

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 05.03.2025

Täiendatud:

LÄHTESEISUKOHAD

Kauksi küla Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: N.R. Energy OÜ (registrikood 12364776).
- 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.

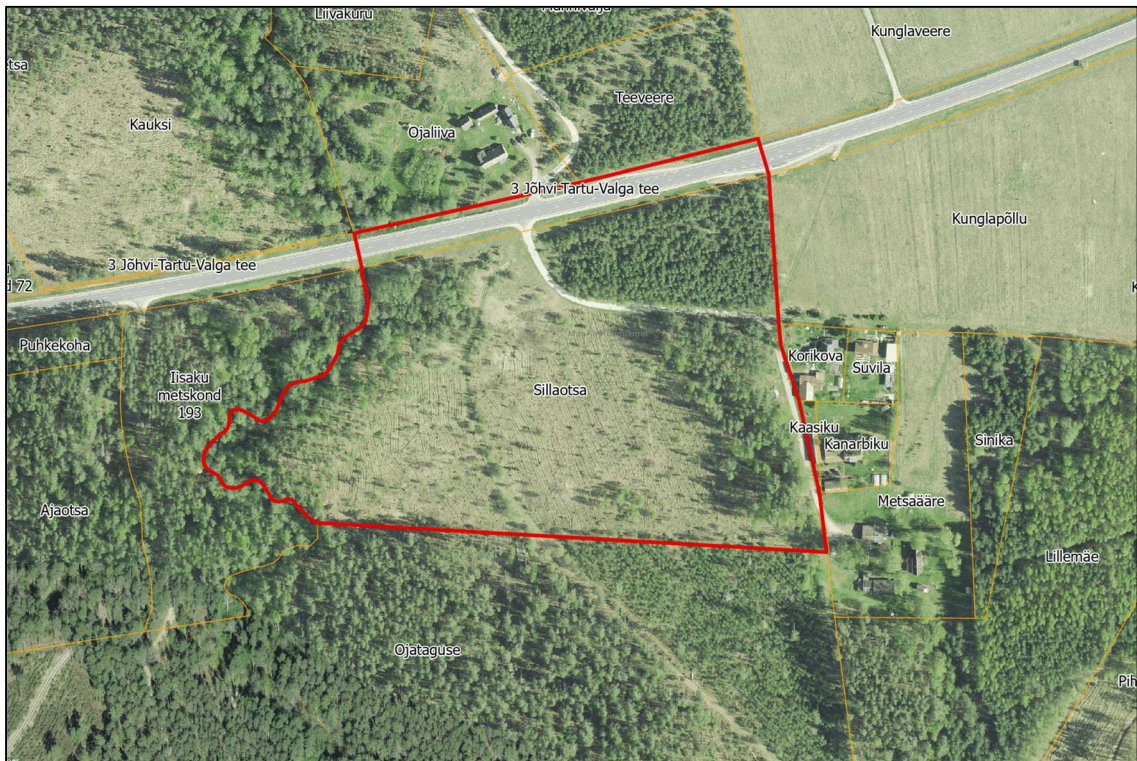
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2025 otsus nr 220 „Kauksi küla Sillaotsa 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. Kauksi küla Pukatsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 44);
- 2.5. Peipsi põhjaranniku vee ja kanali projekteerimine – ehitusetapp I (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 3198);
- 2.6. Transpordiameti 04.03.2025 kiri nr 7.2-2/25/2818-2 „Seisukohtade väljastamine Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeringuala asub Kauksi küla lõunaosas, hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Sillaotsa (22401:004:0292) katastriüksust ning osaliselt sellega piirnevat transpordimaa sihtotstarbega 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (22401:004:0199) katastriüksust.
- 3.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.
- 3.3. Sillaotsa kinnistu on hoonestamata. Maaüksus on tasase reljeefiga, osaliselt kaetud metsaga.
- 3.4. Planeeringuala piirneb lääne poolt Kauksi ojaga (VEE1060900), mis kuulub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogude hulka. Planeeringualale ulatuvad Kauksi oja kalda loodus- ja veekaitsetised kitsendused (kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd).
- 3.5. Sillaotsa kinnistu piirneb põhja poolt riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu Valga, mille kaitsevöönd on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Juurdepääs Sillaotsa kinnistule toimub Karbi tee ja olemasoleva ristmiku kaudu. Kinnistut läbib tee, mis ühendab riigiteed ja Kauksis küla läbivat Kauksi-Kuru teed.
- 3.6. Planeeringualale ulatub maaparandussüsteemi (Kauksi 1) maa-ala.
- 3.7. Planeeringualale ulatub väheses osas II kategooria kaitsealuse liigi (männisinelase) elupaik.
- 3.8. Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga (riigipiiri seadus § 61).
- 3.9. Planeeringualast ida poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega Kunglapõllu (22401:004:0172) katastriüksus ning hoonestatud elamu maa-ala sihtotstarbega

katastriüksused – Korikova (22401:004:0770, pindala 1702 m²), Suvila (22401:004:0269, pindala 1482 m²), Kanarbiku (22401:004:0012, pindala 2521 m²), Metsääre (22401:004:0850, pindala 11552 m²) ja Kaasiku (22401:001:0587, pindala 329 m²). Lõuna poolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Ojataguse (22401:001:0615) katastriüksusega ning lääne poolt Iisaku metskond 193 (22401:001:0413) katastriüksusega. Planeeringualast põhja pool asub hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Ojaliiva (22401:001:0599, pindala 13245 m²) katastriüksus ning maatulundusmaa sihtotstarbega Kauksi (22401:004:0531), Teeveere (13001:001:0964) ning Kunglaveere (22401:004:0171) katastriüksused.

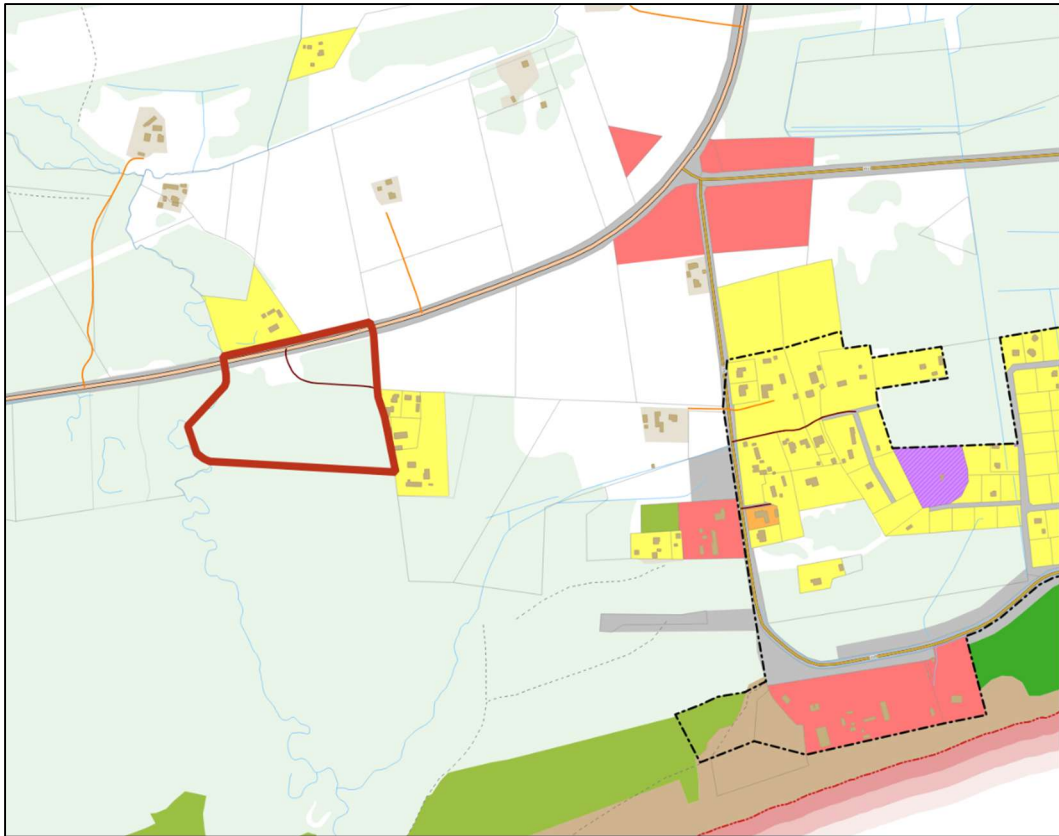


Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

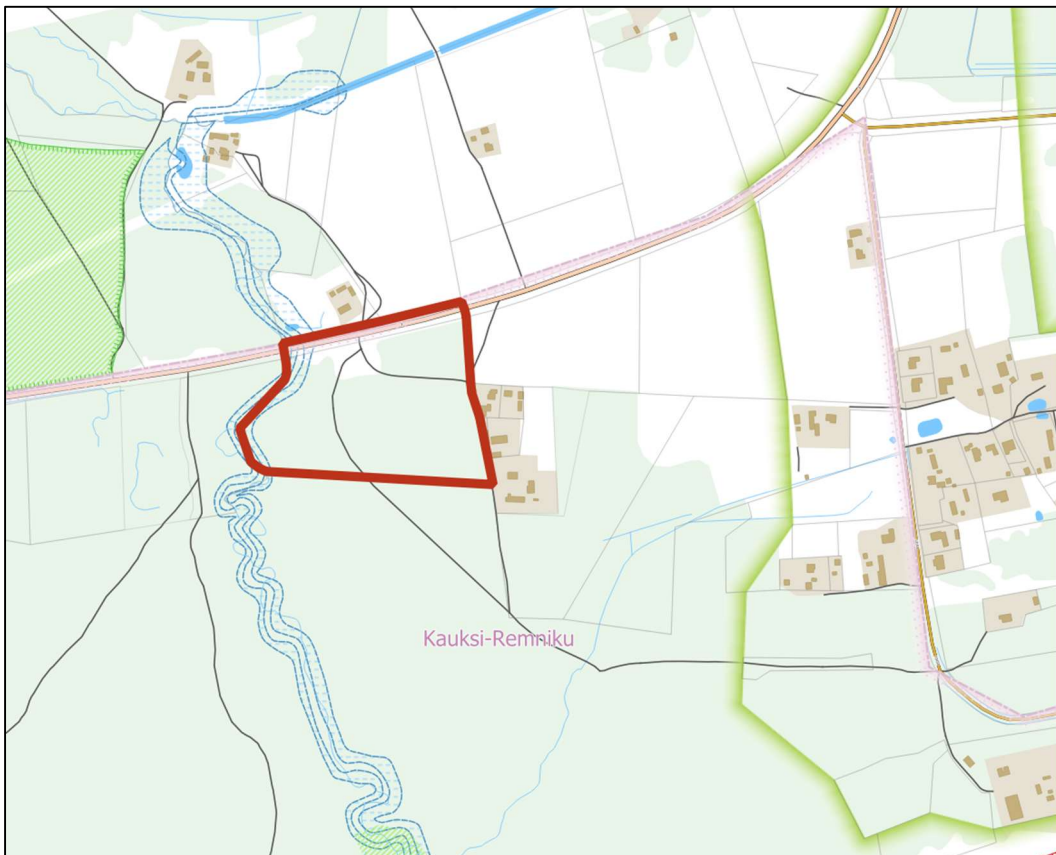
4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala maa-ala elamukruntideks jagamine ja kruntidele 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 Sillaotsa kinnistu maakasutuse juhtotstarve **maatulunduse maa-ala** ja alal kehtivad hajaasustuses elamu ehitamiseks seatud tingimused, mille kohaselt on minimaalne elamukrundi suurus 1 ha.
- 4.4. Planeeringuala jääb rohevõrgustiku alale ning Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Üldplaneeringu kohaselt ei ole rohevõrgustiku alal majandustegevus keelatud, kui arvestatakse rohevõrgustikuga, st rohevõrgustiku eesmärki silmas pidades tagatakse väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ja taastamine; järgitakse säästlikkuse printsiipi looduskasutusel, säilitatakse bioloogiline mitmekesisus, leevendatakse kliimamuutusi ning edendatakse rohemajandust, sh puhkemajandust. Rohevõrgustiku puhul on oluliseks peetud vältida tugialade kompaktsuse vähenemist ja killustamist. **Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb analüüsida ja tagada rohevõrgustiku sidusus ning arvestada rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimustega.**
- 4.5. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks elamu maa-alaks ning krundi minimaalsuuruse vähendamiseks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida üldplaneeringus toodud põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse. Planeeringu algatamisel ja lähteseisukohtade koostamisel on arvestatud, et planeeringualast põhja ja ida pool asuvad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualal on olemas juurdepääs ning perspektiivne võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. 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 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude 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 koostamisse kaasatavad asutused ja isikud

- 6.1. Asutused, kellega tehakse koostööd – Päästeamet, Transpordiamet, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet ja Keskkonnaamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse – Maa- ja Ruumiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, tehnovõrkude valdajad, piirinaabrid (Kunglapõllu, Korikova, Suvila, Kaasiku, Kanarbiku, Metsaääre, Kauksi, Ojaliiva, Teeveere, Kunglaveere 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, transpordimaa ning tehnorajatiste jaoks vajadusel tootmismaa. Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: vähemalt 4000 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, 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 riigiteelt 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee lahendada vastavalt Transpordiameti seisukohtadele.
- 7.3.2. Planeeringuga tuleb tagada olemasolevate teede toimivus ning riigitee ristmiku ja Karbi tee ümberehitamisel tuleb tagada planeeringualast ida pool asuvate kruntide juurdepääs avalikult kasutatavale riigiteele.
- 7.3.3. 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.

- 7.3.4. Lahendada planeeringuala siseste avaliku kasutusega tänavate alad, tagada juurdepääsud naaberkinnistutele.
- 7.3.5. Planeeringuala läbivatel teedel ja juurdepääsudel tagada liiklusohutus vastavalt *liiklusseaduse § 6* sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem.
- 7.3.6. Teede ehitamisel arvestada ka raskeveokite manööverdamise võimalusega, et tagada vajadusel ligipääs operatiivteenistuste kasutuses olevatele suurema registri- või täismassiga sõidukitele.
- 7.4. Haljastus ja heakorrastuse:
- 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: määrata detailplaneeringuga, arvestades rohevõrgustiku tingimustega;
- 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 sidevõrgu valdaja tehnilistele tingimustele;
- 7.5.3. Veevarustus – liitumine perspektiivse ühisveevärgiga, vastavalt Emajõe Veevärk AS tingimustele;
- 7.5.4. Kanalisatsioon – liitumine perspektiivse ühiskanalisatsiooniga, vastavalt Emajõe Veevärk AS tingimustele.
- 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 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.
- 7.7.1. 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 | | jaanuar 2025 |
| DP lähteseisukohtade koostamine | | märts 2025 |
| DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele | 30 päeva | märts-aprill 2025 |
| DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel | | aprill 2025 |
| Hanke korraldamine planeerija ja KSH eelhinnangu koostaja leidmiseks | | aprill 2025 |

| | | |
|---|---------------|-------------------------|
| Geodeetilise alusplaani koostamine | | mai 2025 |
| KSH eelhinnangu koostamine | | juuni 2025 |
| KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele | 30 päeva | juuli 2025 |
| KSH algatamine/algatamata jätmine | | august 2025 |
| DP eskiislahenduse koostamine | | juuni-juuli 2025 |
| DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine | 30 + 14 päeva | juuli-august 2025 |
| DP eskiislahenduse avalik arutelu | | september 2025 |
| DP põhilahenduse koostamine | | september-oktoober 2025 |
| DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks | 30 päeva | november 2025 |
| DP vastuvõtmine | | detsember 2025 |
| DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine | 30+14 päeva | jaanuar-veebruar 2026 |
| DP heakskiitmine | 60 päeva | märts-aprill 2026 |
| DP kehtestamine | | aprill/mai 2026 |