

## **Alutaguse Vallavalitsus**

**Koostatud: 28.11.2025**

**Täiendatud:**

## **LÄHTESEISUKOHAD**

**Kauksi ja Rannapungerja külades asuva RMK puhke- ja telkimisala detailplaneeringu koostamiseks**

### **1. Üldandmed**

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459).
- 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](http://www.alutagusevald.ee).

### **2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:**

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 25.09.2025 otsus nr 254 „Kauksi ja Rannapungerja külades asuva RMK puhke- ja telkimisala detailplaneeringu algatamine“;
- 2.2. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- 2.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- 2.4. Kauksi küla Pukatsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 44);
- 2.5. Rannapungerja küla Jahi ja Mudajärve kinnistute detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 24.08.2023 otsusega nr 129);
- 2.6. Kauksi rannaala detailplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 23.05.2013 otsusega nr 150);
- 2.7. Peipsi põhjaranniku ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike tööprojektid (Keskkond & Partnerid OÜ).

### **3. Andmed planeeritava maa-ala kohta**

- 3.1. Planeeringuala asub Kauksi küla ja Rannapungerja külade lõunaosas, hõlmab osaliselt maatulundusmaa sihtotstarbega Iisaku metskond 45 (81501:005:0279), Ojataguse (22401:001:0615), Iisaku metskond 193 (22401:001:0413), Rannapromenaadi (22401:001:0616) ja ärimaa sihtotstarbega Iisaku metskond 40 (22401:004:0940) katastriüksuseid.
- 3.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 112 ha.
- 3.3. Tegemist on Peipsi järve ranna puhkealana kasutuses oleva riigimetsamaaga. Alal on RMK Kauksi telkimisala ja Luite matkarada. RMK külastusmahuseire andmetel jääb aastane keskmine külastusmaht alal 45 000 külastuse piiresse. Külastuse iseloom on mitmekülgne – esmajärgus ujumine, pikniku pidamine, metsas viibimine, jalutamine ning telkimine ja matkamine.
- 3.4. Juurdepääs telkimisalale toimub planeeringuala põhjaosas riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu–Valga olemasoleva ristmiku kaudu. Planeeringuala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse, mille ulatus on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 3.5. . Ala läbivad riigimetsa majandamiseks rajatud kruusakatttega juurdepääsuteed.
- 3.6. Tehnovõrkude varustus puudub.

- 3.7. Planeeringualast lõuna poole jääb Peipsi järv (VEE2075600), lääne poole Rannapungerja jõgi (VEE1058700) ning ala läbib Kauksi oja (VEE1060900), mis kuulub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogude hulka.
- 3.8. Planeeringualale ulatuvad veekogudest tulenevad looduskaitsetised ja veekaitsetised kitsendused (kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd).
- 3.9.
- 3.10. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada looduskaitsetiseaduse § 38 lõikega 2, mille kohaselt ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3), välja arvatud sama paragrahvi lg-tes 4 kuni 6 toodud erisuste korral. Veekaitsevööndis keelatud tegevused on toodud VeeS §-s 119.
- 3.11. Planeeringualale jäävad vääriselupaigad - ojade kaldanõlvad (VEP210296) ning männikud ja segametsad (VEP210295, VEP210143, VEP208384, VEP207956, VEP204877), kaitsealuste liikide leiukohad, loodusdirektiivi elupaik ja planeeritud Alutaguse rahvusparki laiendus.
- 3.12. Planeeringualast ida poole jäävad RMK Alutaguse rahvusparki külastuskeskus, Kauksi rannahoone, Kauksi puhkeküla, rannapromenaad ja avalik rand.
- 3.13. Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga (riigipiiri seadus § 61).
- 3.14. Planeeringualast lääne poole jäävad Rannapungerja külas Rannapungerja jõe ääres asuvad elamumaa sihtotstarbega Kuupaiste (81501:005:0281, pindala 6227 m<sup>2</sup>), Rannaliiva (81501:005:0282, pindala 6233 m<sup>2</sup>), ärimaa sihtotstarbega Päikese (81501:005:0043, 26493 m<sup>2</sup>), maatulundusmaa sihtotstarbega Ranna tee 5 (13001:001:1268, pindala 5142 m<sup>2</sup>), 60% veekogude maa, 35% transpordimaa ja 5% tootmismaa sihtotstarbega Sadama tee 2 (81501:001:0172, pindala 6903 m<sup>2</sup>), tootmismaa sihtotstarbega Sadama tee 4 (13001:001:1037, pindala 2487 m<sup>2</sup>) ja Sadama tee 6 (81501:005:0012, pindala 23191 m<sup>2</sup>) katastriüksused. Põhja pool asuvad Rannapungerja külas 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega Liivaranna tee 11 (13001:001:1384, pindala 54523 m<sup>2</sup>) ja 95% maatulundusmaa ja 5% ärimaa sihtotstarbega Liivaranna tee 13 (13001:001:1368, pindala 10927 m<sup>2</sup>), elamumaa sihtotstarbega Luite tee 5 (13001:001:1379, pindala 14662 m<sup>2</sup>), Luite tee 3 (13001:001:1373, pindala 4000 m<sup>2</sup>), Luite tee 1 (13001:001:1385, pindala 1964 m<sup>2</sup>), Peipsiveere tee 9 (13001:001:1387, pindala 1962 m<sup>2</sup>), Peipsiveere tee 7 (13001:001:1388, pindala 1956 m<sup>2</sup>), Peipsiveere tee 5 (13001:001:1376, pindala 1986 m<sup>2</sup>), transpordimaa sihtotstarbega Luite tee (13001:001:1395, pindala 3049 m<sup>2</sup>), Peipsiveere tee (13001:001:1399, pindala 5889 m<sup>2</sup>) ning Kauksi külas maatulundusmaa sihtotstarbega Männi (22401:004:0551, pindala 26970 m<sup>2</sup>), Ajaotsa (13001:001:0850, pindala 15303 m<sup>2</sup>), Kauksi (22401:004:0531, pindala 54529 m<sup>2</sup>) ning transpordimaa sihtotstarbega Puhkekoha (13001:001:0816, pindala 2353 m<sup>2</sup>), 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (22401:004:0199, pindala 72959 m<sup>2</sup> ja 13001:001:0884, pindala 237 m<sup>2</sup>) katastriüksused. Ida poole jäävad Kauksi külas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega Sillaotsa (22401:004:0292, pindala 59797 m<sup>2</sup>), Käänaku (22401:004:0671, pindala 56265 m<sup>2</sup>), Iisaku metskond 9 (22401:004:0711, pindala 27674 m<sup>2</sup>), transpordimaa sihtotstarbega Kauksi-Kuru tee (22401:004:0207, pindala 52681 m<sup>2</sup>) ja ärimaa sihtotstarbega Kauksi rand (22401:004:0137, pindala 30190 m<sup>2</sup>) katastriüksused. Lõuna poole jääb Peipsi järv.



elluviimisel tuleb analüüsida ja tagada rohevõrgustiku sidusus ning arvestada rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimustega. Koostada eksperthinnang või arvamus, et hinnata kavandatava tegevuse mõju rohelise võrgustiku toimimisele ning töötada sellest lähtuvalt välja rohelise võrgustiku toimima jäämiseks parim võimalik lahendus.

- 4.5. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarvete täpsustamiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneering peab sisaldama kaalutletud põhjendust ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja üldplaneeringu muutmiseks.



4.6.

*Joonis 2 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist*



*Joonis 3 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu väärtused ja piirangud 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.
- 5.3. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmiseks.

## **6. Planeeringu koostamisse kaasatavad asutused ja isikud**

- 6.1. Asutused, kellega tehakse koostööd – Päästeamet, Transpordiamet, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet ja Keskkonnaamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse – Maa- ja Ruumiamet, tehnovõrkude valdajad, lähikümbruses asuvate kinnisasjade (Kauksi, Sillaotsa, Korikova, Suvila, Kaasiku, Kanarbiku, Metsaääre, Lillemäe, Pihlaka, Ojataguse parkla, Kauksi rand, Kuupaiste, Rannaliiva, Päikese, Ranna tee 5, Sadama tee 2, Sadama tee 4, Sadama tee 6, Liivaranna tee 11, Liivaranna tee 13, Luite tee 5, Luite tee, Luite tee 3, Luite tee 1, Peipsiveere tee 9, Peipsiveere tee, Peipsiveere tee 7, Peipsiveere tee 5, Peipsiveere tee 3, Peipsiveere tee 1, Peipsiveere tee 2, Pukatsi, Männi ja Ajaotsa kinnisasjade) omanikud.
- 6.3. 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 – metsamaa (MM), supelranna maa (PR), turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT), puhke- ja spordirajatise maa (PS), kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), tee ja tänava maa (LT), kergliiklusmaa (LK), parkimisehitise maa (LP). Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.

- 7.1.2. Lubatud hoonete arv: täpsustada detailplaneeringuga (ehitusõiguse alla tuleb arvestada ka kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooned);
- 7.1.3. Maksimaalne ehitisealune pind: määrata detailplaneeringuga;
- 7.1.4. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – määrata detailplaneeringuga;
- 7.1.5. Hoonete lubatud katusetüüp: määrata detailplaneeringuga;
- 7.1.6. Hoonestuse minimaalne kaugus krundipiirist: 4 m;
- 7.1.7. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 7.1.8. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis.
- 7.1.9. Hoonestuse rajamisel vältida suuri peegeldavaid pindu nt hoonestuste katusel päiksepaneelid.

**7.2. Detailplaneering peab sisaldama ehituskeeluvööndi ja üldplaneeringu muutmise analüüsi ning põhjendust ning üldplaneeringusse kantavate vajalike teksti ja jooniste vasgava osa muudatuste kirjeldust.**

**1.1. Liiklus- ja parkimiskorraldus:**

- 1.1.1. Juurdepääs riigiteelt 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee lahendada vastavalt Transpordiameti seisukohtadele.
- 1.1.2. Liikluskorraldus tuleb lahendada võimalikult suurel määral olemasolevate metsateede baasil, alal paremaks külastajate suunamiseks ning metsa alustaimestiku tallamise vähendamiseks tuleb kavandada juurde jalgteid (sh Rannapungerja ja Kauksi rannahoone suundadel).
- 1.1.3.
- 1.1.4. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.

**1.2. Haljastus ja heakorraldus:**

- 1.2.1. Haljastus: säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku puistut;
- 1.2.2. Piirded: Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Puhkeala külastajate suunamiseks rajada vajadusel madalaid (alla 1 m) kõrguseid loodusesse sobivaid piirdeid.

**1.3. Tehnovõrgud ja –rajatised**

- 1.3.1. Elektrivarustus – vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- 1.3.2. Sidevarustus – vastavalt sidevõrgu valdaja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.3. Veevarustus – võimalusel liitumine perspektiivse ühisveevärgiga, vastavalt Emajõe Veevärk AS tingimustele. Kui liitumine on tulenevalt liitumispunkti asukohast ebaotstarbekas, rajada lokaalne lahendus.
- 1.3.4. Kanalisatsioon – võimalusel liitumine perspektiivse ühiskanalisatsiooniga, vastavalt Emajõe Veevärk AS tingimustele. Kui liitumine on tulenevalt liitumispunkti asukohast ebaotstarbekas, rajada lokaalne lahendus.

**1.4. Planeeringus määrata teede, haljastuse ja tehnovõrkude väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.**

**1.5. Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ nõuetele.**

**1.6. Arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71**



„Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) kehtestatud mürataseme normatiive. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritava alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel *määruse nr 71 lisas 1* toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

- 1.7. Planeeringualaga seonduv tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega sh järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajaliku kaugust katastriüksuse piirist, määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus ning arvestada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused, arvestades tuletõrjetehnika võimalusi.
- 1.8. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- 1.9. Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.
- 1.10. Määrata servituutide seadmise vajadus.
- 1.11. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt riigihalduse *ministri 17.10.2019 vastuvõetud määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“*.

## 2. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Etap	Seadusest tulenev etapi pikkus	Eeldatav aeg
DP algatamine		september 2025
DP lähteseisukohtade koostamine		november 2025
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	detsember 2025
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		detsember 2025
Hanke korraldamine planeerija ja KSH eelhindangu koostaja leidmiseks		jaanuar 2026
Geodeetilise alusplaani koostamine		veebruar 2026
KSH eelhindangu koostamine		Veebruar-märts 2026
KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	märts 2026
KSH algatamine/algatamata jätmine		aprill 2026
DP eskiislahenduse koostamine		Veebruar-märts 2026

DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	Aprill- mai 2026
DP eskiislahenduse avalik arutelu		mai 2026
DP põhilahenduse koostamine		Juuni-juuli 2026
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	august 2026
DP vastuvõtmine		September 2026
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	Oktoober-november 2026
Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine		Oktoober-november 2026
DP heakskiitmine	60 päeva	Detsember 2026-jaanuar 2027
DP kehtestamine		veebruar 2027