

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 21.07.2022

LÄHTESEISUKOHAD

Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Adamas Invest OÜ (12857059).
- 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.

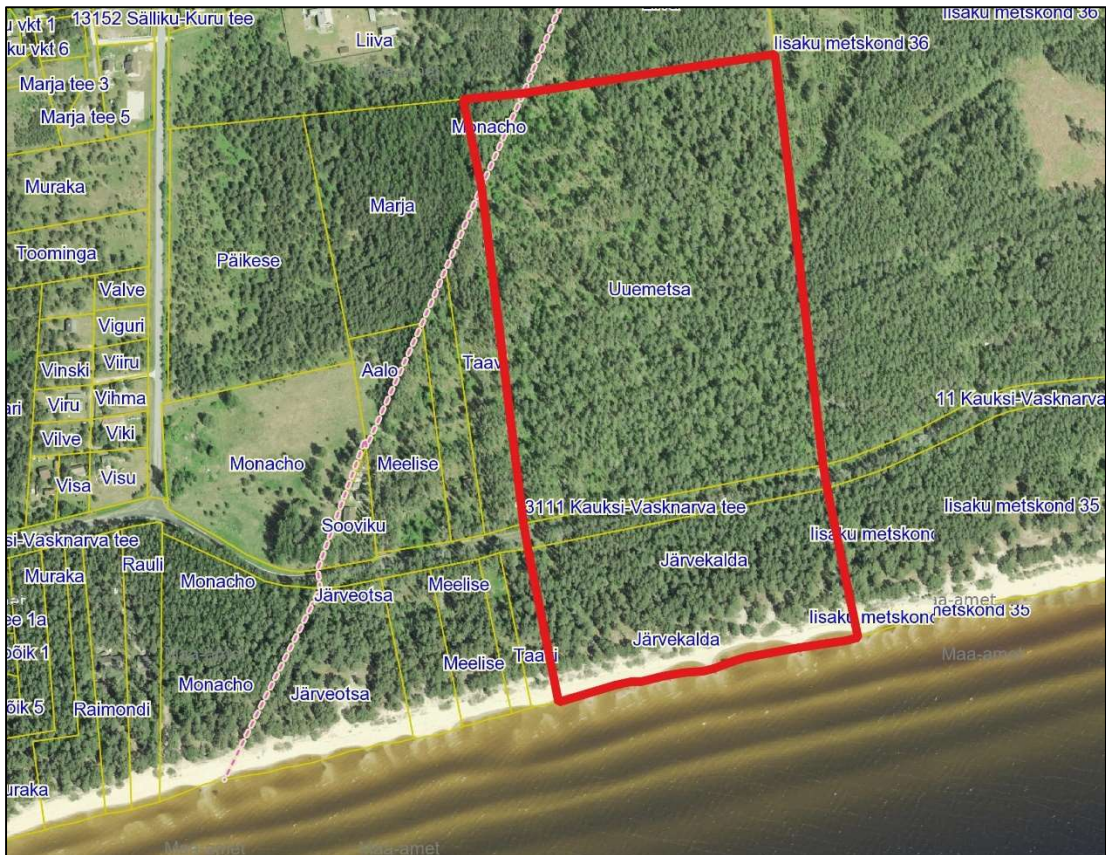
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsus nr 34 „Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu algatamine ja 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);
- 2.4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostanud Kobras OÜ, töö nr 2021-239);
- 2.5. Eksperthinnang männisinelase elupaikadele (koostanud Süda, 2021);
- 2.6. Uuemetsa ja Järvekalda kinnistute nahkhiirte eksperthinnang (koostanud Elustik OÜ, 2021);
- 2.7. Taavi kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 165).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Uuskülas ning hõlmab Uuemetsa (12201:001:0312, maatulundusmaa 100%, pindala 9,57 ha) ja Järvekalda (12201:001:0313, maatulundusmaa 100%, pindala 3,52 ha) ning Kuru külas asuvat Monacho (22401:004:0202, maatulundusmaa 100%, pindala 2061 m²) kinnistut. Planeeringualale jääb osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksus (12201:001:0371, transpordimaa 100%, pindala 6,03 ha), kus kulgeb riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva. Planeeringuala suurus on ca 14 ha.
- 3.2. Juurdepääs tuleb tagada riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva.
- 3.3. Planeeringualale ulatuvad Peipsi järve ranna kitsendused - piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada.
 - 3.3.1. Järvekalda kinnistu jääb osaliselt kompaktse asustusega alale, kus ehituskeeluvöönd ühtib kompaktse asustusega ala piiriga (100 m).
 - 3.3.2. LKS § 38 lõike 2 kohaselt ulatub ranna kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (200m).
- 3.4. Planeeringuala piirneb lõunast Peipsi järvega. Ida poole jäävad Uusküla Taavi (12201:001:0291, ärimaa 100%, pindala 3390 m²), Taavi (12201:001:0290, maatulundusmaa 100%, pindala 9907 m² ja Kuru küla Marja (22401:004:0170, maatulundusmaa 100%, pindala 2,28 ha) katastriüksustega. Põhja pool asuvad Kuru küla Liiva (22401:004:0692, maatulundusmaa 100%, pindala 3,85 ha) ja Uusküla Liiva (12201:001:1400, maatulundusmaa 100%, pindala 2,36 ha) katastriüksused. Ida poole

jäävad riigiomandis olevad Iisaku metskond 36 (12201:001:0470, maatulundusmaa 100%, pindala 224,56 ha) ja Iisaku metskond 35 (12201:001:0460, maatulundusmaa 100%, pindala 16,78 ha).



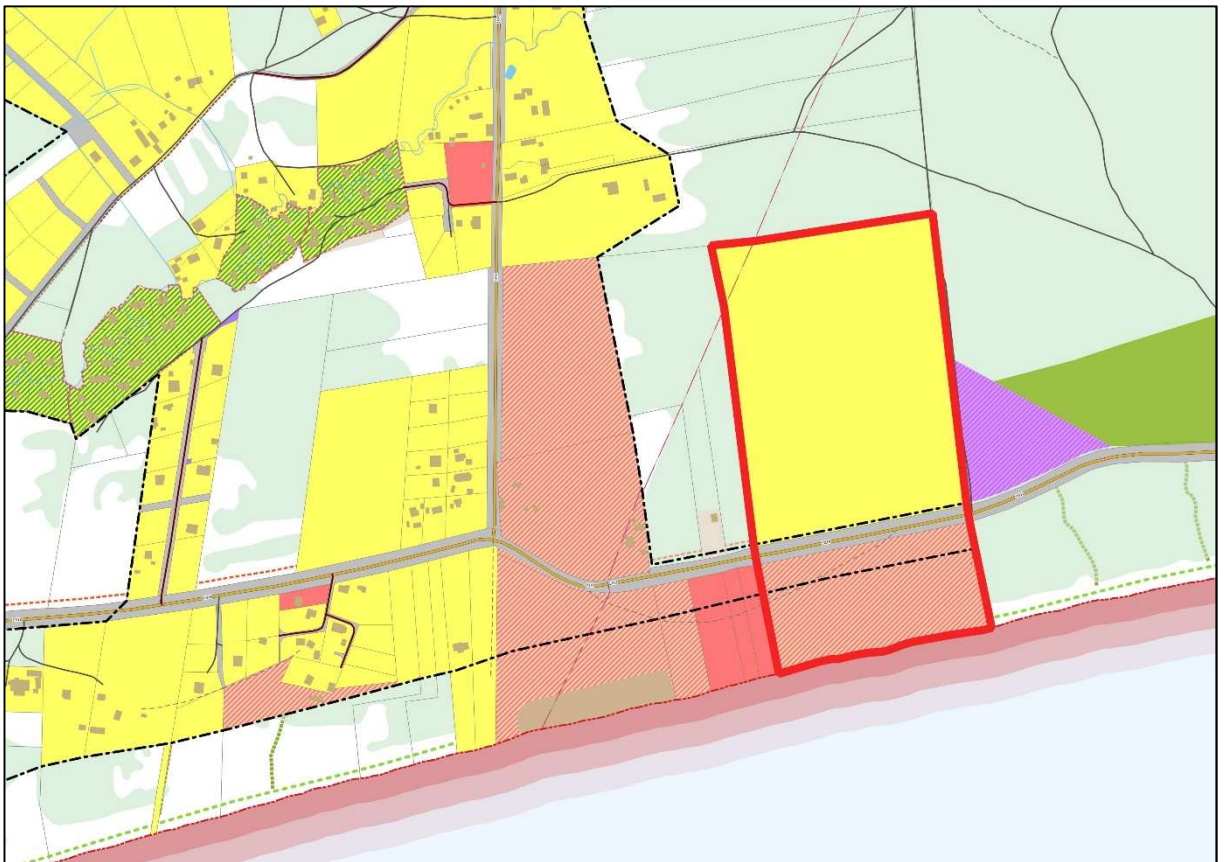
Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on luua kaasaegse arhitektuurilahendusega hoonestatud ala abil meeldiv elukeskkond puhkamiseks ja elamiseks aastaläbi. Uuemetsa ja Monacho maaüksusele soovitakse kokku moodustada ca 25 eramu ehitusõigusega kinnistut ja näha ette vajalikud kommunikatsioonid. Järvekalda katastriüksusele planeeritakse Järvekalda katastriüksuse Peipsi järve äärsele alale soovitakse rajada rannakohvik, kuus väikest puhkemaja ja avalik rand.
- 4.2. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide maakasutamise sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrasuse 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 ning kaalutakse Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemist.
- 4.3. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 4.4. Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on Uuemetsa ja Monacho maaüksuste maakasutuse juhtotstarve elamu maa-ala ja Järvekalda maaüksusel keskuse maa-ala. Planeeringuala jääb valdavas osas hajaasustusega alale. Järvekalda katastriüksusel on

riigitee ääres kompaktse asustusega ala, mille osas on ehituskeeluvööndi ulatus olemasolev ehitusjoon. Planeeringuala jääb rohevõrgustiku tugialale. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses lubatud elamu maa-ala katastriüksuse minimaalne suurus üldjuhul 1 ha ja kompaktse asustusega aladel külades 2000 m². Detailplaneeringu eesmärk on kavandada elamukrunte suurusega ca 2000 m² – 3800 m² väljaspool kompaktse asustusega ala paiknevale elamu maa-ala juhtfunktsiooniga alale.

- 4.5. Detailplaneerinu eesmärk on üldplaneeringu muutmine kompaktse asustusega ala laiendamise (krundi minimaalsuuruse vähendamise ja rohevõrgustikust välja jätmise) osas ning kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamist. Nii kehtiva kui ka koostatava detailplaneeringu korral on maakasutuse üldine iseloom sarnane ning täiendavat mõju rohevõrgustikule ei kaasne.



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 koostamise kaasatavad asutused ja isikud:

- 6.1. Rahandusministeerium;
- 6.2. Keskkonnaamet;
- 6.3. Päästemeeti Ida päästikeskus;
- 6.4. Transpordiamet;

- 6.5. Riigimetsa Majandamise Keskus;
6.6. 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 – Uuemetsa ja Monacho kinnistute osas valdavalt elamumaa, Järvekalda kinnistu osas üldplaneeringuga keskuse maaalal lubatud sihtotstarbed.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 2000 m²;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3;
- 7.1.4. Maksimaalne täisehitusprotsent elamukrundil: 20%;
- 7.1.5. 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;
- 7.1.6. Hoonete lubatud katusetüüp: määrata planeeringuga;
- 7.1.7. Hoonestuse kaugus krundipiirist: 4 m, planeeringualasisesse teepoolsest krundipiirist: 7 m;
- 7.1.8. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 7.1.9. 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 riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva uute kavandatavate ristmike kaudu, rajada planeeringuala sisene avalikult kasutatav tee;
- 7.3.2. Teede jaoks kavandada 10m laiused transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis määratakse avalikuks kasutamiseks. Igal planeeritud elamukrundile peab olema juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- 7.3.3. Lahendada jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääsud kallasrajale.
- 7.3.4. määrata servituutide seadmise vajadus;
- 7.3.5. Sõidukite parklates ja nende juurdepääsuteedel tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem;
- 7.3.6. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.

7.4. Haljastus ja heakorrastuse:

- 7.4.1. Ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus;
- 7.4.2. Elamukruntide piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine;

7.5. Tehnovõrgud ja –rajatised

- 7.5.1. Veevarustus – Kauksi-Kuru-Uusküla ühisveevärk, planeeringualale kavandatav ühine puurkaev;
- 7.5.2. Kanalisatsioon – Kauksi-Kuru-Uusküla ühiskanalisatsioon, ühed puhastusseadmed kogu planeeringuala teenindamiseks, ajutised lokaalsed kogumismahutid;

- 7.5.3. Hinnata olemasolevate kraavide seisukorda ja vajadusel 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. Parklate, kergliiklusteede ja nende lähialade keskkonna kujundamisel arvestada ja lähtuda CPTED põhimõtetest, mis toetab tõhusaid süstemaatilisi lähenemisviise ja asjakohaseid strateegiaid kuritegevuse ennetamisel linnaplaneerimise ja -kujundamise standardites.
- 7.8. Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnoorkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.