

Alutaguse Vallavalitsus

19.10.2021

LÄHTESEISUKOHAD

Rannapungerja küla Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: T.R. TAMME AUTO OÜ (registrikood 10020438).
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Alutaguse Vallavalitsus.
- 1.3. Detailplaneeringu kehtestaja: Alutaguse Vallavolikogu.
- 1.4. Lähteseisukohtade väljastaja: Alutaguse Vallavalitsus .
- 1.5. Avalikustatud 19.10.2021 Alutaguse Vallavalitsuse veebilehel www.alutagusevald.ee.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

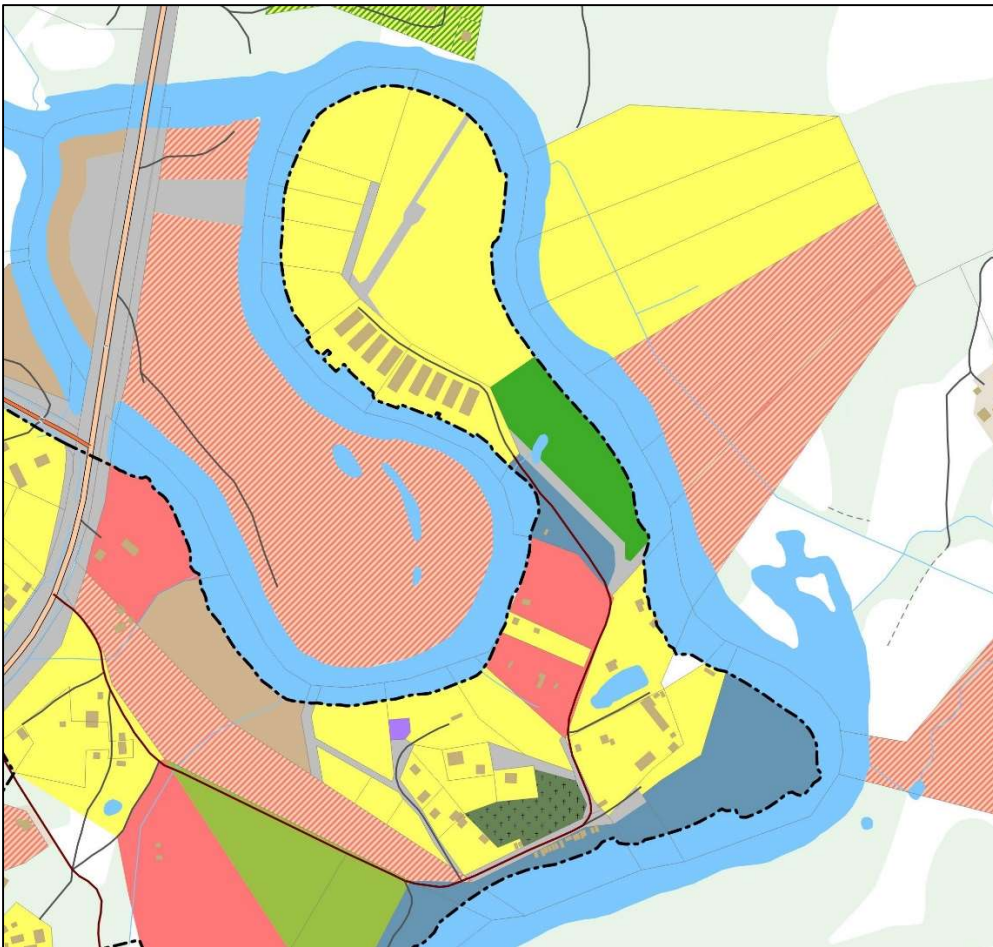
- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 23.09.2021 otsus nr 352 „Rannapungerja küla Poolsaare ja Kõnnumaa kinnistute detailplaneeringu algatamine“;
- 2.2. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) 6);
- 2.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- 2.4. Tammetõru maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavalitsuse 04.04.2014 otsusega nr 10).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Poolsaare (81501:005:0153, maatulundusmaa 100%, pindala 6.33 ha) kinnistut ja Kõnnumaa (81501:005:0010, maatulundusmaa 100%, pindala 4914 m²) kinnistut ning juurdepääsutee osas Ranna (81501:005:1070, elamumaa 100%) ja Pungerja (81501:005:0060, elamumaa 100%) kinnistuid. Planeeritava maa-ala suurus on ca 7 ha.
- 3.2. Planeeringuala asub Rannapungerja küla kompaktses asustusega alal.
- 3.3. Juurdepääs riigiteelt 3 Jõhvi-Tartu-Valga planeeringualale on tagatud Ranna tee ja Paadi tee kaudu. Alutaguse Vallavalitsus on 29.06.2021 korraldusega nr 320 andnud ehitusloa avaliku kasutusega Paadi tee ehitamiseks vastavalt Kobras AS poolt koostatud projektile nr 2021-166.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad Rannapungerja jõest tulenevad looduskaitsepiirangud. Keskkonnaameti nõusolekul (14.02.2011 nr V 14-9/11/17963-8) on Tudulinna valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringuga vähendatud Rannapungerja jõe kalda ehituskeeluvööndit Kõnnumaa katastriüksusel (81501:005:0010) 25 meetrini põhikaardile kantud veepiirist. Alutaguse valla üldplaneeringuga jäi vähendatud ehituskeeluvöönd kehtima.
- 3.5. Planeeringualale jääb Muinsuskaitseameti arheoloogiapärandi prognoosala, kus võib kõige tõenäolisemalt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest.
- 3.6. Planeeringualast lõuna pool asuvad Irina (81501:005:0154) ja Tamme (81501:005:0144) maaüksused ning põhja pool Paadi tee T5 (81501:001:0181), Paadi tee 15 (81501:001:0177) Paadi tee 17 (81501:001:0178), Paadi tee 19 (81501:001:0179) ja Tamme (81501:005:0266) maaüksused. Rannapungerja jõe

võimalikud asukohad, tuvastatakse servituutide seadmise vajadus ning määratakse avalikud juurdepääsud kallasrajale.

- 4.4. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 4.5. Vastavalt kehtivale Alutaguse valla üldplaneeringule on Kõnnumaa kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamu maa-ala ning Poolsaare kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamu, sadama, transpordi ning haljasala maa-ala. Vastavalt üldplaneeringule võib maa-alale anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 40% ulatuses.
- 4.6. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks Rannapungerja jõe ehituskeeluvööndi vähendamise osas 25 meetrile.



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. Päästeameti Ida päästekeskus;
- 6.4. Transpordiamet;
- 6.5. Muinsuskaitseamet;
- 6.6. Politsei- ja Piirivalveamet;
- 6.7. Riigimetsa Majandamise Keskus;
- 6.8. 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 – üldplaneeringukohased sihtotstarbed (kõrvalsihtotstarbed lubatud kuni 40% ulatuses);
- 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 Paadi tee ja Ranna tee kaudu. Tagada juurdepääsud Pungerja, Ranna, Tamme, Paadi tee 15, Paadi tee 17, Paadi tee 19 katastriüksustele;
- 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 – Olemasolevad puhastusseadmed Ranna kinnistul;
- 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.