

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 20.06.2023

Täiendatud: 24.08.2023

LÄHTESEISUKOHAD

Karjamaa küla Käo kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: NOJU Kinnisvara OÜ (11189420).
- 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 30.03.2023 otsus nr 103 „Karjamaa küla Käo kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- 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, 08.05.2023);
- 2.5. Pilve 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.07.2009 otsusega nr 51);
- 2.6. Võgana pluss maaüksuses detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 28.04.2009 otsusega nr 21).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Karjamaa külas ning hõlmab osaliselt Käo (12201:001:0212, maatulundusmaa 100%, katastriüksuse kogupindala 8,75 ha) katastriüksust ja osaliselt sellega piirnevat 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0373, transpordimaa 100%, katastriüksuse kogupindala 10,48 ha) katastriüksust.
- 3.2. Planeeritava maa-ala suurus on detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on ca 5 ha. Tulenevalt planeeringuala reljeefist, on eskiislahenduse koostamise käigus tehtud ettepanek planeeringuala vähendamiseks ca 3,7 ha-ni.
- 3.3. Juurdepääs tuleb tagada riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad Peipsi järve ranna kitsendused - piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd. LKS § 38 lõike 2 kohaselt ulatub ranna kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (200m).
- 3.5. Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga (riigipiiri seadus § 61).
- 3.6. Planeeringuala piirneb lõunast Käo (12201:001:0213, maatulundusmaa 100%, pindala 19978 m²) katastriüksus, mis ulatub kuni Peipsi järveni. Planeeringualast ida poole jääb Võgana (12201:001:0100, maatulundusmaa 100%, pindala 6,89 ha) katastriüksus ning põhja poole Käo katastriüksuse osa, millel säilib senine maatulundusmaa juhtotstarve ja mida ei planeerita. Planeeringu ala piirneb lääne poolt Pilve 1 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud Rändaja tee 7 (12201:001:0987, elamumaa 100%,

pindala 2899 m²), Rändaja tee 9 (12201:001:0989, elamumaa 100%, pindala 2300 m²), Rändaja tee 16 (12201:001:0997, elamumaa 100%, pindala 1700 m²), Rändaja tee 17 (12201:001:0998, elamumaa 100%, pindala 1700 m²), Rändaja tee 18 (12201:001:0999, elamumaa 100%, pindala 1697 m²), Rändaja tee 19 (12201:001:1001, elamumaa 100%, pindala 1700 m²) ja Rändaja tee 20 (12201:001:1002, maatulundusmaa 100%, pindala 9529 m²) katastriüksustega.

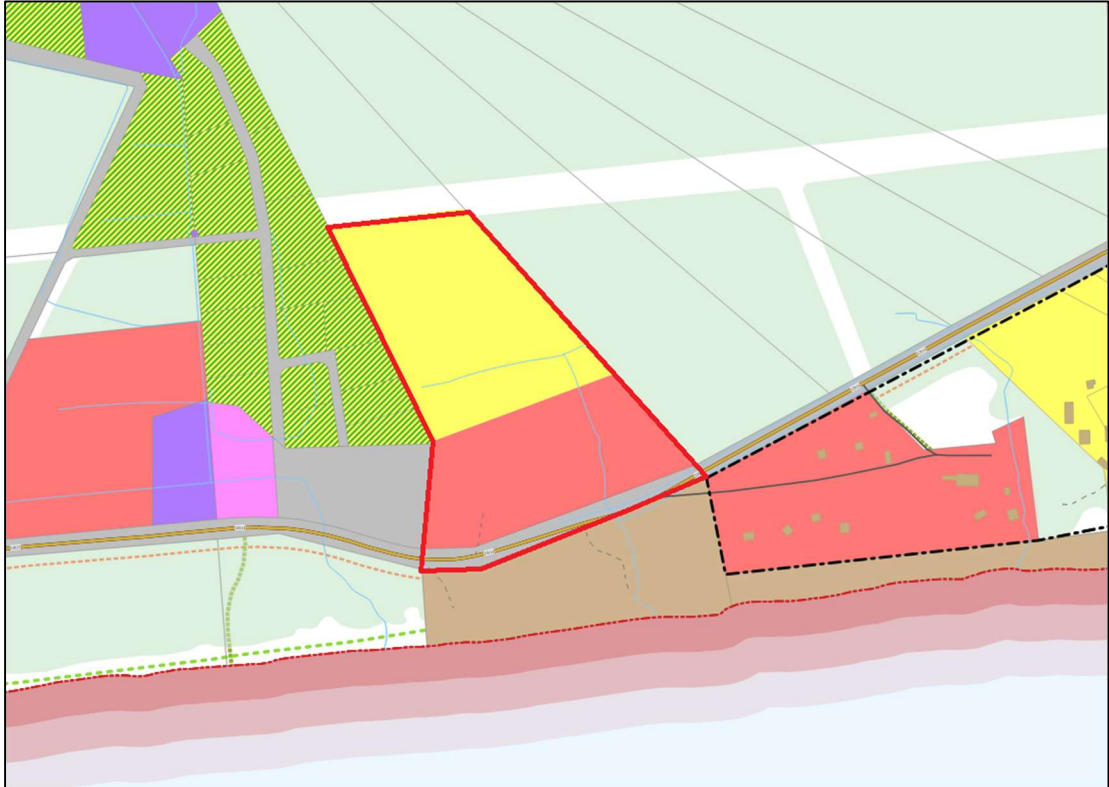


Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir (algatamise otsuse kohane)

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamu- ja ärikruuntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga kavandatakse riigitee äärsele alale segafunktsiooniga (äri- ja elamumaa sihtotstarbega) krundid ning planeeringu põhjapoolsele osale elamumaa sihtotstarbega krundid.
- 4.2. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide maakasutamise sihtotstarve, ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse, 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.
- 4.3. 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/>).

4.4. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on riigitee äärne ala kavandatud äri maa-alaks ning sellest põhjapoolne ala elamu maa-alaks. Planeeringuala jääb hajaasustusega alale, kus üldplaneeringu kohaselt on minimaalne elamumaa krundi suurus 1 ha. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud maakasutuse põhisuunale anda muu kasutusotstarve (kõrvalotstarve) kuni 40% ulatuses. Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 2 loetakse üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamist üldplaneeringu muutmiseks.



4.5.

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. Keskkonnaamet;
- 6.3. Päästeameti Ida päästekeskus;
- 6.4. Transpordiamet;
- 6.5. Politsei- ja Piirivalveamet;
- 6.6. Terviseamet;
- 6.7. Tehnovõrkude valdajad;
- 6.8. Järgnevate naaberkiinnistute omanikud:
 - 6.8.1. Võgana (12201:001:0022)
 - 6.8.2. 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0374)

- 6.8.3. Veere (12201:001:1880)
- 6.8.4. Käo (12201:001:0213)
- 6.8.5. Pilve (12201:001:0215)
- 6.8.6. Rändaja tee 20 (12201:001:1002)
- 6.9. 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 – riigitee poolses osas valdavalt ärimaa ja põhjapoolses osas valdavalt elamumaa ning neid teenindavad sihtotstarbed;
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 2000 m²;
- 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;
- 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. Detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu muutmise analüüsi ning põhjendust ning üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldust.

7.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus:

- 7.3.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva uue kavandatava ristmiku 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. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamisel lähtuda Transpordiameti poolt 11.05.2023 nr 7.2-2/23/8537-2 väljastatud seisukohtadest;
- 7.3.4. Lahendada jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääsud Peipsi järve ranna-alale.
- 7.3.5. määrata servituutide seadmise vajadus;
- 7.3.6. Sõidukite parklates ja nende juurdepääsuteedel tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem;
- 7.3.7. 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. 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;

7.5. Tehnovõrgud ja –rajatised

- 7.5.1. Veevarustus – ühise puurkaevu baasil (joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ sätestatud nõuetele).
- 7.5.2. Kanalisatsioon – 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 naaberkinnistutele.
- 7.6. Tuletõrje veevarustus: 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. Müra, vibratsioon ja valgustus:
- 7.8.1. Planeeringualalt lähtuvad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.
- 7.8.2. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00–7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00–19.00.
- 7.8.3. Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtasest.
- 7.8.4. 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.“.
- 7.8.5. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- 7.8.6. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- 7.8.7. Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- 7.9. Planeeritavale alale rajatavates siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Alutaguse vald paikneb kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas. Elamutes ja ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada riski tervisele. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seetõttu soovitage enne hoone ehitamist planeeritaval maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Planeeringualale tööruumide rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga

töökohtadel“ § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega, mille kohaselt on õhu radoonisisalduse viitetase tööruumides 300 Bq/m³, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Hoone ehitamisel on soovituslik järgida EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

- 7.10. Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnoõrkude 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
DP algatamine		märts 2023
KSH eelhindangu koostamine		aprill-mai 2023
KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	juuni 2023
KSH algatamata jätmine		juuni 2023
DP lähteseisukohtade koostamine		juuni 2023
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	juuli 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	september-oktoober 2023
DP põhilahenduse koostamine		november-detsember 2023
DP esitamine ja arvamuse avaldamiseks kooskõlastamiseks	30 päeva	detsember-jaanuar 2023
DP vastuvõtmine		jaanuar 2023
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	veebruar-märts 2024
DP heakskiitmine	30 päeva	aprill 2024
DP kehtestamine		mai 2024