnevalt on lisatud foto teeäärse ala haljastusest, mis on valdavalt plaanis säilitada ning võimalusel tihendada. Kuigi haljastusriba ei ole alumiste rinnete osas katkematu, võib siiski eeldada, et vajalik minimaalne müra vähendamine kämpingute kasutamise ajal saavutatakse.



Perspektiivses olukorras (liikluskormuste teoreetilisel suurenemisel 1,5 korda) võib teele lähimate hoonete alal esineda päevase liiklusrüü sihtväärtuse ületamist ca 2...3 dB ulatuses. Prognoositav öine sihtväärtuse ületamine on aga minimaalne (kuni 1..1,5 dB). Võttes arvesse haljastuse (olemasolev ning tihendatav) mõju võib eeldada, et suure tõenäosusega on müra sihtväärtusele vastav olukord planeeritavate hoonete alal tagatud ka liikluskormuste suurenemisel ning kindlasti

on sihtväärtus tagatud juhul, kui liiklusköormused suurenevad vähem kui mürahinnangus eeldatud 50% kasv.

Kuna kämpingutes ei viibita aastaringelt ja peamiselt kasutatakse neid ööbimiseks (öösel on liiklusintensiivsus väiksem ning olemasolevas olukorras normväärtuse ületamist ei esine), ei ole põhjust arvata, et maanteelt lähtuv müra võiks osutuda probleemseks, kuid samas on ilmne, et maantee olemasolu on planeeringualal selgelt tajutav nii päeval kui ka öösel.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida standardi *EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõudeid*. Eluruumide (elu ja magamisruumid korteris ning kõrgema kategooria hotellis) rajamisel L_d 56-60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w} + C_{tr}$) 35 dB. Standardis on eraldi välja toodud nõuded ka madalama kategooria majutusasutustele (standardi kohaselt „numbrituba majutusasutuses“, mis vastab paremini kämpingu definitsioonile), vastav välispiirde ühisisolatsiooni nõue on 30 dB. Seega tuleb kämpingute puhul lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni nõudest minimaalselt 30 dB ning soovitatavalt 35 dB.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala ja kavandatavad tegevused jäävad Peipsi järve ranna piiranguvööndisse (200 m) ja ehituskeeluvööndisse (100 m). Planeeritud hoonestusala jääb tavalisest veepiirist keskmiselt ca 70 m kaugusele. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Puhke- ja virgestusala rajamiseks on ehituskeeluvööndisse planeeritud:

- Kuni 12 kämpingut (puhkeotstarbelised majutushooned);
- Kämpingute teenindamiseks vajaliku tee ja sõidukite parkimisalad;
- Avalikud jalgrajad (laudtee või multškattega) ja avalik juurdepääsutee puhkealale;
- Tehnovõrgud (trassid) -ja rajatised, mh maakaabelliinid;
- Prügikonteinerid kõvakattega alusel, nende võimalik varjualune Uueotsara maaüksusel;
- Välikäimlad (teisaldatavad) Uueotsara maaüksusel;
- Infotahvel Uueotsara maaüksusel.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndit vähendada joonisel nr 3 näidatud ulatuses, et võimaldada üldplaneeringus ette nähtud puhke- ja virgestusala kasutuselevõttu hooajalise kasutusega puhkeotstarbeliste majutushoonete (kämpingute) ja nende teenindamiseks vajaliku tee ning parkimisalade rajamiseks; samuti Uueotsara maaüksusel prügikonteinerite kõvakattega aluse, prügikonteinerite varjualuse (kui see rajatakse), välikäimla ja infotahvli rajamiseks.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd maakaabelliinile. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele (p 8) ja avalikult kasutatavale teele (p 10).

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 8 ning lg 5 p 8 ja 10 alusel planeeritakse vee- ja kanalisatsioonirajatised (vee- ja kanalisatsioonitrassid, puurkaev, tuletõrje veemahutid, hüdrant, kuni kaks reoveemahutit) ning avalikud elektri- ja veevõtukohad; samuti avalikult kasutatavad jalgteed ja juurdepääsutee puhkealale.

Peamine oht veekogude äärse maakasutuse intensiivistamisel on reostuse sattumine vette, sh pinnase kaudu, kallaste erosioon taimkatte hävitamise või liiga intensiivse tallamise tulemusena ning elupaikade kadumine veekogudes ja kallastel.

Olulisteks keskkonnakaitsealisteks eesmärkideks planeeringualal on Peipsi järve äärsete luitestike säilitamine, veekvaliteedi säilitamine ning kaladele sobilike elutingimuste säilimine veekogudes.

Intensiivse inimmõjuga ala laienemine ja võimalik negatiivne mõju veekogude äärsetele looduskooslustele on leevendatav olemasoleva haljastuse maksimaalse säilitamise ja suve jooksul regulaarselt niidetava ala ulatuse piiramisega ning laudtee või multškattega jalgteede rajamisega, samuti piisava hulga prügikonteinerite ning puhketegevuseks ette nähtud alade ettevalmistamisega. Ehituskeeluvööndi vähendamisega on ka suurem oht reostuse kandumiseks hoonestatud alalt veekogusse. Reostuse oht on välditav nõuetekohase reovee- ja prügikäitlusega, mis detailplaneeringu raames on lahendatud.

Eelhindamises ollakse seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamise võib vastavalt üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele Peipsi järve rannalal põhjendatuks lugeda puhke- ja virgestusmaale teenindava ehitise rajamise võimaldamiseks alal, kuhu on tagatud avalik juurdepääs –Tammispää küla puhke- ja virgestusmaal.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on suurem veekaitsevööndi ulatusest, seega ei kaasne ehituskeeluvööndi vähendamisega tõenäoliselt otsest kalda hävimise ohtu.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb valdavalt positiivne mõju piirkonna maastikule - järvevaade tõstetakse planeeringu elluviimise tulemusena paremini esile vaatekoridori avamise ja puhastamisega. Vaatekoridoride puhastamisele ja avamisele seatud tingimused on kooskõlas vajadusega säilitada maastike looduslik ilme ja olemus – ette nähakse suuremate puude või puudegruppide säilimine.

Detailplaneeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ning Natura 2000 võrgustiku alasid ei paikne. Kavandatava detailplaneeringuga ei kaasne tegevusi või mõjusid, mis võiksid kaitstavate loodusobjektide leiukohtade, püsielupaikade ning Sahmeni hoiuala või ka teiste piirkonnas paiknevate Natura 2000 võrgustiku alade kaitseväärtusi kahjustada.

Sahmeni hoiuala mõjutamise vältimiseks tuleb tagada planeeringualal nõuetekohane reovee- ja parklate sademevee puhastamine ning pinnasesse juhtimine (projektlahendus, realiseerimise järgne seire).

Kavandatava detailplaneeringu näol ei ole tegemist mastaapse ega sotsiaalmajanduslikku keskkonda oluliselt mõjutava tegevusega. Sisuliselt saab vaadelda tegevust kui kohaliku keskkonna arendamist ja looduskauni piirkonna kasutamise arendamist puhke ja turismi eesmärkidel, mida võib pidada sotsiaalmajanduslikust aspektist positiivseks nähtuseks.

Planeeringu elluviimisega kaasneb positiivne mõju piirkonna majandusele, eelkõige turismisektorile ning sellega seotud teenindussektorile. Mõju avaldub eelkõige lokaalsel tasandil. Kavandatavate puhke- ja virgestusmaade välja arendamine on samuti seotud nii kohalike elanike puhkamisvõimaluste avardamise kui senisest parema puhkajate teenindamisega.

3.10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Planeeritud lahendus on antud terviklikult Uueotsara ja Parikaennu maaüksuste ning puhkeala kohta. Sellest tulenevalt on servituutide seadmise vajadus vee-, sh tuletõrjevee varustuse (puurkaev ja veetorustik ning tuletõrje veemahutid Uueotsara ja Parikaennu maaüksustel üksteise kasuks; avaliku veevõtukoha kasuks) ja elektriühenduse (maakaabel, sh ühendus mastalajaamaga Uueotsara (42002:002:0117) maaüksusel) tagamiseks, sh avaliku elektriühenduse rajamiseks. Reovesi on võimalik lahendada Uueotsara ja Parikaennu maaüksustel sõltumatult. Hüdrandi rajamiseks (täpne asukoht selgub projekteerimise käigus) on servituudi seadmise vajadus katastriüksusele 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L4 (kt 42002:002:0106) Uueotsara ja Parikaennu maaüksuste kasuks.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha kämpingualale juurdepääsu tõkestamine (võimalik vastava läbipääsu tagava kaardi omamisel) ja kämpingutesse sissepääsude valgustatus. Ehituses kasutada looduslähedasi ja vastupidavaid (kvaliteetseid) materjale (uksed, aknad, lukud). Puhkeala ümbrus, sh infotahvlid, väikäimlate ja prügikonteinerite ümbrus hoida alati korras ja vajadusel teostada kiired parandus- ning heakorratööd.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE

KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad kämpingud ja muud puhkerajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud 3 Jõhvi-Tartu–Valga põhimaantee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

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).

3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitus- ja kujundusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud maaüksuste omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahenduse võib ellu viia korraga (terviklikult) või ka etappide kaupa.

Etapiviisilisel elluviimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Esimeses etapis tuleb välja ehitada kas mõlema või vastava maaüksuse (Uueotsara või Parikaennu) teed, parkimisalad, elektriühendus, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, puurkaev ning reoveemahuti(d). Kämpingute rajamisel maaüksuste kaupa tuleb alustada Uueotsara maaüksusest;
- Teises etapis rajatakse hoonestus (kämpingud), jalgrajad, välikäimlad, prügikonteinerite alused (soovi korral varjualusega) ning infotahvlid.

Planeeringualale jääva ükskõik millise hoone (kämpinguid on võimalik rajada ka etapiviisiliselt) ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringujärgsete kämpingutele juurdepääsutee, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine ning neile väljastatud kasutusloa. Ükskõik millise hoone (kämpingu) kasutusloa väljastamise eelduseks on avaliku vee- ja elektriühenduse ning vastava hoone ümbruse haljastuse ja jalgteede rajamine; prügikonteinerite ja välikäimlate paigaldamine. Puurkaevu rajamise eelduseks on Keskkonnaameti nõusolek sanitaarkaitseala vähendamiseks 10 peale.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.

Tee kaitsevööndis kulgevad tehnovõrgud ja elektri maakaabelliini lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt eraldi projektiga. Riigiteega ristuva maakaabli paigaldus kavandada riigiteealuse maaüksuse ulatuses kinnisel meetodil. Projekti koostamiseks tuleb tellida lähtetingimused Maanteeameti ida regioonist ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismõistele ja arvestades määruse *Tee projekteerimise normid* lisa *Maanteeade projekteerimismõistid* peatükki 8 ning kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Planeeringuala siseteede ühendamiseks riigiteealusel maaüksusel asuva parkla ja kogujateega, tuleb taotleda Maanteeametilt EHS § 99 lg 3 alusel nõuded.

Toomarajaani (42002:002:0062) ja Parikaennu (42002:002:0065) ühisele piirile rajatava piirde osas lepivad piirinaabrid täpses piirde lahenduses ja finantseerimises omavahel kokku. Piire tuleb selle soovi korral rajada enne kämpingule/kämpingutele kasutusloa andmist.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Keskkonnaamet, Põhja regiooni juhataja Jaak Jürgenson
14.11.2016 kiri nr 6-2/16/12525-2, kooskõlastatud tingimuslikult
Kooskõlastuse tingimused on seletuskirja sisse viidud. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas
- Päästeamet, Ida päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor Kristina Kazmin, kooskõlastus nr K-KK/1, 07.02.2017 kiri nr 7.2-3.3/2041-2
Kooskõlastatud digitaalselt põhijoonis ja seletuskiri. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas
- Koostöö Uueotsara (42002:002:0117) maaüksuse volitatud esindajaga elektriühenduse tagamiseks asub lisade kaustas
- Elektrilevi, Priit Mägi, kooskõlastus 08.05.2017 nr 2169478370.
Kooskõlastatud märkusega: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Kooskõlastus asub lisade kaustas
- Maanteeamet, Planeeringute menetlemise talituse juhataja Marten Leiten
02.06.17 nr 15-2/16-00744/257, kooskõlastatud digitaalselt põhijoonis ja seletuskiri; Planeeringute menetlemise talituse juhtivspetsialist Tiit Harjak
07.02.2018 nr 15-2/18/6330-1, kooskõlastatud digitaalselt põhijoonis ja seletuskiri. Kooskõlastuskirjad asuvad lisade kaustas
- Terviseamet, Lõuna talituse direktor Andrei Smirnov, seisukoht 01.02.2018 kirjaga nr 9.3-1/137. Seisukoht asub lisade kaustas

C – JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 1 000 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 1 000 |