

## **Alutaguse Vallavalitsus**

**Koostatud: 21.07.2022**

**Esitatud ettepanekute alusel täiendatud: 16.09.2022, 17.03.2023**

## **LÄHTESEISUKOHAD**

### **Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu koostamiseks**

#### **1. Üldandmed**

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Adamas Invest OÜ (12857059).
- 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).

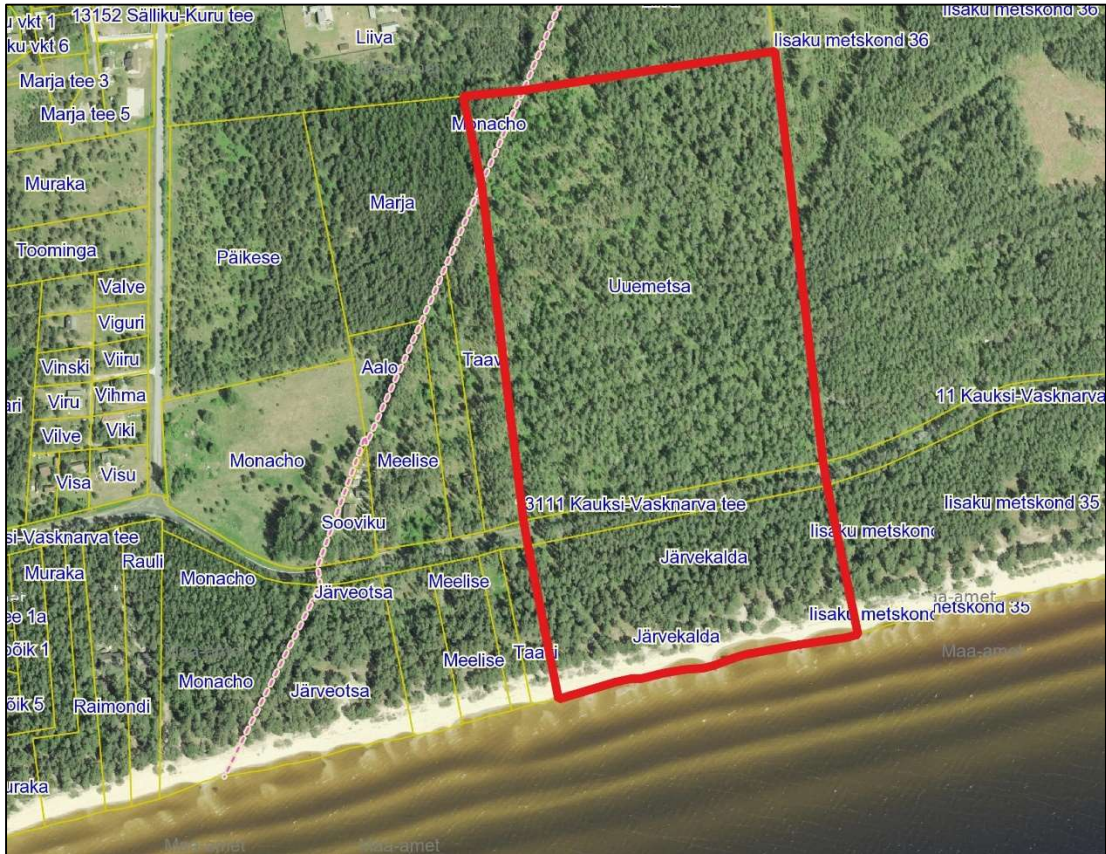
#### **2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:**

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsus nr 34 „Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju 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 Kobras OÜ, töö nr 2021-239);
- 2.5. Ekspert hinnang männisinelase elupaikadele (koostanud Süda, 2021);
- 2.6. Uuemetsa ja Järvekalda kinnistute nahkhiirte ekspert hinnang (koostanud Elustik OÜ, 2021);
- 2.7. Taavi kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 165).

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

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Uuskülas ning hõlmab Uuemetsa (12201:001:0312, maatulundusmaa 100%, pindala 9,57 ha) ja Järvekalda (12201:001:0313, maatulundusmaa 100%, pindala 3,52 ha) ning Kuru külas asuvat Monacho (22401:004:0202, maatulundusmaa 100%, pindala 2061 m<sup>2</sup>) kinnistut. Planeeringualale jääb osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksus (12201:001:0371, transpordimaa 100%, pindala 6,03 ha), kus kulgeb riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva. Planeeringuala suurus on ca 14 ha.
- 3.2. Planeeringuala jääb üldplaneeringuga määratud kompaktse asustusega alale.
- 3.3. Juurdepääs tuleb tagada riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad Peipsi järve ranna kitsendused - piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada.
- 3.4.1. LKS § 38 lõike 2 kohaselt ulatub ranna kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (200m).
- 3.5. Planeeringuala piirneb lõunast Peipsi järvega. Ida poole jäävad Uusküla Taavi (12201:001:0291, ärimaa 100%, pindala 3390 m<sup>2</sup>), Taavi (12201:001:0290, maatulundusmaa 100%, pindala 9907 m<sup>2</sup> ja Kuru küla Marja (22401:004:0170, maatulundusmaa 100%, pindala 2,28 ha) katastriüksustega. Põhja pool asuvad Kuru küla Liiva (22401:004:0692, maatulundusmaa 100%, pindala 3,85 ha) ja Uusküla Liiva

(12201:001:1400, maatulundusmaa 100%, pindala 2,36 ha) katastriüksused. Ida poole jäävad riigiomandis olevad Iisaku metskond 36 (12201:001:0470, maatulundusmaa 100%, pindala 224,56 ha) ja Iisaku metskond 35 (12201:001:0460, maatulundusmaa 100%, pindala 16,78 ha).



Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

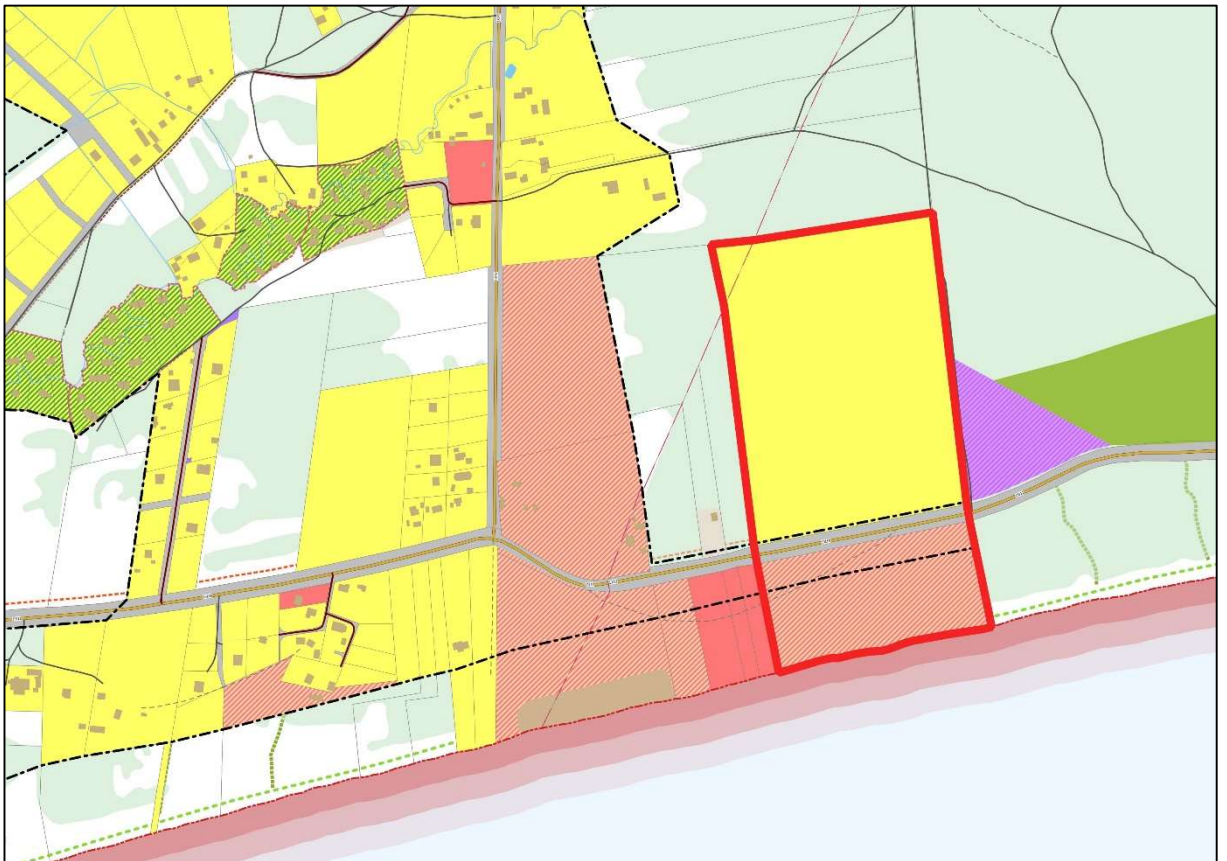
3.6. Planeeringuala piirneb Iisaku metskond 36 (12201:001:0470) katastriüksusega, millel asub igäihe õigusega RMK telkimisala ja telkimisala huvitsoon millel puudub valve.

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

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on luua kaasaegse arhitektuurilahendusega hoonestatud ala abil meeldiv elukeskkond puhkamiseks ja elamiseks aastaläbi. Uuemetsa ja Monacho maaüksusele soovitakse kokku moodustada ca 25 eramu ehitusõigusega kinnistut ja näha ette vajalikud kommunikatsioonid. Järvekalda katastriüksusele planeeritakse Järvekalda katastriüksuse Peipsi järve äärsele alale soovitakse rajada rannakohvik, kuus väikest puhkemaja ja avalik rand.
- 4.2. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide maakasutamise sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted, kujad, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad, tuvastatakse servituutide seadmise vajadus, määratakse avalikud juurdepääsud kallasrajale ning kaalutakse Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemist.



- 4.3. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 4.4. Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on Uuemetsa ja Monacho maaüksuste maakasutuse juhtotstarve elamu maa-ala ja Järvekalda maaüksusel keskuse maa-ala. Planeeringuala jääb valdavas osas hajaasustusega alale. Järvekalda katastriüksusel on riigitee ääres kompaktses asustusega ala, mille osas on ehituskeeluvööndi ulatus olemasolev ehitusjoon. Planeeringuala jääb rohevõrgustiku tugialale. Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses lubatud elamu maa-ala katastriüksuse minimaalne suurus üldjuhul 1 ha ja kompaktses asustusega aladel küldes 2000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk on kavandada elamukrunte suurusega ca 2000 m<sup>2</sup> – 3800 m<sup>2</sup> väljaspool kompaktses asustusega ala paiknevale elamu maa-ala juhtfunktsiooniga alale.
- 4.5. Detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringu muutmine kompaktses asustusega ala laiendamise (krundi minimaalsuuruse vähendamise ja rohevõrgustikust välja jätmise) osas ning kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamist. Nii kehtiva kui ka koostatava detailplaneeringu korral on maakasutuse üldine iseloom sarnane ning täiendavat mõju rohevõrgustikule ei kaasne.



Joonis 1 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 koostamise kaasatavad asutused ja isikud:**

- 6.1. Rahandusministeerium;
- 6.2. Keskkonnaamet;
- 6.3. Päästeameti Ida päästikeskus;
- 6.4. Transpordiamet;
- 6.5. Riigimetsa Majandamise Keskus;
- 6.6. Piirinaabrid ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

## **7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule**

### **7.1. Krundi jaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:**

- 7.1.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – Uuemetsa ja Monacho kinnistute osas valdavalt elamumaa, Järvekalda kinnistu osas üldplaneeringuga keskuse maaalal lubatud sihtotstarbed.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 2000 m<sup>2</sup>;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3;
- 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. Erandina lubatud elamu harjakõrguseks 9 m (hoonestuskava alusel).
- 7.1.6. Hoonete lubatud katusetüüp: määrata planeeringuga;
- 7.1.7. Hoonestuse kaugus krundipiirist: 4 m, planeeringualasise 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. Üldplaneeringu muutmise põhjendus ja üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldus.**

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

- 7.3.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva uute kavandatavate ristmike kaudu, rajada planeeringuala sisene avalikult kasutatav tee;
- 7.3.2. Teede jaoks kavandada 10m laiused transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis määratakse avalikuks kasutamiseks. Igal planeeritud elamukrundile peab olema juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- 7.3.3. Lahendada jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääsud kallasrajale.
- 7.3.4. määrata servituutide seadmise vajadus;
- 7.3.5. Sõidukite parklates ja nende juurdepääsuteedel 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.
- 7.3.7. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamisel arvestada Transpordiameti 31.08.2022 seisukohtadega nr 7.2-2/22/17285-2.

#### **7.4. Haljastus ja heakorrastus:**

- 7.4.1. Ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus;

- 7.4.2. Elamukruntide piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine;
- 7.4.3. Detailplaneeringuala Peipsi järve äärne osa kuulub maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtusliku maastiku hulka ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada ning töötada välja leevendusmeetmed, et hoonestus (parkla) ning külastuskoormuse suurenemine ei kahjustaks oluliselt Peipsi järve rannaastangut ning sealset iseloomulikku männimetsa ja rannaluidetel kasvavat tallamistundlikku taimestikku.

#### 7.5. Tehnovõrgud ja –rajatised:

- 7.5.1. Veevarustus – Kauksi-Kuru-Uusküla ühisveevärk, planeeringualale kavandatav ühine puurkaev;
- 7.5.2. Kanalisatsioon – Kauksi-Kuru-Uusküla ühiskanalisatsioon, ühed puhastusseadmed kogu planeeringuala teenindamiseks, ajutised lokaalsed kogumismahutid;
- 7.5.3. Hinnata olemasolevate kraavide seisukorda ja vajadusel lahendada planeeritava maa-ala kuivendamise vajadus. Arvestada olemasolevate kraavide mõju naaberkiinnistutele.

#### 7.6. Tuletõrje veevarustus:

- 7.6.1. lahendada tulekustutusvee tagamine ning päästeautode ligipääs hooneteni. Vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 järgi peab veevõtukoht asuma hoonest maksimaalselt 200 m kaugusel. Lg 5 kohaselt või I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohest hooneni saab vedada sirgjooneliselt.
- 7.6.2. Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb muuhulgas tagada tuleohutusnõuded nii ehitiste ohutute vahekauguste, tulekustutusvee olemasolu kui põlevmaterjali hoiustamise osas.
- 7.6.3. Kohtades, kus tuletõrjeveevarustust ei ole võimalik/otstarbekas lahendada ühisveevarustuse torustike abil, tuleb see lahendada objekti/hoone/rajatise omanikul. Lubatud on tuletõrjeveemahutite kavandamine nii hoonegruppidele ühiselt kui individuaalselt

#### 7.7. Kaitsealused liigid:

- 7.7.1. Planeeringualale jääb II kategooria kaitsealuse loomaliigi (männisinelase) leiukoht. Vastavalt looduskaitsealuse (edaspidi LKS) § 55 lg 1 on kaitsealuse loomaliigi isendi tahtlik surmamine keelatud ning vastavalt LKS § 55 lg 6 on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal.
- 7.7.2. Männisinelase registreeritud elupaigas peab puude raie korral kaasama eksperdi, kes peab andma enne iga puu raiet hinnangu, kas puu võib olla männisinelase pool asustatud. Raie on lubatav vaid nende puude osas, mille suhtes on eksperthinnangule tuginedes veendumus, et need pole raie tegemise ajal männisinelase poolt asustatud. Männisinelast leidub Eestis vähestes kohtades (neid leidub vähesel määral ka mujal Eestis), sellepärast on oluline kõikide ettevaatusabinõude kasutuselevõtt, et kõik populatsioonid säiliks nii heas seisukorras kui vähegi võimalik. Antud populatsioon ka teistest väga eraldatud ning seda olulisem on selle säilimine.
- 7.7.3. Kajastada männisinelase kaitseks rakendatavad meetmed detailplaneeringu seletuskirjas.
- 7.7.4. Arvestada KSH eelhinnangus ja nahkhiirte eksperthinnangus toodud kaitsemeetmete soovitusetega ja kajastada need detailplaneeringu seletuskirjas.

- 7.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise kaalumisel arvestada kalda kaitse eesmärke ning lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Tagada LKS § 34 tulenevad kalda kaitse eesmärgid - kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
- 7.9. Parklate, kergliiklusteede ja nende lähialade keskkonna kujundamisel arvestada ja lähtuda CPTED põhimõtetest, mis toetab tõhusaid süstemaatilisi lähenemisviise ja asjakohaseid strateegiaid kuritegevuse ennetamisel linnaplaneerimise ja -kujundamise standardites.
- 7.10. 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.