

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 10.10.2024

Täiendatud:

LÄHTESEISUKOHAD

Iisaku aleviku Parkmetsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Alutaguse Vallavalitsus.
- 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.

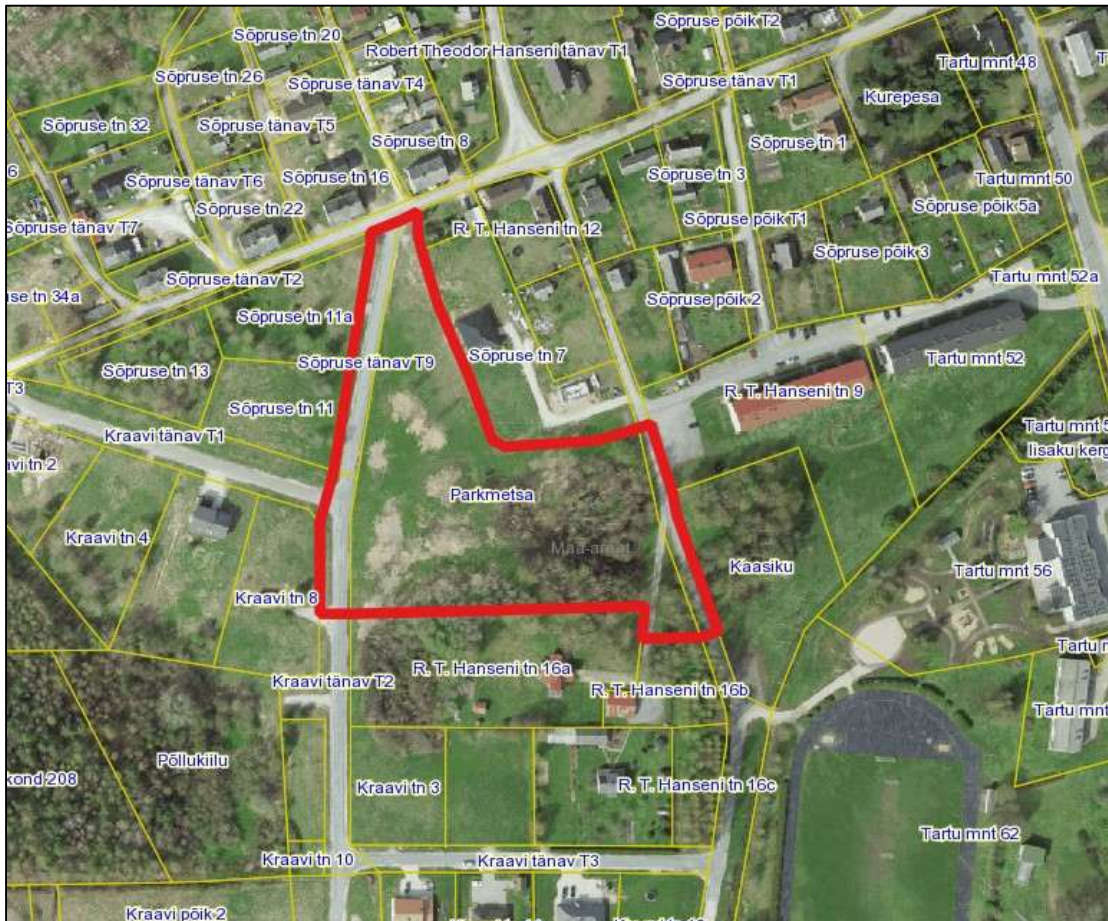
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 164 „Iisaku aleviku Parkmetsa 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);
- 2.4. Uuselamurajooni maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 24).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeringuala asub Iisaku aleviku keskosas ning hõlmab munitsipaalomandis olevat Parkmetsa (13001:001:1069, 100% üldkasutatav maa) katastriüksust. Planeeringualasse on kaasatud ka osaliselt külgnevate tänavate maa-alad - Sõpruse tänav T9 (22401:001:0529) ja osaliselt Kraavi tänav T2 (22401:001:0522) ja Robert Theodor Hanseni tänav T2 (22401:005:0201) katastriüksused.
- 3.2. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,6 ha.
- 3.3. Parkmetsa kinnistu on hoonestamata. Tegemist on valdavalt loodusliku rohumaaga ja maa-ala lõunaosas on metsamaaga.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad Kõrtsikraavi (VEE1059600) ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.
- 3.5. Parkmetsa kinnistu piirneb ida poolt R.Th.Hanseni tänavaga (kohaliku tee number 2240065), lääne poolt Kraavi tänava (kohalik tee number 2240122) ja Sõpruse tänavaga (kohaliku tee nr 2240135) ning põhja poolt Sõpruse tänavaga (kohalik tee nr 2240045).
- 3.6. Planeeringuala läbivad elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), madalpingekaablid, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud ja sideõhuliin.
- 3.7. Planeeringuala lääneserva ulatub III kategooria kaitsealuse liigi *Crex crex* (rukkirääk) elupaik.
- 3.8. Planeeringuala piirneb põhja poolt transpordimaa sihtotstarbega Sõpruse tänav T2 (22401:001:0579, pindala 1386 m²) ning elamumaa sihtotstarbega Sõpruse tn 9 (22401:005:0147, pindala 497 m²) ja Sõpruse tn 7 (22401:005:0175, pindala 4177 m²) katastriüksustega. Ida pool asuvad elamumaa sihtotstarbega R. T. Hanseni tn 9 (22401:005:0101, pindala 7279 m²) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega Kaasiku (22401:005:0198, pindala 5101 m²) katastriüksused. Lõuna pool asuvad elamumaa sihtotstarbega R. T. Hanseni tn 16a (13001:001:1070, pindala 6391 m²) ja

R. T. Hanseni tn 16b (22401:001:0603, pindala 1590 m²) katastriüksused. Lääne poole jäävad elamumaa sihtotstarbega Sõpruse tn 11a (22401:001:0501, pindala 2503 m²), Sõpruse tn 11 (22401:001:0500, pindala 2301 m²) ja Kraavi tn 8 (22401:001:0508, pindala 2806 m²) ning transpordimaa sihtotstarbega Kraavi tänav T1 (22401:001:0521, pindala 3038 m² katastriüksused.



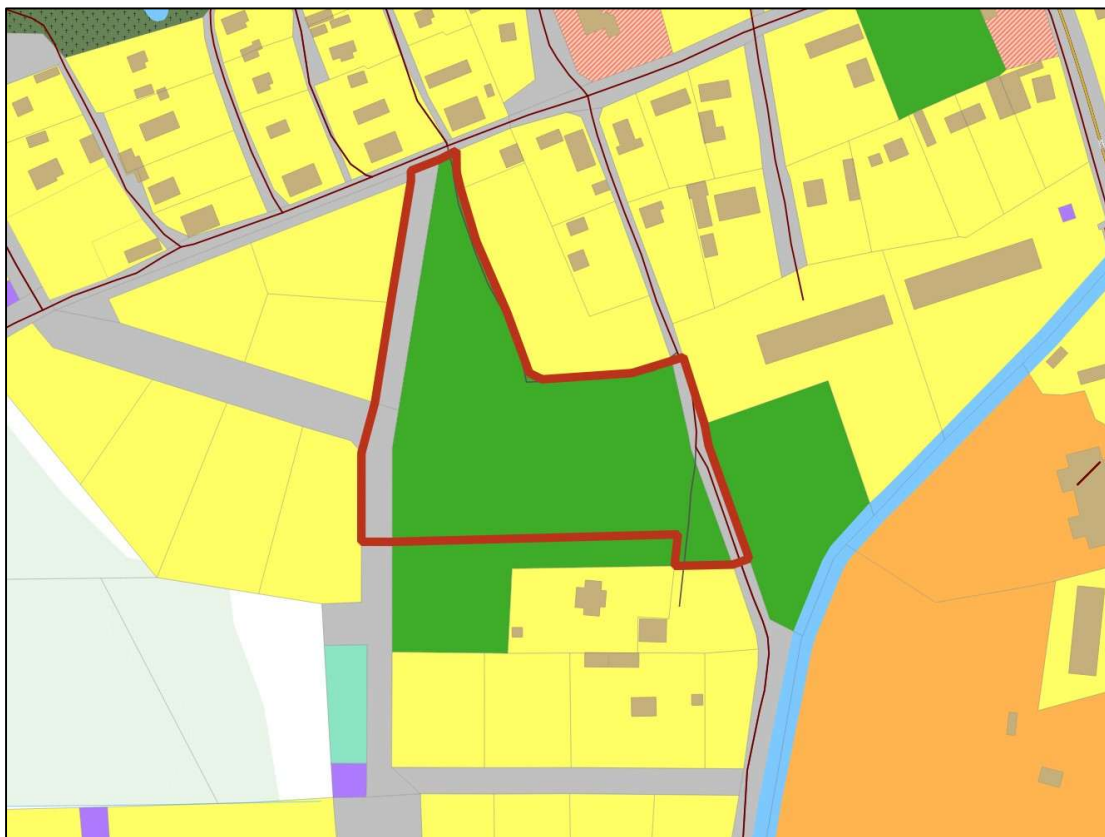
Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala elamukruntideks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, 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 ning tuvastatakse servituutide seadmise vajadus.
- 4.2. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Lähtuda Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendi „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.3 (<https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>).
- 4.3. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) asub planeeringuala kompaktse asustusega alal. Parkmetsa

kinnistu maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa-ala, mis on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Maa-ala piirneb valdavalt elamu maa-aladega.

- 4.4. PlanS 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud juhul sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, milleks on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas - haljasala ja parkmetsa maa-ala muudetakse elamu maa-alaks. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist. Planeeritav maa-ala on ümbritsetud elumumaadega ning kavandatavad elamukrundid sobivad väljakujunenud asustusega. Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt 1-2 korruselised pereelamud hooned. Planeeringualast ida pool asuvad kaks korterelamut. Planeeringuala lähi- naabruses asuvad hiljuti rajatud madalseiklusrada ja lasteaia mänguväljak, koolis staadion ja terviserada. Staadioni rekonstrueerimise projekti kohaselt on kavandatud staadioni juurde palliplatsid (jalgpalliväljak, korvpalliväljak, padeliplatsid), kergejõustiku alad (kaugushüppeplats, odaviske rada ning kuulitõukeplats) ning väljõusaali ala. Lisaks plaanitakse rajada tribüün ja staadioni teenindushooned. Lähiumbruse puhke- ja spordialad on avalikus kasutamises ja puudub vajadus Parkmetsa kinnistu haljasalana säilitamiseks.



Joonis 2 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.

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, Keskkonnaamet ja Terviseamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse - Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, tehnovõrkude valdajad, piirinaabrid (Sõpruse tn 9, Sõpruse tn 7, R. T. Hanseni tn 9, R. T. Hanseni tn 16b, R. T. Hanseni tn 16a, Kraavi tn 8, Sõpruse tn 11, Sõpruse tn 11a, Sõpruse tn 16 ja Sõpruse tn 8 kinnistute omanikud).
- 6.3. Teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada või kes avaldavad soovi olla kaasatud.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

7.1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:

- 7.1.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – üksikelamu maa, tee ja tänava maa, Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 1500 m²;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3 (sh 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, planeeringualasisese 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 planeeringualale lahendada Parkmetsa kinnistuga piirnevate avaliku kasutusega tänavatelt (Sõpruse tn, Kraavi tn ja Robert Theodor Hanseni tn-lt).
- 7.3.2. Määrata servituutide seadmise vajadus;
- 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 heakorrad:

- 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: 10% krundi pindalast.
- 7.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 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 sideteenuse pakkuja tehnilistele tingimustele,
- 7.5.3. Veevarustus – ühisveevärk (vastavalt Alutaguse Haldus OÜ tehnilistele tingimustele);
- 7.5.4. Kanalisatsioon –ühiskanalisatsioon (vastavalt Alutaguse Haldus OÜ tehnilistele tingimustele);
- 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.
- 7.7. Planeeringualaga seonduv tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega sh: järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist, määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus ning arvestada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused, arvestades tuletõrjetehnika võimalusi.
- 7.8. 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		veebruari 2024
Geodeetilise alusplaani koostamine		aprill 2024
DP lähteseisukohtade koostamine		september 2024
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	oktoober 2024
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		november 2024
KSH eelhindangu koostamine		september-oktoober 2024
KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	oktoober-november 2024
KSH algatamata jätmine		november 2024
DP eskiislahenduse koostamine		november 2024
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	detsember 2024 – jaanuar 2025
DP eskiislahenduse avalik arutelu		jaanuar 2025
DP põhilahenduse koostamine		veebruari 2025
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	veebruari - märts 2025
DP vastuvõtmine		märts 2025

DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	aprill-mai 2025
DP heakskiitmine	30 päeva	juuni-juuli 2025
DP kehtestamine		august 2025