

LISA

Alutaguse Vallavalitsus

02.09.2021

LÄHTESEISUKOHAD

Rannapungerja küla Jahi ja Mudajärve 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 02.09.2021 Alutaguse Vallavalitsuse veebilehel www.alutagusevald.ee.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 29.04.2021 otsus nr 316 „Rannapungerja küla Jahi ja Mudajärve kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõjude 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. Jõekääru kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 559).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Rannapungerja külas ning hõlmab Jahi (81501:005:0275, maatulundusmaa 100%, pindala 5,46 ha) ja Mudajärve (81501:005:0002, maatulundusmaa 100%, 18,15 ha) kinnistuid. Planeeritava maa-ala suurus on ca 23,6 ha.
- 3.2. Juurdepääs riigiteelt 3 Jõhvi-Tartu-Valga planeeringualale on Iisaku metskond 45 kinnistul asuva eratee kaudu. Mudajärve kinnistu kaudu toimuvad juurdepääsud ka Sootaguse (81501:005:1110) ja Mäda järve (81501:005:0274) kinnistutele.
- 3.3. Planeeringualale ulatuvad Peipsi järve ja Rannapungerja jõe ranna ja kalda kitsendused. Peipsi järve piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd ning Rannapungerja jõe piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallastada.
- 3.4. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja lõunast Iisaku metskond 45 (81501:005:0279, maatulundusmaa 100%, pindala 236.61 ha) kinnistuga ning läänest Mäda järve (81501:005:0274, maatulundusmaa 100%, pindala 8.90 ha) kinnistuga ning Rannapungerja jõe vastaskaldal asuva Jõekääru (81501:005:0012, maatulundusmaa 100%, pindala, 2.32 ha). Planeeringuala keskel asub Sootaguse (81501:005:1110, elamumaa 100%, pindala 7885 m²), mis ei ole hõlmatud planeeringualasse.



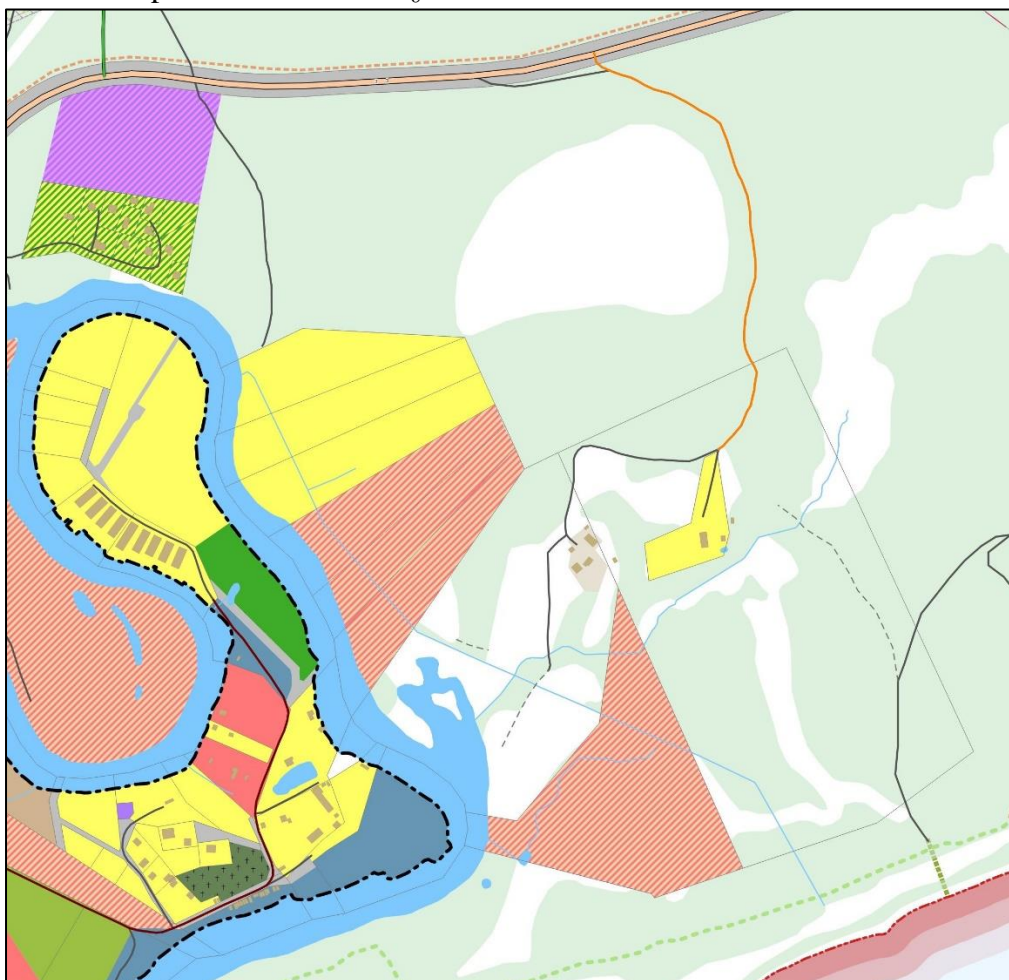
Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Jahi kinnistule äriotstarbeline puhkekompleks ning jagada Mudajärve kinnistu osaliselt elamukruntideks. Puhkekompleksi moodustavad väiksemad puhkemajad ning üks suurem peahoone.
- 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 tehakse ettepanek Rannapungerja jõe ja Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
- 4.3. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 4.4. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks Peipsi järve ja Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndi ning üldplaneeringuga määratud krundi

minimaalsuuruste vähendamiseks. Vastavalt kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule on Jahi kinnistu 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. Mudajärve kinnistu maakasutuse juhtotstarbe osas muudatusi ei ole kavandatud ning säilitatud on maatulundusmaa juhtfunktsioon. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on lubatud maakasutuse põhisuunale anda muu kasutusotstarve (kõrvalotstarve) kuni 40% ulatuses. Lähtudes eeltoodust on lubatud kavandada Mudajärve maaüksus kuni 40% ulatuses elumumaaks ning seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Planeeringuala asub hajaasustusega alal, kus elamukrundi minimaalne suurus on 1 ha. Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 2 loetakse üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks. Ehitusõiguse realiseerimiseks keskuse maa juhtotstarbega Jahi kinnistul tehakse detailplaneeringuga ettepanek mainitud maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 150 meetrini ning Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 meetrini.

4.5. Lahendada planeerimisseaduse § 126 määratletud ülesanded.



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. Päästemeti 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 – Mudajärve kinnistu osas valdavalt maatulundusmaa, kõrvalsihtotstarbena kuni 40% ulatuses elamumaa, Jahi kinnistu osas üldplaneeringuga keskuse maa-alal lubatud sihtotstarbed.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 2000 m²;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3;
- 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. Maksimaalne täisehitusprotsent elamukrundil: 20%;
- 7.1.6. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 7.1.7. 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 kinnistu. Tagada juurdepääsud Mäda järve ja Sootaguse kinnistutele;
- 7.3.2. Igal planeeritud elamukrundile peab olema juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – määrata servituutide seadmise vajadus;
- 7.3.3. Lahendada juurdepääsud kallasrajale;

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. 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 – ühe ühise puurkaevu baasil;
- 7.5.2. Kanalisatsioon – ühed puhastusseadmed kogu planeeringuala teenindamiseks;
- 7.5.3. Hinnata olemasolevate kraavide seisukorda ja lahendada planeeritava maa-ala kuivendamise vajadus. Arvestada olemasolevate kraavide mõju naaberkinnistutele.

- 7.6. 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.