

LÄHTESEISUKOHAD

Konsu külas Laagri maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Kurtna NON OÜ (12647190).
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Alutaguse Vallavalitsus.
- 1.3. Detailplaneeringu kehtestaja: Alutaguse Vallavolikogu.
- 1.4. Lähteseisukohtade väljastaja: Alutaguse Vallavalitsus .
- 1.5. Avalikustatud 03.10.2018 Alutaguse Vallavalitsuse veebilehel www.alutagusevald.ee.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Illuka Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 22 „Konsu külas Laagri maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“;
- 2.2. Illuka valla üldplaneering (kehtestatud Illuka Vallavolikogu 29.11.2010 määrusega nr 26);
- 2.3. Kurtna maastikukaitseala kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 19.05.2005 määrus nr 103);
- 2.4. Kurtna maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024 (Keskkonnaamet 2015);
- 2.5. Planeerimisseadus.

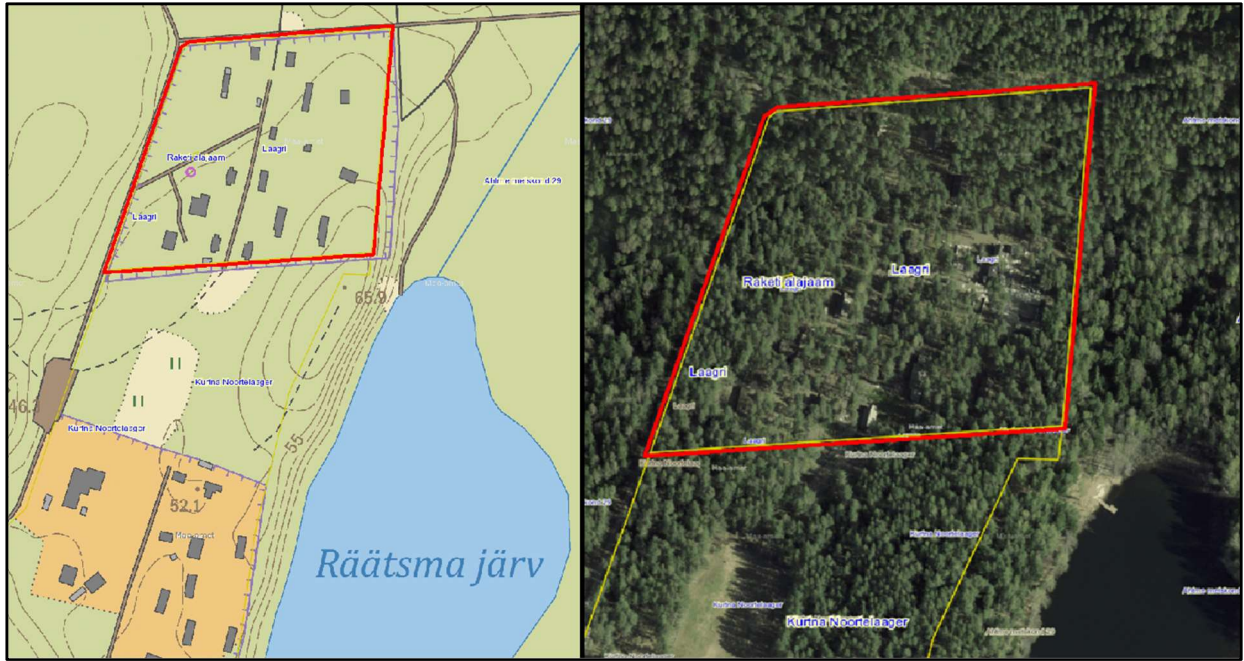
3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas, Konsu külas ning hõlmab Laagri kinnistut (22901:003:0108, ärimaa 100%, pindala 4.58 ha) ja Raketi alajaam kinnistut (22901:003:0034, tootismaa 100%, pindala 46 m². Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,6 ha.
- 3.2. Tegemist endise pioneerilaagri „Rakett“ territooriumiga. Laagri kinnistu on ühisomandis ning endised pioneerilaagri hooned on kasutusel elamutena. Raketi alajaam kinnistul asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Rakett:(Jõhvi). Planeeringuala läbivad elektrikaablid.
- 3.3. Juurdepääs planeeringualale on Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858). Planeeringuala läbivad olemasolevad asfaltkattega teed.
- 3.4. Planeeringuala asub Kurtna maastikukaitseala (KLO1000194) Kurtna piiranguvööndis, Räätsma järve (VEE2027600) põhjakaldal.
- 3.5. Planeeringualale ulatuvad Räätsma järve ranna ja kalda kitsendused – piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd.
- 3.6. Planeeringuala jääb osaliselt puurkaevu (PRK0003203) sanitaarkaitsevööndisse.
- 3.7. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Estonia kaevevälja passiivse tarbevaru 28. plokile.
- 3.8. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest Ahtme metskond 29 (22901:003:0118, maatulundusmaa 100%, pindala 1313.9 ha) ning lõunast Kurtna Noortelaager (22901:003:0131, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 12.90 ha).

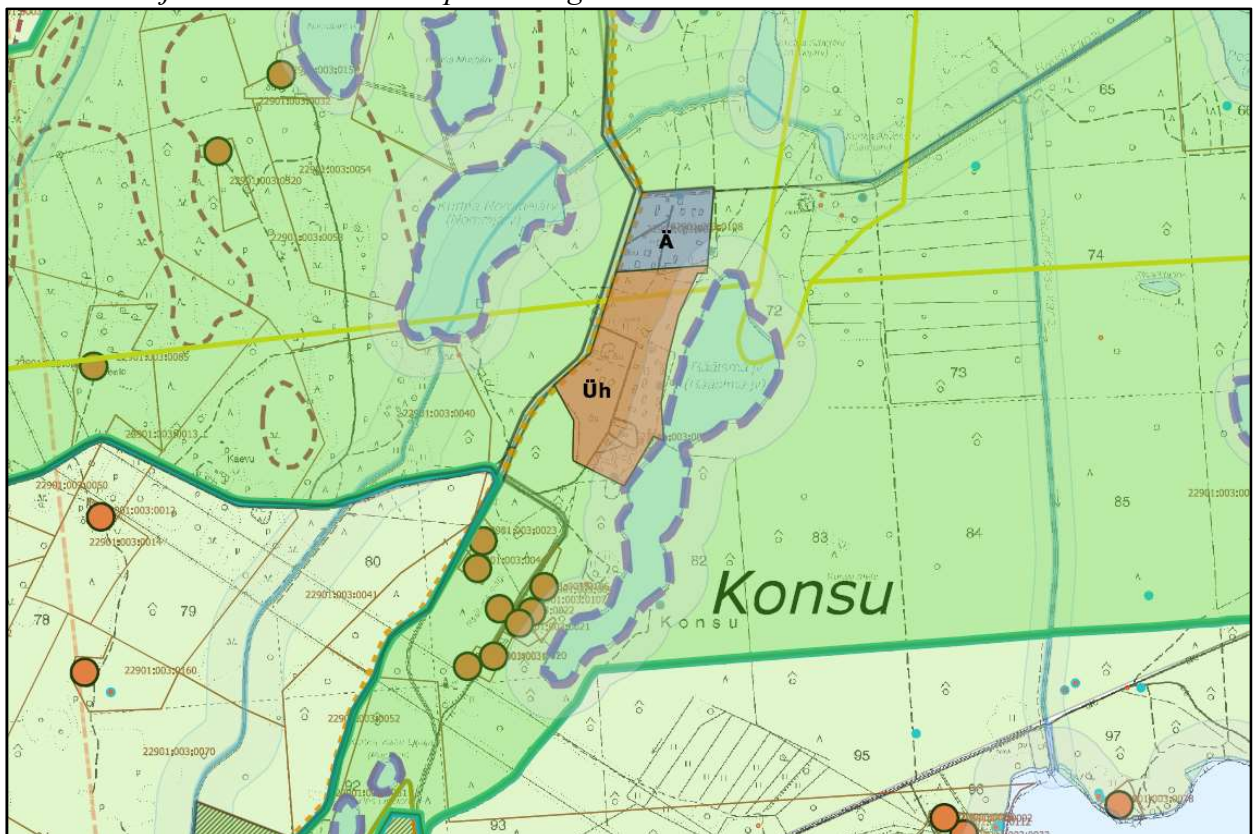
4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kinnistu jagamine, maakasutuse muutmine ärimaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine ning seada keskkonnanõuanded.
- 4.2. Detailplaneering sisaldab kehtiva Illuka valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut seoses sihtotstarvete muutmisega ärimaast elamumaaks.
- 4.3. Lahendada planeerimisseaduse § 126 määratletud ülesanded.

Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir



Joonis 2 Väljavõte Illuka valla üldplaneeringust.



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 koostamise kaasatavad isikud:

- 6.1. Rahandusministeerium;
- 6.2. Keskkonnaamet;
- 6.3. Päästeameti Ida päästikeskus;
- 6.4. Riigimetsa majandamise keskus;
- 6.5. Maa-amet;
- 6.6. Elektrilevi OÜ;
- 6.7. Eesti Erametsaliit;
- 6.8. Piirinaabrid ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

- 7.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, kontaktid, litsentsi nr) ja mõõdistamise aeg.
- 7.2. Detailplaneeringuga esitada:
 - 7.2.1. planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja vallaehituslikud seosed – anda lähiümbruse olemasolev ja kavandatav liiklusskeem, sh juurdepääs planeeringualale, jalakäijate liikumissuunad. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.
 - 7.2.2. olemasoleva olukorra iseloomustus – esitada planeeritava ala piir ja kinnistute piirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
 - 7.2.3. Kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ja kavandatava sobivuse põhjendused – suhtuda hoolivalt olemasolevasse, säilitades väärtusliku ning kavandades korrastatud ja tasakaalustatud ruumilise keskkonna.
 - 7.2.4. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:
 - 7.2.4.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – valdavalt elamumaa;
 - 7.2.4.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 1500 m²;
 - 7.2.4.3. Lubatud hoonete arv krundil: kuni 2;
 - 7.2.4.4. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – elamul harjakõrgus kuni 6,5 m, kõrvalhoonel 4 m olemasolevast maapinnast, elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1;
 - 7.2.4.5. Maksimaalne täisehitusprotsent: 15%;
 - 7.2.4.6. Hoonete lubatud katusetüüp: viilkatus;
 - 7.2.4.7. Hoonestusala kaugus tänavapoolsest krundipiirist: 7 m;
 - 7.2.4.8. Anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
 - 7.2.4.9. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
 - 7.2.4.10. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis;
 - 7.2.4.11. Ehitistevahelised kujad – lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.
 - 7.2.4.12. Määrata arhitektuurinõuded ehitistele – uushoonestus elamumaal peab arvestama mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonna, st mahtu, katusekuju ja viimistlusmaterjale;
 - 7.2.4.13. krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda tabelina joonistel ja seletuskirjas.

- 7.2.5. **Üldplaneeringu muutmise põhjendus ja üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldus.**
- 7.2.6. **Maa-ala liiklus- ja parkimiskorraldus:**
- 7.2.6.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasoleva juurdepääsu kaudu Kurtnajärve teelt (metsatee nr 2290858);
- 7.2.6.2. Planeeringuala siseste teede jaoks kavandada 10m laiused transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis määratakse avalikuks kasutamiseks. Igal planeeritud elamukrundile peab olema juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- 7.2.6.3. Lahendada liikluskorralduse põhimõtted – esitada teede ja platside ning nende elementide kirjeldus, materjalid ja ligikaudsed mõõdud;
- 7.2.6.4. krundi juurdepääsu asukoht ja/või piiride osad, kust sisse- ja/või väljasõitude rajamine on keelatud;
- 7.2.6.5. Parkimine lahendada krundisiselt;
- 7.2.6.6. arvestada naaberkruntide liikluskorraldusega.
- 7.2.7. **Keskkonnatingimusi tagavad nõuded ja haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted:**
- 7.2.7.1. Anda ülevaade olemasoleva haljastuse olukorrast, ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus;
- 7.2.7.2. anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- 7.2.7.3. lubatud on kogu planeeringuala ümbritseva piirdeaia rajamine - maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine; Keelatud on planeeringualasiseste piirdeaedade rajamine.
- 7.2.7.4. lahendada vertikaalplaneerimise põhimõtted ja anda kõrgusarvud jms (maapinna kõrguse muutmine ei ole lubatud);
- 7.2.7.5. anda sademevee ärajuhtimise põhimõttelised lahendused.
- 7.2.7.6. Käsitleda kõiki seadusest tulenevaid ranna ja kalda kasutamise kitsendusi.
- 7.2.7.7. Viia läbi KSH eelhindang ning seada keskkonnatingimused
- 7.2.8. **Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:**
- 7.2.8.1. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade valikul tuleb lähtuda kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest ja tehnovõrkude valdajate tingimustest;
- 7.2.8.2. Anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus ja sidevarustus):
- 7.2.8.2.1. Veevarustus – ühe ühise puurkaevu baasi;
- 7.2.8.2.2. Kanalisatsioon – ühed puhastusseadmed kogu planeeringuala teenindamiseks.
- 7.2.8.3. Tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, tagada nõutavad kujad hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 7.2.9. **Tuleohutus** – määrata tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, määrata hoonete tulepüsivus ja kujad.
- 7.2.10. Servituutide vajadus, naabusõigused ja muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused;
- 7.2.11. Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord.
- 7.2.12. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

8. Detailplaneeringu vormistamine

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

- 8.1. Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- 8.2. Detailplaneeringu graafilises osas esitada järgmised kaardid, mis peavad olema trükitud ühele lehele ja volditud formaati A4:
 - 8.2.1. Situatsiooniskeem.
 - 8.2.2. Olemasolev olukord 1:500 (planeeritava ala piir, olemasolevate kruntide ja kinnistute piirid ja servituudid. Kaitsealad ja kaitsealused objektid registri numbri ja kaitsevööndi ulatusega).
 - 8.2.3. Põhijoonis 1:500 (ehitusõigus, maakasutus, liikluskorraldus, haljastus, piirangud).
 - 8.2.4. Tehnovõrgud 1:500 (planeeritavad tehnovõrgud, liitumispunktid, kaitsevööndid ja servituutide seadmise ettepanekud) – kui joonise loetavus säilib, võib tehnovõrkude andmed võib kanda ka põhijoonisele;
 - 8.2.5. Planeeringulahendust illustreeriv joonis.
- 8.3. Planeeringu lisades esitada lähteseisukohad, eskiislahendused, Alutaguse Vallavalitsuse menetlustoimingud ja haldusaktid, planeeringualane kirjavahetus ja muud planeeringu koostamisega seotud materjalid (*mida ei kehtestata*).

9. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

- 9.1. Detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks lähteseisukohtade punktis 6 nimetatud asutustele ning teavitatakse puudutatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.
- 9.2. Detailplaneeringu projekt esitatakse vastuvõtmiseks koos kooskõlastuste ja esitatud arvamustega.

10. Detailplaneeringu esitamine, avalikustamine ja kehtestamine

- 10.1. Planeeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele planeeringu põhilahenduse kooskõlastamiseks, lähteseisukohtadega võrdlemiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks. Eskiislahendus esitatakse kahes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
- 10.2. Planeering esitatakse vastuvõtmise otsuse tegemiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks koos nõutavate kooskõlastustega kahes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
- 10.3. Kehtestatud planeering esitatakse vallavalitsusele kahes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
- 10.4. Digitaalsed materjalid tuleb vormistada vastavalt planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendi alusel;
- 10.5. Planeeringu koostaja tagab esindaja osavõtu avalikest aruteludest ja vajalike planeeringu tutvustatavate infomaterjalide olemasolu.