

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 20.06.2025

Täiendatud:

LÄHTESEISUKOHAD

Mäetaguse küla Saare kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: EKSRA SV OÜ (registrikood 11938100).
- 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 29.05.2025 otsus nr 241 „Mäetaguse küla Saare kinnistu 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. Alutaguse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2037 (kinnitatud Alutaguse Vallavolikogu 29.05.2025 määrusega nr 89).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeringuala asub Mäetaguse küla keskosas, hõlmab elamumaa sihtotstarbega Saare (49801:001:0664) katastriüksust ning osaliselt sellega piirnevat transpordimaa sihtotstarbega Mäetaguse tee (49802:002:0581) katastriüksust.
- 3.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.
- 3.3. Saare maaüksusel asuvad mõned vanad lagunenud ehitised.
- 3.4. Planeeringuala läbivad ühisveevärgi torustikud ja madalpinge õhuliinid.
- 3.5. Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise nr 9128 kaitsevöönd.
- 3.6. Tegemist ei ole altkaevandatud alaga. Planeeringuala kattub Eesti põlevkivimaardla Estonia kaevvälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 36) põlevkivi aktiivse tarbevaru 1. plokiga ning asub Estonia kaevanduse mäeeraldisel (kaevandamisloa nr KMIN-054, loa omaja Enefit Industry AS, luba kehtib kuni 10.08.2049).
- 3.7. Planeeringualast põhja poole jäävad elamumaa sihtotstarbega Papi (49802:002:0004) ja Peoleo (49801:001:0495) katastriüksused. Ida pool asub maatulundusmaa sihtotstarbega Paju (49802:002:0377) katastriüksus. Lõuna pool asuvad elamumaa sihtotstarbega Jalaka (49802:002:0386) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Mäetaga (49802:002:0348) katastriüksused. Lääne poole, Mäetaguse tee ja Saare maaüksuse vahelisele alale jääb elamumaa sihtotstarbega Teeveere (49802:002:0384) katastriüksus. Mäetaguse teest lääne pool asuvad elamumaa sihtotstarbega Keskküla (49802:002:0680) ja Teeveere (49802:002:0385) katastriüksused.



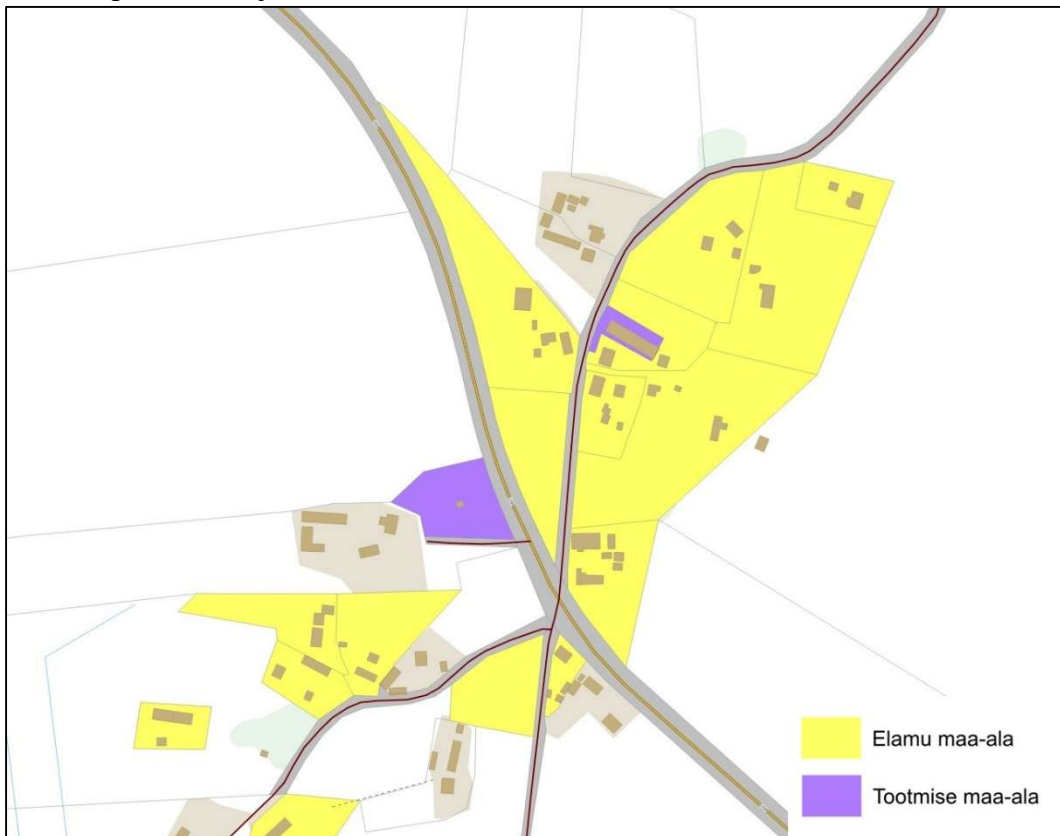
Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

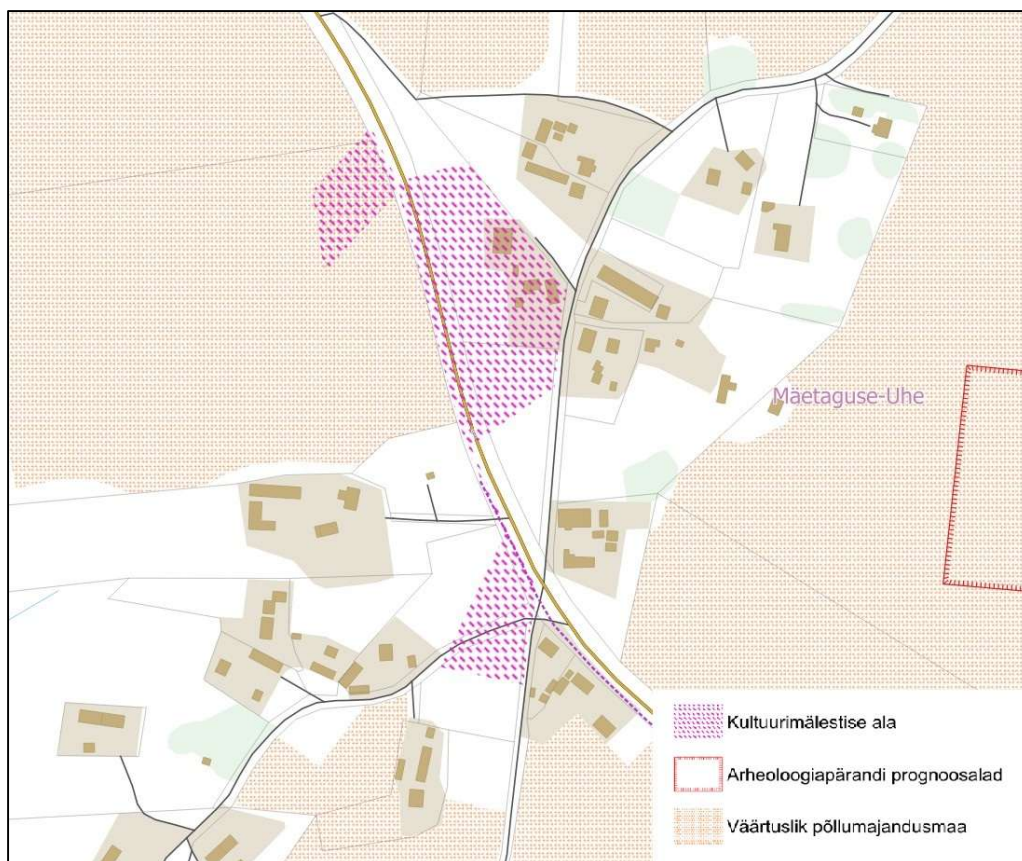
- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga tuleb määrata moodustavate kruntide ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujud, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad ning tuvastatakse servituutide seadmise vajadus. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada muuhulgas liikluskorraldus ning tänavavõrgustiku toimivus.
- 4.2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Lähtuda juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.3 (<https://planeerimine.ee/docs/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>).
- 4.3. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on Saare kinnistu maakasutuse juhtotstarve **elamu maa-ala** ja alal kehtivad hajaasustuses elamu ehitamiseks seatud tingimused, mille kohaselt on minimaalne elamukrundi suurus 1 ha.
- 4.4. Planeeringuala asub Mäetaguse-Uhe väärtuslikul maastikul.
- 4.5. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud elamukrundi miinimumsuurust. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida üldplaneeringus toodud põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse. Planeeringu algatamisel ja lähteseisukohtade koostamisel on arvestatud, et planeeringualast vahetus lähiümbruses asuvad hoonestatud elamukinnistud. Planeeringuala piirneb avalikult kasutatava teega ning alal on võimalus liituda

ühisveevärgiga. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringus toodud üldise põhimõttega, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Uued elamukrundid on kavandatud olemasolevate elamualade lähedusse, arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist.

- 4.6. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb üldplaneeringu muutmise ettepanekut põhjendada. Järgida üldplaneeringus toodud põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse. Arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu.



Joonis 2 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



Joonis 3 Väljavõtte Alutaguse valla üldplaneeringu väärtuste ja piirangute 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 koostamise kaasatavad asutused ja isikud

- 6.1. Asutused, kellega tehakse koostööd – Päästeamet, Terviseamet ja Muinsuskaitseamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse – Maa- ja Ruumiamet, Enefit Industry OÜ, tehnovõrkude valdajad, piirinaabrid (Papi, Peoleo, Paju, Mäetaga, Jalaka, Teeveere ja Keskküla 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 – elamumaa ja transpordimaa. Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: vähemalt 2000 m²;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: täpsustada detailplaneeringuga (ehitusõiguse alla tuleb arvestada ka ka kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hooned);
- 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. **Detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu muutmise analüüsi ning põhjendust ning üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldust.** Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
- 7.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 7.3.1. Juurdepääs lahendada avaliku kasutusega Mäetaguse teelt (kohalik tee nr 4980014).
- 7.3.2. Planeeringuala sisese liikluskorralduse lahendamiseks tuleb rajada uus tee, mille tarbeks moodustada eraldi transpordimaa krunt. Krundi laius peab olema vähemalt 10 meetrit, et oleks maa-ala tehnovõrkude jaoks ning talihoolduse tegemiseks.
- 7.3.3. Planeeringuala läbivatel teedel ja juurdepääsudel tagada liiklusohutus vastavalt *liiklusseaduse § 6* sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem.
- 7.3.4. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.
- 7.4. Haljastus ja heakorraldus:
- 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: määrata detailplaneeringuga.
- 7.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on üldjuhul kuni 1,2 m. Kui naaberkruntide piirdeaiaid on kõrgemad, on lubatud maksimumkõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine.
- 7.5. Tehnovõrgud ja –rajatised
- 7.5.1. Elektrivarustus – vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele;
- 7.5.2. Sidevarustus – vastavalt sidevõrgu valdaja tehnilistele tingimustele;
- 7.5.3. Veevarustus – vastavalt Alutaguse Haldus OÜ tehnilistele tingimustele. Vajadusel kavandada olemasoleva veetorustiku ümberehitus;
- 7.5.4. Kanalisatsioon – lokaalne, pikemas perspektiivis liitumine ühiskanalisatsiooniga.
- 7.6. 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.
- 7.7. Planeeringualaga seonduv tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega sh järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist, määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus ning arvestada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused, arvestades tuletõrjetehnika võimalusi.
- 7.7.1. Määrata servituutide seadmise vajadus.
- 7.8. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt riigihalduse *ministri 17.10.2019 vastuvõetud määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“*.

8. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Seadusest tulenev etapi pikkus	Eeldatav aeg
DP algatamine		mai 2025
DP lähteseisukohtade koostamine		juuni 2025
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	juuli 2025
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		august 2025
Geodeetilise alusplaani koostamine		Juuni-juuli 2025
KSH eelhinnangu koostamine		Juuni-juuli 2025
KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	august 2025
KSH algatamine/algatamata jätmine		september 2025
DP eskiislahenduse koostamine		August-september 2025
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	Oktoober-november 2025
DP eskiislahenduse avalik arutelu		november 2025
DP põhilahenduse koostamine		Detsember 2025
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	jaanuar 2026
DP vastuvõtmine		veebruar 2026
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	Märts-aprill 2026
DP heakskiitmine	60 päeva	Aprill-mai 2026
DP kehtestamine		Juuni 2026