

TÖÖ NR 3.08

**Kurvi mü detailplaneering
Alajõe vald**

SELETUSKIRI JA JOONISED

ASJAST HUVITATUD ISIK: **OÜ Fore & Grupp**

PROJEKTI KOOSTAJA: **FIE Peep Moorast**
NURMIKU TEE 16-14

TALLINN 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Sissejuhatus.....	4
1.1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud.....	4
1.5. Kirjavahetus.....	5
1.6. Asjast huvitatud isik.....	5
1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	5
2. Piirkonna seosed ja olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3. Krundi ehitusõigus.....	7
4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja muinsuskaitseenõuded.....	8
5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teesaduses sätestatud korras.....	8
6. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
7. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord.....	9
8. Ehitistevahelised kujad.....	10
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	10
9.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon.....	10
9.2. Veevarustus.....	11
9.3. Tuletõrje veevarustus.....	11
9.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	11
9.5. Soojavarustus.....	11
9.6. Sidevarustus.....	12
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	13
12. Servituutide määramise vajadus.....	13
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
16. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks.....	14
17. Kooskõlastuste kokkuvõte Kurvi mü detailplaneering.....	16
Elion Kooskõlastus 8544025.....	18
Keskkonnateenistuse kiri 04.07.2008.a.....	20
Keskkonnateenistuse kiri 02.04.2009.a.....	21
Teedevalitsuse kiri.....	22
GRAAFILINE OSA.....	26

Situatsiooniskeem M 1:10000	27
Olemasolev olukord M 1:500	28
Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	29
LISAD	30
Algamise otsus.....	31
Lähteülesanne	32
Vallavalitsuse kiri	35

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

- Kinnistu omaniku OÜ Fore & Grupp detailplaneeringu algatamise taotlus Alajõe Vallavalitsusele
- Alajõe Vallavolikogu otsus 22.09.2005.a.nr 57 Kurvi kinnistu ning lähiümbruse detailplaneeringu algatamise kohta
- Planeerimisseadus
- Alajõe valla ehitusmäärus

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kurvi kinnistu kruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja majutushoonete püstitamiseks; krundi hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse ja parkimisalade määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine; servituutide vajaduse määramine; kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine; tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine. Vajalik on olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne võimalik säilitamine.

Planeeritava ala pindala on 3,99 ha. Planeeringuga kaasata kõrvalolevaid maa-alasid juhul, kui kavandatavate rajatiste kaitsevööndite maa-alad ulatuvad üle planeeritava kinnistu piiri.

Planeeritava ala omanik ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve nimi-

Kurvi maaüksus (Ida-Viru maakond, Alajõe vald, Alajõe küla)

Omanik: OÜ Fore & Grupp

- katastritunnus 12201:001:0206, registriosa nr 30175, pindala: 3,99 ha, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M)

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Alajõe Valla Üldplaneering;
- Maakonnaplaneeringu teemaplaneering;
- Alajõe Valla Ehitusmäärus;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid, naaberlade detailplaneeringud;
- Päikse mü detailplaneering
- Valge mü detailplaneering

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Kurvi maaüksuse geodeetiline alusplaan M1:1000 (koostatud 10.2005.a. Osühing Ida-Virumaa Maamöödübüroo (tegevuslitsents nr 423-MA) poolt

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisade all.

1.6. Asjast huvitatud isik

Osühing FORE & GRUPP
Päikese 24,
Kohtla-Järve, 30221
Tel. 5290758
Tel. 335 5332
Faks 335 5332

1.7. Planeeringu koostaja andmed

FIE Peep Moorast
Nurmiku tee 16-14 Tallinn 12013
58 373 248
Faks 6003568
p.moorast@gmail.com

2. Piirkonna seosed ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Alajõe vallas Alajõe külas Kauksi - Vasknarva T13111-III ääres. Juurdepääs kinnistule on seni toimunud kinnistuga piirnevalt samalt riigimaanteelt. (joonis 2) Peipsi põhjarannikul asub arvukalt suvilaid.

Planeeritava ala pindala on ca 4,3 ha, hõlmates enda alla 3,99ha suuruse Kurvi maaüksuse maatüki.

Planeeritav ala piirneb:

- lõunast ca100m kaugusel Peipsi järvega ning asub Kauksi - Vasknarva T13111-III (12201:001:0373, transpordimaa) maantee ääres;
- idast Lageda kinnistuga (12201:001:0205, maatulundusmaa);
- läänest Päkse kinnistuga (12201:001:0439, maatulundusmaa)

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooni skeem (joonis 1).

Maa-ala on kasutatud maatulundusmaana, mida katab mets.

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt tasane. Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 33,7-33,0m (kõrgused mõõdetud Ellipsoidi pinnalt), maapind on kaldega valdavalt lõunasse Peipsi järve poole.

Peipsi järvega piirnemisest tingituna tuleb planeeringualal arvestada:

- Peipsi järve ehituskeeluvöönd 100 m;
- Peipsi järve ranna piiranguvöönd 200 m

Ala läbib sidetrass paralleelselt maanteega.

Olemasolev juurdepääsutee suundub edasi Viira maaüksusele. Arvestades naaberkinnistu detailplaneeringut on uus juurdepääsutee Viira maaüksusele planeeritud läbi Päkse kinnistu. Alal ei asu maaparandussüsteeme.

3.Krundi ehitusõigus

Tabel 1 Maakasutus

Pos. nr	Pindala m2	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed
Planeeringueelne		
12201:001:0206	3.99 ha	Maatulundusmaa
Planeeritavad kinnistud		
1	2796	Elamumaa
2	2606	Elamumaa
3	2297	Elamumaa
4	2614	Elamumaa
5	1513	Elamumaa
6	1506	Elamumaa
7	1504	Elamumaa
8	1523	Elamumaa
9	1591	Elamumaa
10	1590	Elamumaa
11	1549	Elamumaa
12	1542	Elamumaa
13	1535	Elamumaa
14	2211	Elamumaa
15	56	Tootmismaa
16	3439	Transpordimaa
17	75	Tootmismaa
18	8567	Tootmismaa
19	1507	Elamumaa

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

Pos. nr	Pindala m2	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv krundil/ tk	Hoonete suurim lubatud ehitusaalne pindala/m2	Hoonete suurim lubatud kõrgus/m	Hoonete korruselisus
1	2796	Elamumaa	2	360	8	2
2	2606	Elamumaa	2	340	8	2
3	2297	Elamumaa	2	320	8	2
4	2614	Elamumaa	2	350	8	2
5	1504	Elamumaa	2	400	8	2
6	1506	Elamumaa	2	400	8	2
7	1543	Elamumaa	2	400	8	2
8	1523	Elamumaa	2	400	8	2
9	1591	Elamumaa	2	300	8	2
10	1590	Elamumaa	2	300	8	2
11	1549	Elamumaa	2	400	8	2
12	1542	Elamumaa	2	400	8	2

13	1535	Elamumaa	2	400	8	2
14	2211	Elamumaa	2	400	8	2
15	56	Tootmismaa (alajaam)	1	30	5	1
16	3439	Transpordimaa	-	-	-	-
17	75	Tootmismaa	1	35	5	1
18	8567	Tootmismaa	1	25	4	1
19	1507	Elamumaa	2	325	8	2

4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja muinsuskaitseenõuded

Planeeringuala paiknemine riigitee ääres esitab kõrgendatud nõuded arhitektuurile ja ehitismaterjalidele. Hoonetevaheline kuja 8m on määratud vastavalt kehtivatele normatiivdokumentidele.

Planeeringuala kruntidele on lubatud ehitada 2 hoonet.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- hoonete või nende osade paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud;
- lubatud on hoonete kõrgused elamutel maksimaalselt 8 m ja 2 korrust;
- lubatud on kahepoolne katusekalle vahemikus 30-45°;
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada naturaalseid materjale: vooderduseta tahutud palki, laudis, looduslik või tehiskivi, krohv, puit, klaas, Mittesoovitavad on kasutada vooderduseta ümarpalki, värvkatteta plekk, plastikvooder, gaasbetoon, viimistluskatteta betoon ;
- Piirete tüüp on planeeringuga vabaks jäetud, lubatud on maksimaalselt 1,3m kõrgused läbipaistvad piirded, keelatud pole piirdena hekk; piirded rajada krundi piirile.

Planeeritavale alale ulatub Alajõe kalmistu, Muinsuskaitseadusest tulenevalt, muinsuskaitsevöönd ulatusega 50m. Planeeringu kooskõlastamishetkel ei ole veel Alajõe kalmistu mälestisena kaitse alla võetud ning seega puudub vajadus kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametiga.

5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Planeeringuala piirneb Kauksi - Vasknarva maanteega T13111, mis on kõrvalmaantee ning kuulub riigimaanteed nimekirja. Riigimaantee on riigi omandis olev rajatis. Riigimaanteed teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50m. Nimetatud riigi kõrvalmaantee sanitaarkaitsetsoon on 60m.

Käesoleva planeeringuga muudetakse teedevõrku ja määratakse eraldi kinnistud teedele. Ala jääb teenindama kruusakattega tee. Antud teedele on seatud servituudid naaberkinnistute jaoks. Olemasoleva juurdepääs Kauksi – Vasknarva maanteelt kuulub likvideerimisele. Parkimine ja liikluskorraldus planeeritaval alal on näidatud põhijoonisel. Uue ristmiku kohta tuleb arendajal koostada ristmiku ümberehituse tööprojekt koos liikluskorraldusega ja kooskõlastada see kohaliku omavalitsusega.

Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus § 25¹).

Parkimine lahendatakse kinnistute siseselt ehitusprojektis vastavalt kehtivatele standarditele. Planeeritavate tänavate ja sõiduteede laiused on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003.

Planeeringuga määratud teede kuuluvus lahendatakse koostöös kohaliku omavalitsusega vastavalt Teeseadusele. Teedeholdusega tegeleb nende igakordne omanik. Planeeringus on arvestatud teede avalikku kasutusse minekuga.

Arvestades riigimaantee 13111 perspektiivset liiklussagedust p.o 500 on sanitaarkaitsevööndi ulatus 60 meetrit. Sellest tulenevalt on planeeringus arvestatud vibratsiooni, liiklusrütmide, õhusaaste ja muu mõju elimineerimisega. Teede ehitusprojektis teostada müraümbrituse kinnistu arendaja poolt. Vajaduse korral määrata ehitusprojektiga müraümbrituse asukoht.

Lähemale kui 15 meetrit olemasoleva maantee äärest ei ole lubatud istutada kõrghaljastust. Tehnovõrgud on lubatud rajada alates 15m äärmise sõiduraja teljest. Tehnovõrkude koridori kulgemine on näidatud põhijoonisel. Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. Riigimaanteelt ei ole lubatud ehitustegevuse korraldamine ning ehitustehnikaga manööverdamine.

Tehnilise projekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused teedevalitsuselt. Projekti koostaja peab omama teede projekteerimise litsentseeritud õigust.

Enne tööde alustamist kooskõlastada Viru Teedevalitsusega täiendavalt riigimaantee kaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised projektid. Järelvalvet Teeseaduse ning esitatud tingimuse täitmise üle planeeritaval alal riigimaantee kaitsevööndiga kattuv alal riigimaantee kaitsevööndiga kattuv tsoonis teostab Viru Teedevalitsus sama seadusega kehtestatud korras

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundihoonestusala on piiritletud kinnistupiirist tulenevalt. Hoonestusalad on paigutatud vastavalt tuleohutusnormatiividele. Hoonestusalaade minimaalne kaugus 8 meetrit on tagatud.

7. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Planeeritava alal asub hõrendikega mets. Planeeringus on täpsustatud hoonestusalad koos säilitatava kõrghaljastusega. Ehitusprojektis tuleb määrata likvideeritavad ja istutatavad puud. Liigiliselt eelistada liivapinnases kasvavaid liike, mis taluvad ajutist liigniiskust. Eelistada kiirekasvulisi põõsaliike. Puude väljaraie kinnistutel toimub kohaliku omavalitsuse loaga ehitusprojekti alusel.

Kinnistute vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektis. Täitmisega ei tohi takistada sadevee valgumist kõrgematelt aladelt madalamatel.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on planeeritav ala roheline võrgustiku tuumalal. Planeeringu ala paikneb metsaalal. Seoses sellega tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Projekteerimisega tuleb määrata olemasolevat ja uute istutatavate puistute liigiline koostis. Liikidest eelistada kasvukohale sobivaid liike. Käesolev planeering ei too kaasa maastiku üldilme muutust. Planeeringuga säilitatakse piirkonna metsane ilme.

8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujud määratakse arvestades kehtivate minimaalsete tuleohutuskuju tagamisega. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude ühenduskohad on välja toodud põhijoonisel. Tehnovõrkude projekteerimiseks täpsustada tehnilised tingimused trassivaldajatega või kohaliku omavalitsusega. Projekteerimise etapis täpsustada trasside ehitamise kaasfinantseerimine trassivaldajatega ning trasside teenindusulatus. Tehnovõrkude lahenduse aluseks on Vallavalitsuse poolt esitatud nõudmised. Tehnovõrkudega liitumise punktid määratakse tööprojektiga vastavalt kehtivale seadusandlusele.

9.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon

2009.a. märtsis on Alajõe vallal vastu võetud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (ÜVK) aastateks 2012 – 2020. Süsteemid on välja ehitamata. Lõplik trasside kulgemine määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringus on jäetud võimalus rajada majaomanikel ajutisi, enne tsentraalse võrgu ehitamist, kogumiskaevusid kanalisatsioonile. Liitumine tsentraalsete võrkudega on kohustuslik Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse alusel. Tsentraalse kanalisatsiooni ehitamise järjekord lepitakse kokku kohaliku omavalitsusega täiendavalt. **Planeeringus arvestatakse Valge ja Päikse kinnistute detailplaneeringutega. Piirkonna ÜVK järgne kanalisatsioonivarustuse liitumine lahendatakse Katase küla olemasolevatesse kuid rekonstrueerimist vajavatesse puhastusseadmetesse. Alale on reserveeritud kanalisatsioonipumpla asukoht.**

Alale on planeeritud üks kinnistu reoveepumplale kujaga 20m (Kanaliseerimise ehitiste veekaitse §8) positsioonil nr.17. Ehitiste paigutamisel planeeringus on nimetatud kujaga arvestatud. Kinnistu on reserveeritud tulevikuks kui kanalisatsioonitrassid välja ehitatakse.

Orienteeruv reoveeteke on 7 m³/d.

Sademevesi juhitakse teede äärtesse kraavidesse ja nõvadesse. Katustel kogutav sadevesi tuleb immutada kinnistul.

Rajatised ja trassid on detailplaneeringu teenindavate tehnovõrkude lahutamatu osa ning edaspidi ehitustegevuse teostamisel peavad tööprojektid nägema trasside paigaldamist.

9.2. Veevarustus

2009.a. märtsis on Alajõe vallal vastu võetud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (ÜVK) aastateks 2012 – 2020. Süsteemid on välja ehitamata. Lõplik trasside kulgemine määratakse ehitusprojektiga.

Veevarustus on lahendatud maaüksusel tsentraalselt puurkaevu baasil.

Tööprojektis tuleb lahendada ehitamise etapilisus ning torustiku lahendus.

Orienteeruv veevajadus on 7 m³/d.

Vetrassid on detailplaneeringu teenindavate tehnovõrkude lahutamatu osa ning edaspidi ehitustegevuse teostamisel peavad tööprojektid nägema trasside paigaldamist.

9.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeringus on kavandatud tuletõrje veevõtuks tiik. Tuletõrje veevõtukoht tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud aastaringne vee kättesaadavus. Tuletõrje tiik peab vastama EVS 812-6:2005 standardile. Juurdepääs määratakse projektiga.

Puurkaev, vee ja kanalisatsioonitrassid on detailplaneeringu teenindavate tehnovõrkude lahutamatu osa ning edaspidi ehitustegevuse teostamisel peavad tööprojektid nägema trasside paigaldamist.

9.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eest Energia Tehnilistele tingimustele nr. 118606. Alajaam on kavandatud sisetee äärde.

Antud ala detailplaneeringuga nähakse ette asukoht uuele komplektalajaamale Pos 15, mille teenindamiseks peab jääma vaba juurdepääsutee (uus tee, mis ühendab planeeritava ala Päikse kinnistuga). Alajaama elektritoide saadakse Alajõe 110/10 kV alajaamast 10 kV F-1015 ja/või Päikse kinnistul asuvast planeeritud alajaamast. Objektide elektritoide planeeritakse maakaabelliiniga uuest komplektalajaamast.

Objektide elektrivarustus planeeritakse maakaabliga uuest komplektalajaamast, kinnistute piirile nähakse ette liitumiskilbid, võimalusel üks kilp mitme kinnistu tarbeks (joonisel näidatud toide kilbist kahele kinnistule).

Elektriliinile ja liitumiskilbile peab jääma vaba juurdepääs. Liitumiskilpidest hooneteni planeeritakse toiteliinid maakaabliga (tarbija oma).

Planeeringu alale rajatakse ka tee valgustus ning see on samuti näidatud põhijoonisel. Kinnistusesise välisvalgustuse täpsustab kinnistuomanik ehitusprojekti käigus.

9.5. Soojavarustus

Soojavarustuse lahendatakse nii lokaalse kütte baasil. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud

kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

9.6. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringuga kavandatud tegevused ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeritava alale ulatub Peipsi järve ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Tulenevalt Looduskaitseseadusest ühtib ehituskeeluvöönd metsamaadel piiranguvööndiga. Täiendavad kaitsevööndid tekivad Kauksi – Vasknarva maanteest ja Alajõe kalmistust. Kõik piiranguvööndid, sanitaarkaitsevööndid ja ehituskeeluvööndid on tähistatud põhijoonisel.

Arvestades Maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on planeeritav ala rohelise võrgustiku tuumalal. Planeeringu alal paikneb mets. Seoses sellega on planeeringus määratud säilitatava kõrghaljastuse piirkonnad. Planeeringus on arvestatud Alajõe vallas väljakujunenud asustusega ning käesolev planeeringulahendus jälgib seda. Projekteerimisega tuleb määrata puistute liigiline koostis. Liikidest eelistada kasvukohale sobivaid liike. Käesolev planeering ei too kaasa maastiku üldilme muutust. Planeeringu ehitustingimuste seadmisel on arvestatud tervikliku Alajõe küla tekkimisega. Ehitustingimused arvestavad olemasoleva ning välja kujunenud hoonestustüübiga ning küla üldise ehitusliku muustriga. Käesolev planeering toob kaasa piirkonna üldilme paranemise, ehitusliku mitmekesisuse, säilitab liigilise mitmekesisuse ning aitab olemasoleval külal välja kujuneda. Elanikkonna lisandumine külla mõtestab ka edasise tehnovõrkude ja rajatiste kasutusele võtmise ning teenindussektori parema väljakujunemise.

Eramukinnistutel on lubatud kasutada ajutisi kogumiskaevusid reoveele. Alates 2013 on alal kohustuslik liituda tsentraalse reoveekogumissüsteemiga.

Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee valgumine kraavidesse ja nõvadesse. Katustel kogutav sadevesi immutada kinnistul.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Alajõe valla jäätmehoolduseeskiri. Prügikonteinerite asukohad elamutel lahendada ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumisel rakendada valiksorteerimist. Biolagunevad jäätmed komposteerida kinnistutel vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Planeeritaval alal peab välismüra jääma 04.04.2002.a. määruse nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” §5 lg 4 p 1 kehtestatud taotlustaseme piiridesse. Kui normtasemeid hakatakse ületama lasub arendajal kohustus tagada normtasemetele vastav mürafoon. Arendaja peab ehitusprojekti tõestama, et müratase ei ületa

normpiiranguid. Kui müratasemed ületatakse siis peab vajaduse korral rajama mürapiirde. Mürapiirde asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeritavale alale ulatub Alajõe kalmistu sanitaarkaitsevöönd ulatusega 50m. Hooned ei asu nimetatud kaitsevööndis.

11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus antud nõuete käsitlemiseks.

12. Servituutide määramise vajadus

Planeeringu servituudid on kehtestatud olemasolevatele trassidele ning uutele planeeritud tehnoorkudele. Servituutide vajadus on välja toodud põhijoonisel.

Sidetrassiservituut kehtib kinnistutel 1, 2, 3, 4, 14, 18, 19 ja 20 laiusega 2 meetrit trassist. Täiendavalt on määratud servituudiala vajadus maantee ääres paiknevatele kinnistutele.

Transpordimaale kehtib läbipääsuservituudi vajadus. Kui transpordimaa muutub avalikult kasutatavaks teeks nimetatud servituut kaob.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus;
- nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu,
- korrashoid, kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine ja võimalike vandalismi objektide jälgitavus vähendab kuriteo hirmu;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- ohustatud sissepääsude ja parklate jälgimine ning sissepääsu kontroll, milles kasutatakse soovitatavalt ka videoalvet;
- läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigu kohtade piiramine;
- üldkasutatava ja ühiskasutatava ala selge eristatavus.

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

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

Muid kinnisomandi kitsendusi detailplaneeringuga ei määrata.

15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab krundi igakordne omanik.

16. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat valla üldplaneeringut. Maakasutus sihtotstarve muudetakse elamumaaks. Teedekinnistud määratakse transpordimaaks.

Planeeringus on arvestatud Alajõe vallas väljakujunenud asustusega ning käesolev planeeringulahendus jälgib seda. Käesolev planeering ei too kaasa maastiku üldilme muutust. Planeeringu ehitustingimuste seadmisel on arvestatud tervikliku Alajõe küla tekkimisega. Ehitustingimused arvestavad olemasoleva ning välja kujunenud hoonestustüübiga ning küla üldise ehitusliku mustri. Käesolev planeering toob kaasa piirkonna üldilme paranemise, ehitusliku mitmekesisuse, säilitab liigilise mitmekesisuse ning aitab olemasoleval külal välja kujuneda. Elanikkonna lisandumine külla mõtestab ka edasise tehnovõrkude ja rajatiste kasutusele võtmise ning teenindussektori parema väljakujunemise.

Alajõe vallas koostatakse uut üldplaneeringut. Kehtivad üldplaneeringus jääb planeeritav kinnistu osaliselt vanas üldplaneeringus planeeritud uue Alajõe kalmistu 300 m sanitaarkaitsealale. Arvestades kehtivaid „Tervisekaitseõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele” ja Muinsuskaitseadust on kalmistu sanitaarkaitseala 50m. Uues üldplaneeringus on Vallavalitsus loobunud Alajõe kalmistu laiendamisest kehtivas üldplaneeringus näidatud kohas ja ulatuses. Arvestades valla üldist elamuehitust ja plaane ei ole otstarbekas rajada kalmistut nimetatud kohta. Seega arvestab käesolev detailplaneering Vallavalitsuse kavadega ja olemasoleva kalmistu oma sanitaarkaitsetsoonidega ulatusega on näidatud põhijoonise. Planeeritaval alal on lahendatud veevarustus tsentraalselt seega ei teki konflikti Ida-Viru Maavalitsuse kirjas viidatud 1972 aasta normile.

17. Kooskõlastuste kokkuvõte Kurvi mü detailplaneering

Kooskõlastaja	Nimi Amet	Kooskõlastuse tingimus	Asukoht	Märkus tingimuste täitmise kohta
Ida-Eesti Päästeteenistus	Janek Floren inseneritehnilise büroo juhataja	Kooskõlastatud 02.07.2008.a. nr. 1/209	Põhijoonis	-
OÜ Jaotusvõrk Virumaa piirkond	Irina Bogomolova võrguarengu projektijuht	Kooskõlastatud vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 118606 30.05.2008.a. OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Virumaa sektoriga nr. 5821/2008 02.07.2008.a.	Põhijoonis	-
Elion Ettevõtted AS	Emil Villemson sideliiniinsener	Kooskõlastatud 8544025	Eraldi lehel	-
Viru Teedevalitsus	Rainer Kuldmaa juhataja asetäitja	Kooskõlastatud vastavalt kirjas 30.06.2008.a. nr. 4.1-8/993 esitatud tingimustele	Eraldi lehel	-
Keskonnaministeeriumi Ida-Virumaa Keskonnateenistus	Agu Värिमäe juhataja	Ida-Virumaa Keskonnateenistus on tutvunud detailplaneeringu dokumentatsiooniga ning kooskõlastab nimetatud detailplaneeringu tingimustega: <ul style="list-style-type: none"> • Kuna planeeringu lahendus veevarustuse osas on muudetud on vajalik kirjalik nõusolek kõrvalkinnistu Valge omanikult veevarustuse tagamiseks • Perspektiivne lahendus reovee suunamiseks puhastusseadmesse peab olema kooskõlas Alajõe valla Ühisveevärgi- ja Arengukavaga • Tuletõrje tiik peab vastama EVS 812-6:2005 standardile 	Eraldi lehel	Parandused on sisse viidud teksti
Arvestades, et esitatud planeeringulahendus muutus on Keskonnaametiga planeering täiendavalt kooskõlastatud				
Keskonnaamet	Tiiu Sizova keskkonnakasu	Keskonnaameti Viru regioon on läbi vaadanud Teie Taotluse Alajõe vallas Alajõe külas Kurvi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja tutvunud dokumentatsiooniga teavitame, et kooskõlastame nimetatud detailplaneeringu ning peame vajalikuks arvestada	Eraldi lehel	Parandused on sisse

	tuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes	järgmiste asjaoludega: <ul style="list-style-type: none"> • lähtudes veeseaduse § 28 lg 1 põhimõttest puurkaevu 50m sanitaarkaitsealasse planeeritava tuletõrjevee varustamiseks tohib tiiki kasutada ainult avatud tuletõrjevee tiigina; • veeseaduse § 28¹ lg 6 alusel puurkaevu sanitaarkaitsealal tööde tegemiseks v.a. veeseire, heintaimede niitmine, metsa hooldamine, puurkaevpumpla teenindamine on vajalik Keskkonnaameti Viru regiooni nõusolek; • kooskõlas veeseaduse 24¹ lg-ga 3 peab Alajõe Vallavalitsus tähistama perspektiivsed reoveekogumisalad Alajõe valla üldplaneeringul ning lähtudes nimetatud paragrahvi lõikest 7 Kurvi detailplaneeringu maa-alal reoveeküsimus lahendatakse selliselt, et reovee tekitaja peab koguma reovee lekkekindlasse kogumismahutisse ning korraldama selle veo vastavalt Alajõe valla ÜVK-s määratud korrale. 		viidud teksti
Valge maaüksuse omanik	Arvestades joogi- ja reoveekogumise lahenduse muutmist ning täiendavat kooskõlastamist Keskkonnaametis ei ole vajadust kooskõlastada planeeringut nimetatud kinnistute omanikega			
Päikse maaüksuse omanik	V. Ivanov	Kooskõlastatud 12.01.2009.a.	Eraldi lehel	-

Kooskõlastatud tabel esitas.....