

## **Alutaguse Vallavalitsus**

**Koostatud: 27.09.2024**

**Täiendatud:**

## **LÄHTESEISUKOHAD**

### **Rannapungerja küla Kelu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

#### **1. Üldandmed**

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Raivo Pärn
- 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).

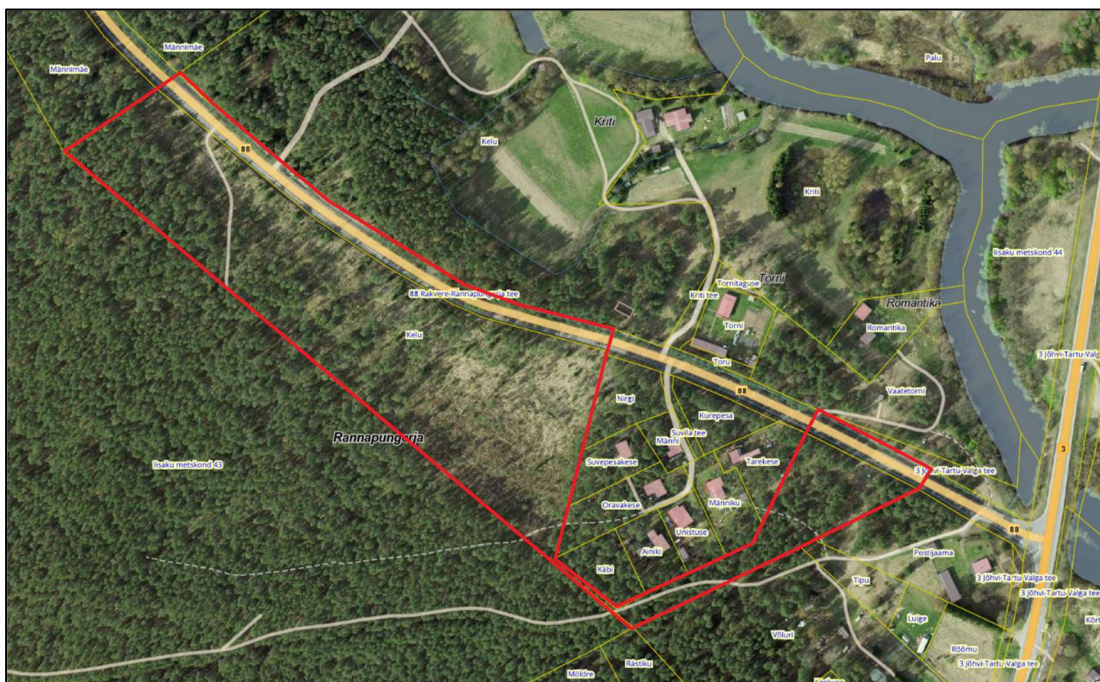
#### **2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:**

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 29.08.2024 otsus nr 196 „Rannapungerja küla Kelu 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. Tipu detailplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavalitsuse 03.03.2017 korraldusega nr 18).

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

- 3.1. Planeeringuala asub Rannapungerja küla keskosas ning hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Kelu (81501:005:0992) katastriüksust ning osaliselt transpordimaa sihtotstarbega 88 Rakvere-Rannapungerja tee (81501:005:0208) katastriüksust.
- 3.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.
- 3.3. Kelu kinnistu on hoonestamata. Tegemist on metsamaaga. Planeeringuala lõunapoolne osa asub kompaktse asustusega alal ja põhjapoolne osa piirneb vahetult sellega.
- 3.4. Kelu katastriüksus piirneb riigiteega 88 Rakvere-Rannapungerja ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd, mille ulatus on 30 meetrit äärmise sõiduraja servast. Kinnistule on olemasoleva ristmiku kaudu juurdepääs riigiteelt.
- 3.5. Planeeringuala piirneb Järvevälja maastikukaitseala (KLO1000476) Rannapungerja piiranguvööndiga (KLO1101731) ja Natura 2000 võrgustiku Järvevälja loodusala (RAH0000161).
- 3.6. Planeeringualal asub III kaitsekategooria liigi (kahelehine käokeel) leiukoht.
- 3.7. Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga (riigipiiri seadus § 61).
- 3.8. Planeeringuala keskmesse jäävad olemasolevad elamu maa-ala sihtotstarbega Nirgi (13001:001:0133, pindala 2505 m<sup>2</sup>), Suvepesakese (81501:005:0124, pindala 2007 m<sup>2</sup>), Männi (81501:005:0112, pindala 1108 m<sup>2</sup>), Oravakese (81501:005:0125, pindala 2949 m<sup>2</sup>), Käbi (13001:001:0134, pindala 2014 m<sup>2</sup>), Ainiki (81501:005:0128, pindala 1884 m<sup>2</sup>), Unistuse (81501:005:0126, pindala 1687 m<sup>2</sup>), Männiku (81501:005:0122, pindala 2325 m<sup>2</sup>), Tarekesse (81501:005:0123, pindala 2365 m<sup>2</sup>) ja Kurepesa (13001:001:0131, pindala 2080 m<sup>2</sup>) katastriüksused.
- 3.9. Planeeringuala piirneb põhja poolt Männimäe (81501:005:0038, pindala 114666 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa), Kelu (81501:005:0991, pindala 90509 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa), Vaatetorni (81501:001:0157, pindala 13303 m<sup>2</sup>, 80% üldkasutatav

maa ja 20% veekogude maa), 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (81501:005:0211, pindala 2256 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) katastriüksustega. Planeeringualast ida pool asuvad Postijaama (81501:005:0160, pindala 7488 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa), Tipu (81501:001:0249, pindala 1895 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) ja Võluri (81501:005:0158, pindala 17914 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) katastriüksused. Lõuna poole jääb Iisaku metskond 43 (81501:005:0177, pindala 5550977 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa) ning lääne poole Männimäe (81501:005:0039, pindala 75791 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa) katastriüksus.



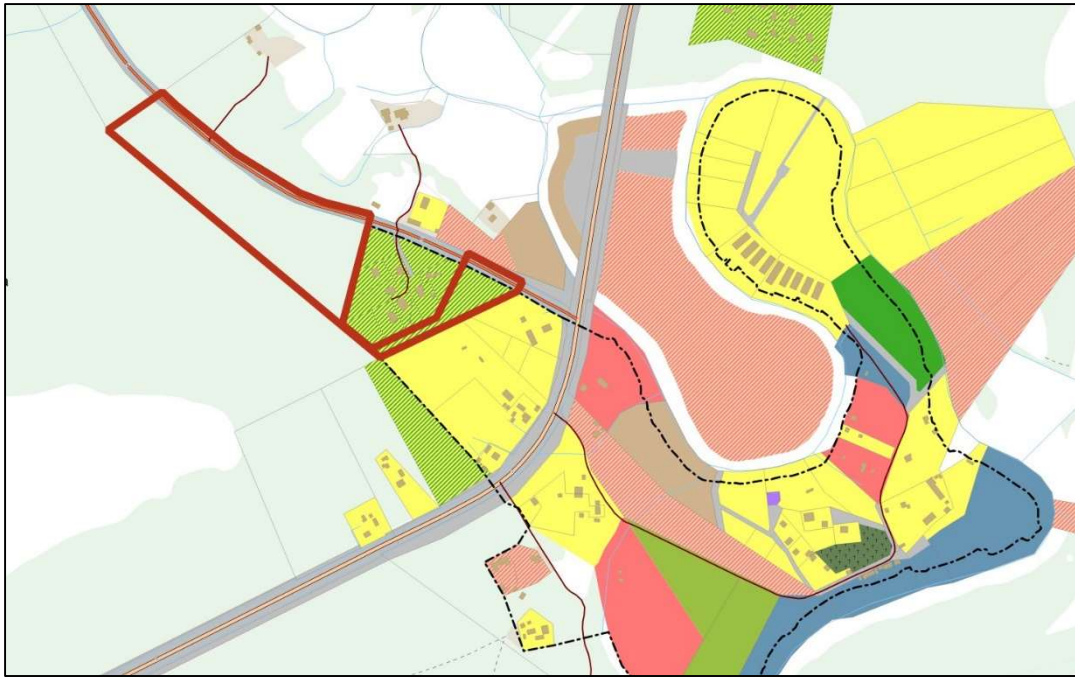
Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

#### 4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala suvilakruntideks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga tuleb määrata 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. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada muuhulgas liikluskorraldus ning tänavavõrgustiku toimivus.
- 4.2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid. Lähtuda Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendi „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.3 (<https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>).
5. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on Kelu kinnistu maakasutuse juhtotstarve osaliselt hooajalise kasutusega elamu maa-ala ja valdavalt maatulunduse maa-ala. Maatulunduse

maa oas kehtivad hajaasustusega alale seatud tingimused ning hooajalise kasutusega elamu maa-ala ulatuses kompaktse asustusega alale seatud tingimused. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses minimaalne elamukrundi suurus 1 ha ja kompaktse asustusega alal 2000 m<sup>2</sup>.

- 5.1. Planeeringuala jääb üldplaneeringuga täpsustatud rohevõrgustiku alale ja Rannapungerja-Tudulinna väärtuslikule maastikule.
- 5.2. Planeeringuala läbib Luite matkarada.
- 5.3. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kelu katastriüksuse põhjapoolses osas üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse osas maatulunduse maa-alast hooajalise kasutusega elamu maa-alaks ning Rannapungerja küla kompaktse asustusega ala piiri laiendamise osas. Seejärel kehtivad hooajalise kasutusega elamu maa-alal kompaktse asustusega alal üksiku eluasemekoha rajamise maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringus toodud üldise põhimõttega, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks.
- 5.4. Üldplaneeringu kohaselt on hooajalise kasutusega elamu maa-ala suvila ja aiamaa juhtotstarbega hoonete ning nende vahelise välisruumi ja muu hooajalise kasutusega elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Antud juhul mõeldakse suvist hooaega. Hooajalise kasutusega elamu maa-alal ei garanteeri omavalitsus aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (sh teede talihooldust, koolibussi teenus). Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel ei ole plaanitud teha investeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks.
- 5.5. 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.
- 5.6. Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida rohevõrgustiku ja väärtusliku maatsiku toimivust ning tagada nende sidusus. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist.



*Joonis 2 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist*



*Joonis 3 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude kaardist*

**1. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud:**

- 1.1. 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“).
- 1.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.
- 1.3. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmiseks.

## **2. Planeeringu koostamisse kaasatavad asutused ja isikud:**

- 2.1. Asutused, kellega tehakse koostööd – Päästeamet, Transpordiamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Maa-amet ja Keskkonnaamet.
- 2.2. Isikud, kes kaasatakse - Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Riigimetsa Majandamise Keskus, tehnovõrkude valdajad, piirinaabrid (Männimäe, Rästiku, Völuri, Tipu, Postijaama, Torn, Nirgi, Männi, Suvepesakese, Oravakese, Käbi, Ainiki, Unistuse, Männiku, Tarekese ja Kurepesa kinnistute omanikud).
- 2.3. Teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

## **3. Nõuded koostatavale detailplaneeringule**

### **3.1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:**

- 3.1.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – hooajalise kasutusega elamumaa, elamumaa, tee ja tänava maa, tehnorajatiste jaoks vajadusel tootmismaa. Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 3.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: vähemalt 2000 m<sup>2</sup>, lähtuda piirkonnas väljakujunenud kruntide suuruselt;
- 3.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3 (sh ka kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooned);
- 3.1.4. Maksimaalne täisehitusprotsent elamukrundil: 20%;
- 3.1.5. 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;
- 3.1.6. Hoonete lubatud katusetüüp: määrata planeeringuga;
- 3.1.7. Hoonestuse kaugus krundipiirist: 4 m, planeeringualasisesest teepoolsest krundipiirist: 7 m;
- 3.1.8. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 3.1.9. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis.

### **3.2. 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.

### **3.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus:**

- 3.3.1. Juurdepääs riigiteelt 88 Rakvere-Rannapungerja kuni kavandatavate kruntideni lahendatakse olemasoleva ristmiku kaudu.
- 3.3.2. Planeeringuala sisese liikluskorralduse lahendamiseks rajatakse uus tee, mille tarbeks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt. Krundi laius peab olema vähemalt 10 meetrit, et oleks maa-ala tehnovõrkude jaoks ning talihoolduse tegemiseks.
- 3.3.3. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamisel lähtuda Transpordiameti seisukohtadest.
- 3.3.4. Lahendada planeeringuala siseste avaliku kasutusega tänavate alad, tagada juurdepääsud naaberkinnistutele.
- 3.3.5. Planeeringuala läbivatel teedel ja juurdepääsudel tagada liiklusohutus vastavalt liikluseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem.
- 3.3.6. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.

### 3.4. Haljastus ja heakorrastuse:

3.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: 10% krundi pindalast.

3.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine;

### 3.5. Tehnovõrgud ja –rajatised

3.5.1. Elektrivarustus – kinnistul on olemas elektriliitumine.

3.5.2. Veevarustus – planeeritav ühine puurkaev, planeeringuala sisene ühine veevarustus;

3.5.3. Kanalisatsioon – planeeritav ühine reoveepuhasti, planeeringuala sisene ühine reoveekanaliseerimine;

3.6. 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.

3.7. 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.

3.7.1. Määrata servituutide seadmise vajadus.

3.8. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 vastuvõetud määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

## 4. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Seadusest tulenev etapi pikkus	Eeldatav aeg
DP algatamine		august 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
Hanke korraldamine planeerija ja KSH eelhinnangu koostaja leidmiseks		November 2024
Geodeetilise alusplaani koostamine		November 2024
KSH eelhinnangu koostamine		Detsember 2024 – jaanuar 2025
KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	jaanuar-veebruar 2025
KSH algatamata jätmise		veebruar 2025
DP eskiislahenduse koostamine		Detsember 2024 - jaanuar 2025

DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	veebruar - märts 2025
DP eskiislahenduse avalik arutelu		aprill 2025
DP põhilahenduse koostamine		Aprill-mai 2025
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	Mai lõpp-juuni 2025
DP vastuvõtmine		Juuni 2025
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	Juuli-august 2025
DP heakskiitmine	60 päeva	September-oktoober 2025
DP kehtestamine		Oktoober-november 2025