

LISA

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 17.03.2023

Täiendatud

LÄHTESEISUKOHAD

**Rannapungerja küla Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste kinnistute
detailplaneeringu koostamiseks**

1. Üldandmed

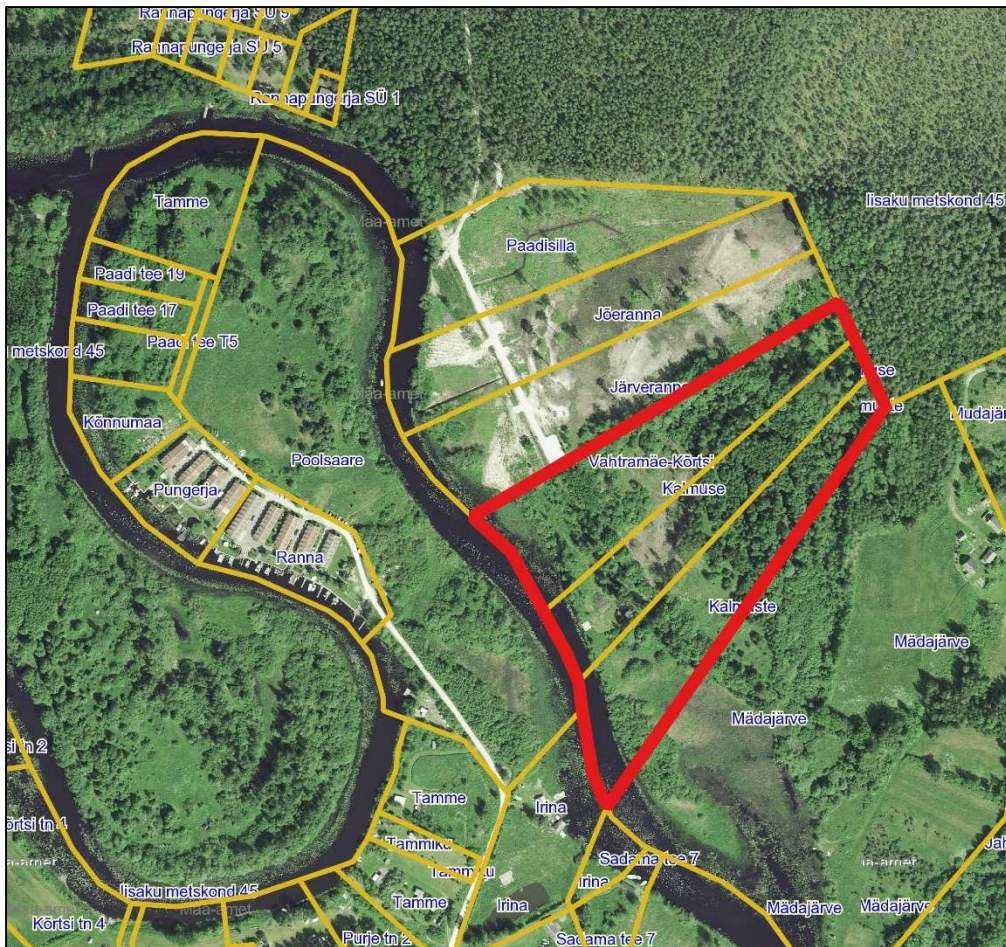
- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: MR Investments OÜ (14871827).
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Alutaguse Vallavalitsus.
- 1.3. Detailplaneeringu kehtestaja: Alutaguse Vallavolikogu.
- 1.4. Lähteseisukohtade väljastaja: Alutaguse Vallavalitsus .
- 1.5. Avalikustatud Alutaguse Vallavalitsuse veebilehel www.alutagusevald.ee.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 22.12.2022 otsus nr 81 „Rannapungerja küla Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- 2.2. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) 6);
- 2.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

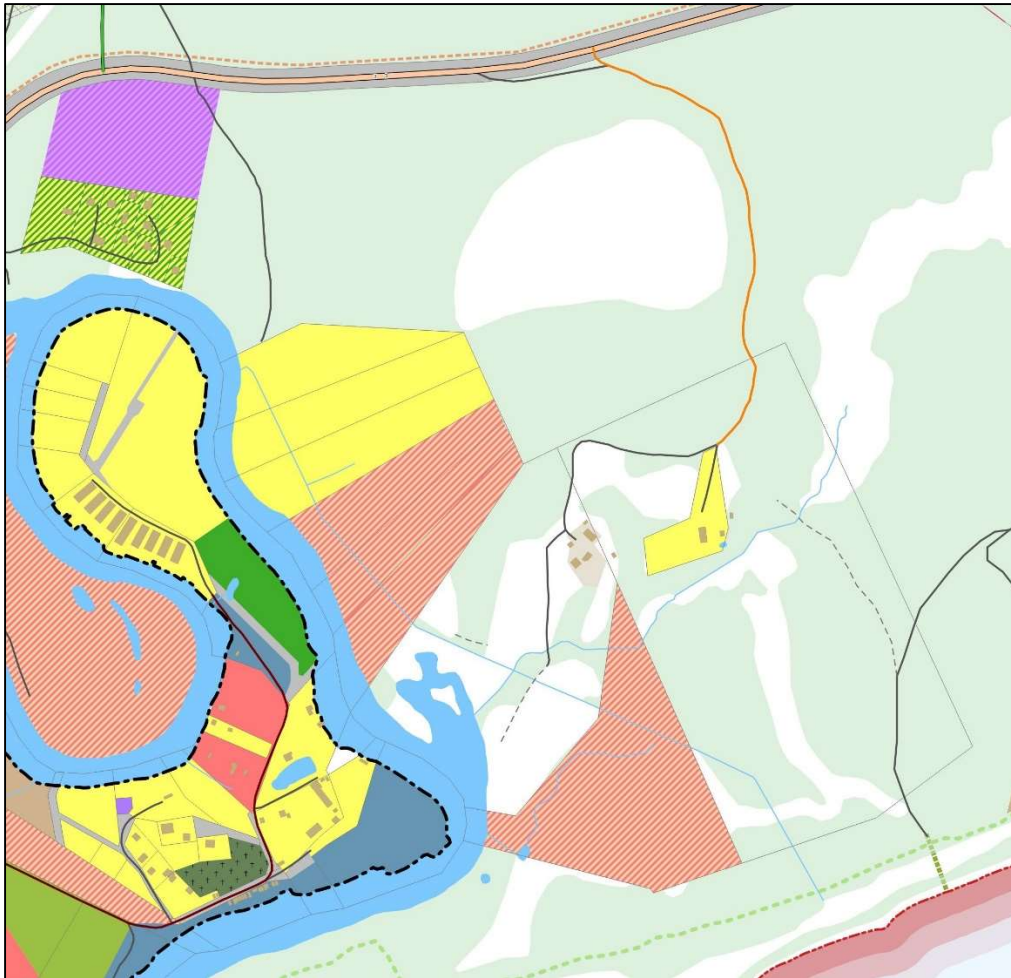
- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Rannapungerja külas ning hõlmab Vahtramäe-Kõrtsi (81501:005:0482, maatulundusmaa 100%, pindala 2,01 ha), Kalmuse (81501:005:0252, elamumaa 100%, 14338 m²) ja Kalmuste (81501:005:0194, maatulundusmaa 100%, 19 214 m²) kinnistuid. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5,4 ha.
- 3.2. Planeeringualal asuvate kinnistute kirdepoolses osas on tegemist valdavalt metsamaaga, edelapoolses osas loodusliku rohumaa ja põõsastikuga kaetud maa-alaga.
- 3.3. Juurdepääs riigiteelt 3 Jõhvi-Tartu-Valga planeeringualale on Iisaku metskond 45, Paadisilla, Jõeranna ja Järveranna kinnistutel asuva eratee kaudu.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad Rannapungerja jõe kalda kitsendused - piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada.
- 3.5. Ala läbib 0,4 kV elektriõhuliin ja –maakaabel. Kalmuse kinnistul asub 28m² hoone ja terrass, mis jäävad ehituskeeluvööndisse.
- 3.6. Planeeringuala piirneb põhja poolt Jõeranna (13001:001:0098, elamumaa 100%, pindala 2 ha) kinnistuga, ida poolt Iisaku metskond 45 (81501:005:0279, maatulundusmaa 100%, pindala 236,71 ha) kinnistuga ning lõuna poolt Mädajärve (81501:005:0274, maatulundusmaa 100%, pindala 8,90 ha). Lääne poole jääb Rannapungerja jõgi ning sellega piirnevad Irina (81501:005:0152, maatulundusmaa 100%, pindala 2035 m²), Irina (81501:005:0154, maatulundusmaa 100%, pindala 11387 m²) ja Poolsaare (81501:005:0153, maatulundusmaa 100%, pindala 6,34 ha).



Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks elamutüüpi rendimajadele ehitusõiguse määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoone piirini.
- 4.2. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide maakasutamise sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujad, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad, tuvastatakse servituutide seadmise vajadus, määratakse avalikud juurdepääsud kallasrajale tehakse ettepanek Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
- 4.3. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 4.4. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on Vahtramäe-Kõrtsi, Kalmuse ja Kalmuste maakasutuse juhtfunktsiooniks keskuse maa-ala. Keskuse maa-ala on läbi põimunud elamu-, ühiskondlike ehitiste-, äri-, puhke- ja vaba-aja veetmise ning muude keskusesse sobivate juhtotstarbega maa-aladega. Ehitusõiguse realiseerimiseks keskuse maa juhtotstarbega Kalmuse kinnistul tehakse detailplaneeringuga ettepanek Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 35 meetrini ning ehituskeeluvööndi vähendamisega ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.



Joonis 1 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist

5. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud:

- 5.1. Planeeringu ala topo-geodeetiline mõõdistus (koostatud vastavalt majandus- ja taristuministri 14.04.2016 vastu võetud määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“).
- 5.2. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmiseks.

6. Planeeringu koostamisse kaasatavad asutused ja isikud:

- 6.1. Rahandusministeerium;
- 6.2. Keskkonnaamet;
- 6.3. Päästeameti Ida päästekeskus;
- 6.4. Transpordiamet;
- 6.5. Muisuskaitseamet;
- 6.6. Riigimetsa Majandamise Keskus;
- 6.7. Piirinaabrid ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

7.1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:

- 7.1.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – lubatud üldplaneeringuga keskuse maa-alal lubatud sihtotstarbed.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 1 ha.

- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: määratakse detailplaneeringuga
- 7.1.4. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – elamul harjakõrgus kuni 7,5 m, kõrvalhoonel 4 m olemasolevast maapinnast, elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1;
- 7.1.5. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 7.1.6. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis;
- 7.2. **Üldplaneeringu muutmise põhjendus ja üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldus.**
- 7.3. **Liiklus- ja parkimiskorraldus:**
 - 7.3.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasoleva juurdepääsu kaudu läbi Iisaku metskond 45, Paadisilla, Jõeranna ja Järveranna kinnistute;
 - 7.3.2. Igal planeeritud krundile peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – määrata servituutide seadmise vajadus;
 - 7.3.3. Lahendada juurdepääsud kallasrajale;
 - 7.3.4. Sõidukite parklates ja nende juurdepääsuteedel tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem;
 - 7.3.5. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele;
 - 7.3.6. Parklad ja kergliiklusteed planeerida valgustusega, et tagada piisav nähtavus ka pimedal ajal, mis muudab ala süütegude toimepanemiseks vähem atraktiivseks.
- 7.4. **Haljastus ja heakorraldus:**
 - 7.4.1. Ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus;
 - 7.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine;
- 7.5. **Tehnovõrgud ja –rajatised**
 - 7.5.1. Veevarustus – ühe ühise puurkaevu baasil;
 - 7.5.2. Kanalisatsioon – kavandatud bioloogiline puhasti;
 - 7.5.3. Hinnata olemasolevate kraavide seisukorda ja lahendada planeeritava maa-ala kuivendamise vajadus. Arvestada olemasolevate kraavide mõju naaberkinnistutele.
- 7.6. Tuletõrje veevarustus: lahendada tulekustutusvee tagamine ning päästeautode ligipääs hooneteni. Vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 järgi peab veevõtukoht asuma hoonest maksimaalselt 200 m kaugusel.
- 7.7. Planeeritav ala jääb Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt prognoositud arheoloogiatundlikule alale, piirkonnas toimuvatel kaevetöödel on tavapärasest suurem tõenäosus leida arheoloogiline kultuurikiht. Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt Muinsuskaitse seaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.
- 7.8. Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.