

LÄHTESEISUKOHAD

Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Titol ForEst OÜ.
- 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 26.08.2021 otsus nr 341 „Remniku küla Järveääre tee 28 kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- 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, Remniku külas ning hõlmab Järveääre tee 28 (12201:002:0023, ärimaa 100%, pindala 11600 m²) kinnistut ja osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:002:0298, transpordimaa 100%) kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,23 ha.
- 3.2. Juurdepääs avaliku kasutusega Kauksi-Vasknarva teelt planeeringualale toimub olemasoleva mahasõidu kaudu.
- 3.3. Kinnistul on endise söökla vundament ja varemed, mis on osaliselt lammutatud, elektriliitumine, salvkaev ning reoveekogumismahuti, mis vajavad rekonstrueerimist.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevöönd (30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast), elektripaigaldise kaitsevöönd (1 meeter maakaabli teljest), Peipsi järve ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd (200m põhikaardile märgitud veepiirist), vääriselupaik (VEP103151).
- 3.5. Planeeringuala piirneb läänest Järveääre tee 26 (12201:002:0022, elamumaa 100%, pindala 14542 m²) kinnistuga, lõunast ja idast riigiomandis oleva Permisküla metskond 42 (12201:002:0270, maatulundusmaa 100%, pindala 17,66 ha) kinnistuga ja põhjast Permisküla metskond 41 (12201:002:0260, maatulundusmaa 100%, pindala 33,16 ha) kinnistuga. Planeeringualast piirneb ida ja põhja poolt Smolnitsa külaga.



Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu eesmärk on kavandada Järveääre tee 28 kinnistule puhkeotstarbelised ärihooned ning kõrvalsihtotstarbena elamukompleks..
- 4.2. Detailplaneeringuga määrata 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, tuvastada servituutide seadmise vajadus ning määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
- 4.3. Detailplaneeringu koostamisel hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 4.4. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on Järveääre tee 28 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks äri maa-ala, mis on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Vastavalt üldplaneeringule võib maa-alale anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 40% ulatuses.

- 4.5. Ehitusõiguse realiseerimiseks äri juhtotstarbega Järveääre tee 28 kinnistul tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ning maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini.



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. Anda KSH eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust.
- 5.3. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmiseks.

6. Planeeringu koostamise kaasatavad asutused ja isikud:

- 6.1. Rahandusministeerium;
- 6.2. Päästeameti Ida päästekeskus;
- 6.3. Transpordiamet;
- 6.4. Keskkonnaamet;
- 6.5. Tehnovõrkude valdajad;
- 6.6. Maaomanik, piirinaabrid ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

7.1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:

- 7.1.1. Planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarve – ärimaa (kõrvalsihtotstarve elamumaa kuni 40% ulatuses);

- 7.1.2. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – ärimaal määrata detailplaneeringuga, elamul harjakõrgus kuni 7,5 m, kõrvalhoonel 4 m olemasolevast maapinnast;
- 7.1.3. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 7.1.4. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis;
- 7.2. **Detailplaneering peab sisaldama ehituskeeluvööndi vähendamise ja üldplaneeringu muutmise põhjendust ja üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldust.**
- 7.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus:
 - 7.3.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasoleva juurdepääsu kaudu riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva. Arvestada Transpordiameti 28.09.2021 nr 7.1-2/21/21745-2 väljastatud seisukohtadega.
 - 7.3.2. Määrata juurdepääs avalikult kasutatava Peipsi järve kallasrajale;
 - 7.3.3. Arvestada üldplaneeringuga kavandatud jalgtee koridoriga.
- 7.4. Haljastus ja heakorrastuse:
 - 7.4.1. Tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus. Pidevalt niidetava ala (muru) ulatus ei tohi ehituskeeluvööndis väljuda õuealast
 - 7.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Piirdeaia rajamine ehituskeeluvööndis hoonestusest järve poole ei ole lubatud.
- 7.5. Tehnovõrgud ja –rajatised:
 - 7.5.1. Veevarustus – lokaalne (salvkaev või puurkaev);
 - 7.5.2. Kanalisatsioon – lokaalne (kogumismahuti).
- 7.6. Planeeringus määrata juurdepääsu, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitaja ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

8. Detailplaneeringu esitamine:

- 8.1. Detailplaneering peab kehtestamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 8.2. Planeeringu lisadana esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- 8.3. Paber kandjal detailplaneering esitada vallale ühes eksemplaris avalike väljapanekute korraldamiseks ning kehtestamise järgselt. Ülejäänud menetluse jooksul toimub esitamine digitaalselt.