

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 08.05.2026

Täiendatud:

LÄHTESEISUKOHAD

Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed:

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OSAÜHING PEIPUS (registrikood 10108785).
- 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 26.02.2026 otsus nr 22 „Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“;
- 2.2. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta:

- 3.1. Planeeringuala asub Vasknarva külas ja hõlmab Vase maaüksust (katastritunnus 12201:002:0467, pindala 12236 m²), mille maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa) ja osaliselt Männimetsa (katastritunnus 12201:002:0357, pindala 16437 m², mille maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa).
- 3.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.
- 3.3. Ehitisregistri andmetel on maa-ala hoonestamata, kuid põhjapoolses osas asub vundament. Maa-ala on varasemalt olnud hoonestatud ning kasutusel puhkealana.
- 3.4. Planeeringu põhjaosas asub puurkaev K-15-08 (PRK0030600), mille hooldusala on raadiusega 10 meetrit.
- 3.5. Juurdepääs planeeringualale toimub Tammi teelt (13001:001:1740) ja läbi Permisküla metskond 52 maaüksuse.
- 3.6. Enamus kinnistust on kaetud puistuga (peamine puuliik mänd).
- 3.7. Planeeringuala piirneb lõuna poolt kanaliga ning planeeringualale ei ulatu Narva jõe ega Peipsi järve veekaitselised ja looduskaitsetelised kitsendused.
- 3.8. Planeeritavale alale ulatuvad II kategoorgia kaitsealuste nahkhiirte leiukohad ning lääne poole jääb vääriselupaik VEP nr 208143 (männikud ja segametsad).
- 3.9. Planeeritav ala jääb piirivööndisse.
- 3.10. Planeeringuala piirneb lääne ja põhja poolt maatulundusmaa sihtotstarbega Permisküla metskond 52 katastriüksusega (13001:001:1742). Ida poole jääb hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Männimetsa (12201:002:0357) katastriüksus ning lõuna poole maatulundusmaa sihtotstarbega Permisküla metskond 99 katastriüksus.

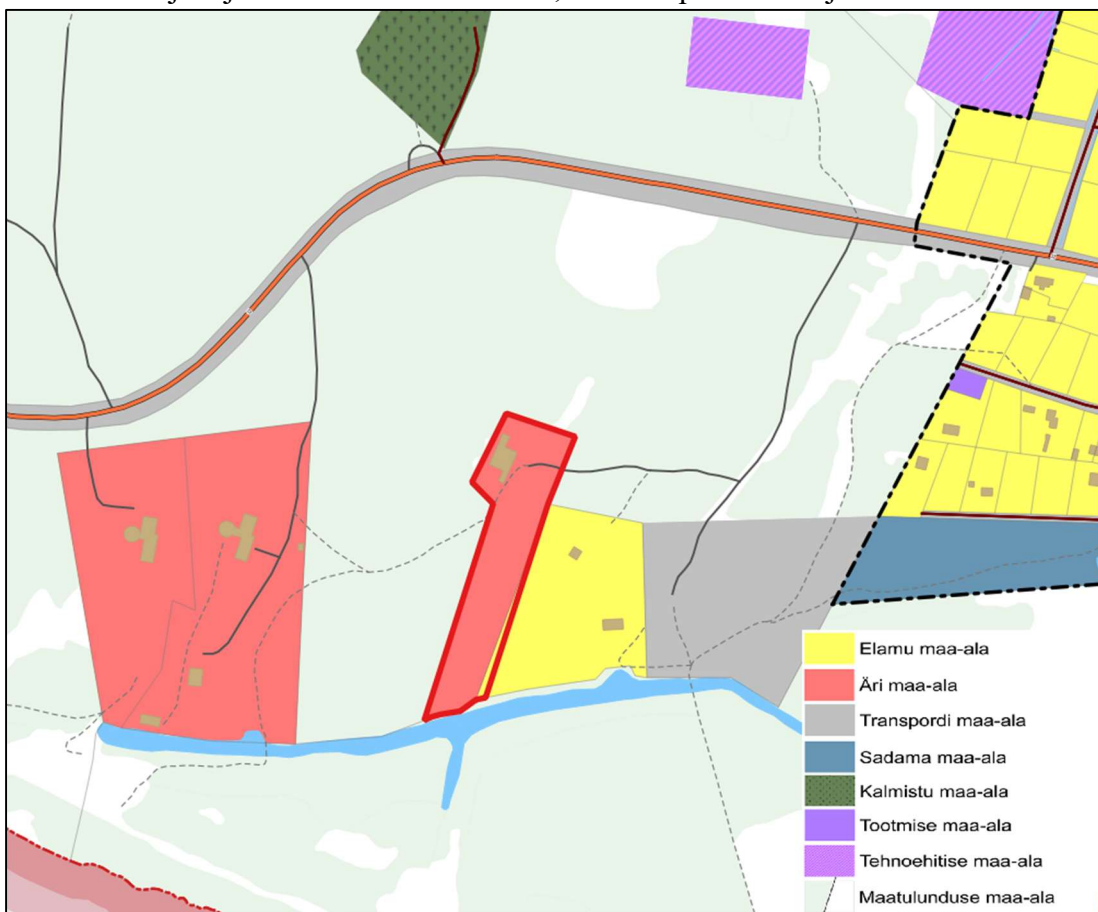


Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

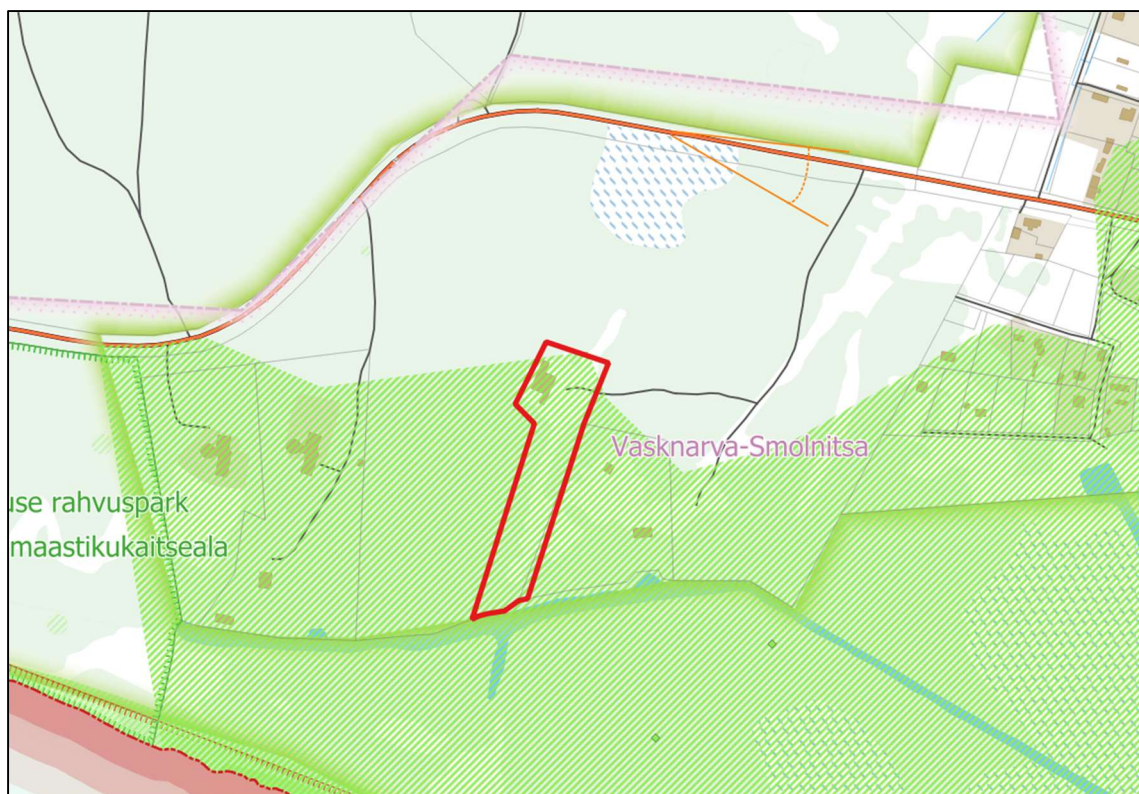
4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded:

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on puhkepiirkonna arendamine ning hoonete ehitamine, mida on võimalik kasutada elamute, suvilate ja/või renditavate puhkemajadena.
- 4.2. Detailplaneeringuga tuleb lahendada krundijaotus, 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 juurdepääsud avaliku kasutusega teelt toimivus.
- 4.3. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevat 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/>).
- 4.4. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve **äri maa-ala**. Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa ning äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Üldplaneeringust tulenevalt on ärimaa-alal lubatud väikseim krundi suurus üldjuhul 2 000 m², korruselisus on kuni 2 korrust harjakõrgusega kuni 8 meetrit.

- 4.5. Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale.
- 4.6. Planeeringuala asub Vasknarva-Smolnitsa väärtuslikul maastikul.
- 4.7. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks keskuse maa-alaks, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuste juhtotstarbega maa-alad. Keskuse maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Elamusihtotstarbega kruntide moodustamisel tuleb arvestada, et üldplaneeringu kohaselt on väljaspool kompaktse asustusega ala elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisel lubatud väikseim suurus üldjuhul 1 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal üldplaneeringuga määratud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalsuuruse vähendamiseks.
- 4.8. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb üldplaneeringu muutmise ettepanekut põhjendada. Järgida üldplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtteid ja arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri, hoonete paiknemist ja iseloomu.



Joonis 2 Väljavõte Ahutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



Joonis 3 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu väärtuste ja piirangute 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 – Keskkonnaamet, Päästeamet, Terviseamet, Transpordiamet, Politsei- ja Piirivalveamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse – Maa- ja Ruumiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, tehnovõrkude valdajad, maaomanikud (Vase ja Männimetsa 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 – ärimaa, elamumaa, tootmismaa (tehnorajatiste jaoks), transpordimaa ja üldkasutatav maa (puhke- ja spordirajatiste jaoks). Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 7.1.2. Minimaalne elamu/ärimaa krundi suurus: vähemalt 2000 m²;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamu/ärimaa krundil: täpsustada detailplaneeringuga (ehitusõiguse alla tuleb arvestada ka kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hooned);
- 7.1.4. Maksimaalne täisehitusprotsent: 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;
- 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 lahendada avaliku kasutusega riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva Tammi tee kaudu.
 - 7.3.2. Planeeringuala sisese liikluskorralduse lahendamiseks tuleb rajada uus tee, mille tarbeks moodustada eraldi transpordimaa krunt. Krundi laius peab olema vähemalt 10 meetrit, et oleks maa-ala tehnovõrkude jaoks ning talihoolduse tegemiseks.
 - 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 heakorraldus:
 - 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: määrata detailplaneeringuga. Säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku puistut.
 - 7.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on üldjuhul 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 – ühine puurkaev;
 - 7.5.4. Kanalisatsioon – lokaalne (kogumismahutid või omapuhastid).
- 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 kujasid 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. Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama *sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“* nõuetele.
- 7.9. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlikel aladel ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtasemeid. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui

- lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.
- 7.10. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- 7.11. Ehitusperioodil liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtasest.
- 7.12. Planeeritavate eluhoonete siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”
- 7.13. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 kehtestatud piirväärtusi.
- 7.14. Alutaguse vald paikneb kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas ning planeeritava ala siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning elamutes ja ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada riski tervisele. Soovitame planeeritaval maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised ja järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” sätestatud nõudeid.
- 7.15. Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.
- 7.16. Arvestada EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.
- 7.17. 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		veebruar 2025
DP lähteseisukohtade koostamine		mai 2026
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	mai 2026
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		juuni 2026
KSH eelhindangu koostamine		märts 2026
KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	aprill-mai 2026

KSH algatamine/algatamata jätmine		mai 2026
DP eskiislahenduse koostamine		mai-juuni 2026
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	juuni-juuli 2026
DP eskiislahenduse avalik arutelu		juuli 2026
DP põhilahenduse koostamine		august 2026
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	september 2026
DP vastuvõtmine		oktoober 2026
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	november-detsember 2026
DP heakskiitmine	60 päeva	detsember-jaanuar 2026
DP kehtestamine		veebruar 2026