

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 20.07.2023

LÄHTESEISUKOHAD

Kuru küla Järveäärse kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: KANSENT OÜ (11335152).
- 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 29.06.2023 otsus nr 121 „Kuru küla Järveäärse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostanud Lemma OÜ, 26.03.2023);
- 2.5. Peipsi põhjaranniku vee ja kanali projekteerimine (Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 3198, eskiisprojekt).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Kuru külas ning hõlmab Järveäärse (13001:001:0999, maatulundusmaa 100%, pindala 10011 m²) katastriüksust ja osaliselt Aleksi (13001:001:0127, maatulundusmaa 100%, katastriüksuse kogupindala 20,49 ha) katastriüksust.
- 3.2. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,14 ha.
- 3.3. Juurdepääs tuleb tagada riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva läbi Aleksi kinnistu.
- 3.4. Planeeringuala jääb maaparandussüsteemi (kood 11061100100) maa-alale.
- 3.5. Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga (riigipiiri seadus § 61).
- 3.6. Planeeringuala piirneb ida ja põhja poolt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega - põhja pool asub Puhkepõllu (13001:001:1000, pindala 18093 m²) katastriüksusega ja ida poolt Jenni (22401:004:0098, pindala 2,11 ha) katastriüksused. Lõuna ja lääne poole jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Lõuna pool asub Metsaveere (22401:001:0655, pindala 4270 m²) ning lääne pool asuvad Stani (22401:004:0609, pindala 2044 m²), Viktoria (22401:004:0786, pindala 1193 m²), Tähe (22401:004:0785, pindala 1368 m²), Alberti (22401:004:0780, pindala 1503 m²), Kiige (22401:004:0275, 4196 m²) ning Põlluääre (22401:004:0063, pindala 19011 m²).



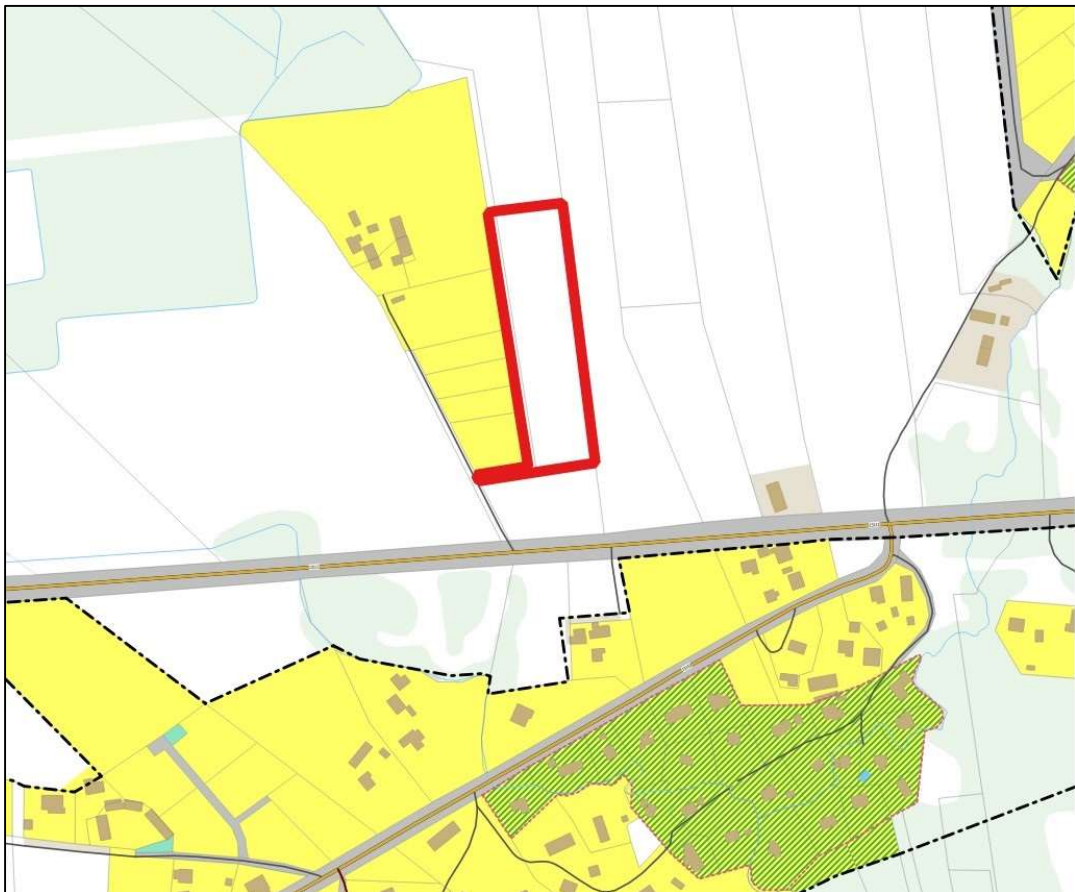
Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suvilate ehitamine. Detailplaneeringuga jagatakse Järveäärse kinnistu hooajalise kasutusega elamumaa kruntideks, määratakse moodustavate kruntide ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujud, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsute 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 väljaspool kompaktse asustusega ala maatulundusmaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses oleva elamukrundi minimaalne suurus 1 ha.
- 4.4. Üldplaneeringu põhimõtete kohaselt võib maa-alale anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 40% ulatuses.
- 4.5. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ning krundi minimaalsuuruse osas. PlanS 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud juhul sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, milleks on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamine. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb üldplaneeringu muutmise ettepanekut põhjendada.
- 4.6. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb tagada, et kavandatav tegevus ei seaks ohtu rohevõrgustiku funktsionaalset toimimist.



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. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmiseks.

6. Planeeringu koostamisse kaasatavad asutused ja isikud:

- 6.1. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium;
- 6.2. Päästeameti Ida päästikeskus;
- 6.3. Transpordiamet;
- 6.4. Politsei- ja Piirivalveamet;
- 6.5. Põllumajandus- ja Toiduamet;
- 6.6. Aleksi kinnisasja omanik;
- 6.7. Tehnovõrkude valdajad;
- 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 – hooajalise kasutusega elamu maa-ala;
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 2000 m².
- 7.1.3. Liitumisel Kuru küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on lubatud väiksemate (minimaalselt 1500 m²) kruntide moodustamine.
- 7.1.4. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3;
- 7.1.5. Maksimaalne täisehitusprotsent elamukrundil: 20%;
- 7.1.6. 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;
- 7.1.7. Hoonete lubatud katusetüüp: määrata planeeringuga;
- 7.1.8. Hoonestuse kaugus krundipiirist: 4 m, planeeringualasisese teepoolsest krundipiirist: 7 m;
- 7.1.9. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
- 7.1.10. 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 riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva ja Aleksi kinnistul asuva teekoridori kaudu.
- 7.3.2. Aleksi kinnistule rajatav tee määrata avalikku kasutusse või lahendada tee kasutus servituutidega. Igal planeeritud elamukrundile peab olema juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- 7.3.3. Määrata servituutide seadmise vajadus;
- 7.3.4. Juurdepääsuteedel tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem;
- 7.3.5. 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: 10% krundi pindalast.

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 – Kuru küla projekteeritava ühisveevärgi baasil, ühine puurkaev;

7.5.2. Kanalisatsioon – Kuru küla projekteeriva ühiskanaliseerimise baasil, ajutised lokaalsed kogumismahutid;

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.

8. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Seadusest tulenev etapi pikkus	Eeldatav aeg
KSH eelhindangu koostamine		märts 2023
KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	mai 2023
DP algatamine ja KSH algatamata jätmise		juuni 2023
DP lähteseisukohtade koostamine		juuli 2023
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	juuli-august 2023
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		august 2023
DP eskiislahenduse koostamine		august-september 2023
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	Oktoober-november 2023
DP põhilahenduse koostamine		detsember-jaanuar 2023
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	jaanuar-veebruar 2023
DP vastuvõtmine		märts 2023
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	aprill-mai 2024
DP heakskiitmine	30 päeva	juuni 2024
DP kehtestamine		august 2024