

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 10.10.2023

Täiendatud: 07.12.2023

LÄHTESEISUKOHAD

Illuka küla Vallamaja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Alutaguse Vallavalitsus.
- 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 28.09.2023 otsus nr 133 „Illuka küla Vallamaja 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).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeritav ala asub Alutaguse vallas Illuka külas ning hõlmab Vallamaja (13001:001:1286, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 13597 m.
- 3.2. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,4 ha.
- 3.3. Vallamaja kinnistu on hoonestatud. Olemasoleva hoone (ehr 102038771) peamine kasutusotstarve on büroohoone ning see võeti esmaselt kasutusele 1935. aastal. Haldusreformieelselt töötas seal Illuka Vallavalitsus ning hiljem oli kasutusel Alutaguse valla teenuskeskusena. Kahekorruselise hoone ehitisealune pind on 231 m² ja kõrgus 8.8 m. Kinnistul asub ka majandushoone (ehr 102039352), mille ehitisealune pind on 156,1 m² ja kõrgus 3,7 m.
- 3.4. Juurdepääs tuleb tagada olemasoleva ristmiku kaudu riigiteelt 32 Jõhvi-Vasknarva tee.
- 3.5. Planeeringualale ulatuvad avalikult kasutatavate riigiteede 13150 Jõuga-Raudi tee ja 32 Jõhvi-Vasknarva tee kaitsevööndid (30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast).
- 3.6. Planeeringuala läbib Jõhvi-Vasknarva tee ääres avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattatee.
- 3.7. Planeeringualal asub osaliselt Eesti Põlevkivimaardla Estonia kaevevälja aktiivse tarbevaru 16. plokil, kus on Estonia kaevanduse mäeeraldise alal antud Enefit Power AS-ile maavara kaevandamise luba KMIN-054. Osaliselt jääb planeeringuala Puhatu uuringuvälja passiivse tarbevaru 1. plokile.
- 3.8. Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid ILLUKA (kaitsevöönd 5 m) ja 7157 (kaitsevöönd 3m).
- 3.9. Planeeringu keskosas asub Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam AJ13896:(Jõhvi) .
- 3.10. Planeeringualal asub Alutaguse Haldus OÜ poolt hallatav ühisveevärgi puurkaev PRK0052481), mille sanitaarkaitsevöönd on 30 meetrit Arvestada planeeringualal paikneva puurkaevu ja sellest tingitud kitsendustega. Lähtuda VeeS § 151 ja mitte näha veehaarde sanitaarkaitsealale ette tegevusi, mis lähevad vastuollu veehaarde kaitse eesmärkidega.

- 3.11. Planeeringuala piirneb põhja poolt 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:002:0101, 22901:002:0288, transpordimaa) katastriüksustega ja Edivere küla territooriumil asuvate 32 Jõhvi-Vasknarva tee (22901:002:0294, transpordimaa) ja Koke (22901:003:0129, maatulundusmaa) katastriüksustega. Ida poole jääb elamumaa sihtotstarbega Rööpsoni (22901:002:0002) katastriüksus. Lõuna pool asuvad Leida (13001:001:0010, maatulundusmaa) ja Tankla (13001:001:1287, ärimaa). Lääne pool asuvad 13150 Jõuga-Raudi tee (22901:002:0107, transpordimaa) ja Oru (22901:002:0022, elamumaa) katastriüksused.

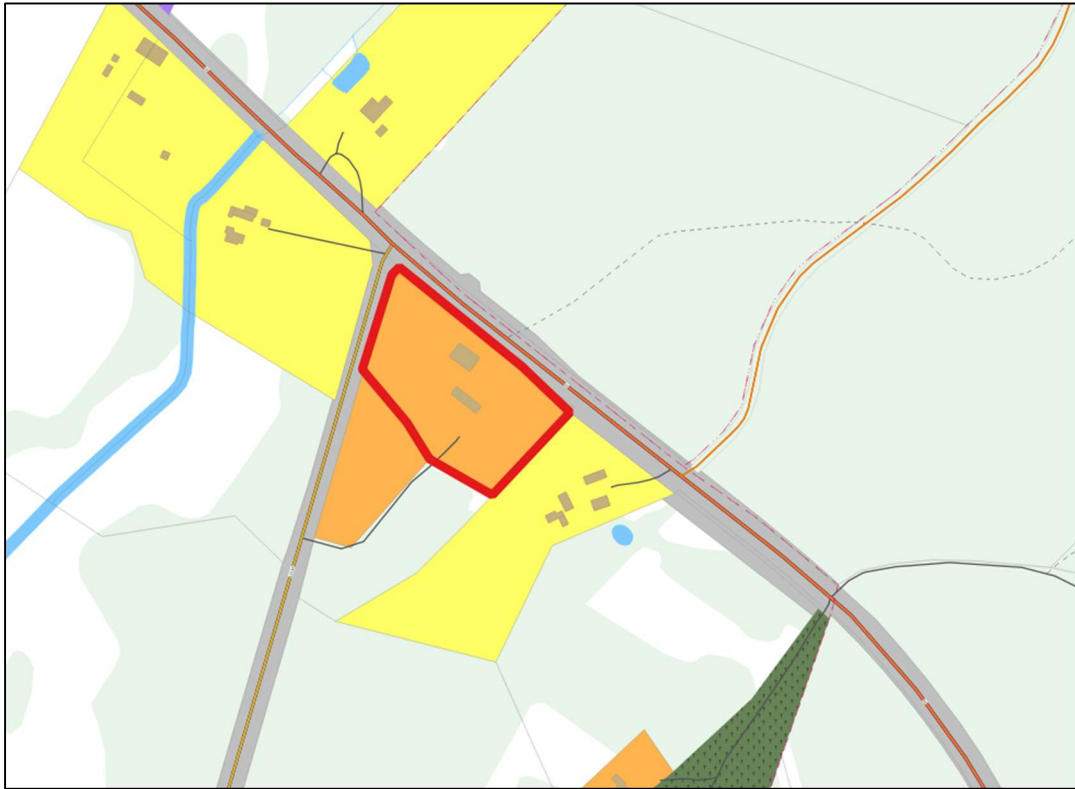


Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda krundile ehitusõigus olemasoleva büroohoone ümberehitamiseks korterelamuks. Detailplaneeringuga tuleb määrata arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning säilitada valdavalt hoone põhimaht ning välisilme. Lisaks tuleb lahendada liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujad, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, planeeritavate hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste asukohad ning tuvastatada 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) jääb planeeringuala hajaasustusega alale. Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve on ühiskondliku hoone maa-ala, mis on mõeldud kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi aluseks maaks ning ehitisi teenindavaks maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maaks, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maaks.
- 4.4. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga kavandatud ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarvet elamu maa-alaks. 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.
- 4.5. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Kurtna-Illuka väärtuslikule maastikule.



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. KSH eelhindang.
- 5.3. 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. Päästeamet;
- 6.3. Transpordiamet;
- 6.4. Maa-amet
- 6.5. Enefit Power AS
- 6.6. Riigimetsa Majandamise Keskus (Koke kinnistu);
- 6.7. Tehnovõrkude valdajad (Alutaguse Haldus OÜ, Elektrilevi OÜ, EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA, Telia Eesti AS);
- 6.8. Piirinaabrid (Rööpsoni, Oru kinnistute omanikud) ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

7.1. Krundi jaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:

- 7.1.1. Planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarve – elamumaa (korterelamu maa), kõrvalsihtotstarbena ärimaa.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: katastriüksuse piire ei muudeta;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv: kuni 4 (sh ka kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hooned);
- 7.1.4. Maksimaalne täisehitusprotsent: 20%;
- 7.1.5. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – olemasolev hoone kõrgus, kõrvalhoonel 4 m olemasolevast maapinnast, korterelamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1;
- 7.1.6. Hoonete lubatud katusetüüp: viilkatus;
- 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. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamisel lähtuda Transpordiameti poolt 10.11.2023 nr 7.2-2/23/21800-2 väljastatud seisukohtadest.
- 7.3.2. Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasoleva ristmiku kaudu riigiteelt 32 Jõhvi-Vasknarva tee.
- 7.3.3. Parkimine lahendada vastavalt korterelamu normatiividele.
- 7.3.4. Määrata servituutide seadmise vajadus (sh olemasoleva jalg- ja jalgrattateele määrata kasutusõigus avalikus kasutamiseks).
- 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 heakorraldus:

- 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: 10% krundi pindalast.
- 7.4.2. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine;

7.5. Tehnovõrgud ja –rajatised

- 7.5.1. Veevarustus – olemasolev liitumine ühisveevärgiga;
- 7.5.2. Kanalisatsioon – olemasolev lokaalne lahendus;

- 7.6. Planeeringualaga seonduv tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega sh: järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist, määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus ning arvestada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused, arvestades tuletõrjetehnika võimalusi. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Tankla kinnistul.
- 7.7. 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		September 2023
Geodeetilise alusplaani koostamine		Oktoober 2023
KSH eelhindangu koostamine		Oktoober 2023
KSH eelhindangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	Oktoober – november 2023
KSH algatamata jätmine		November 2023
DP lähteseisukohtade koostamine		Oktoober 2023
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	Oktoober – november 2023
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		November 2023
DP eskiislahenduse koostamine		November 2023
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	Detsember 2023 – jaanuar 2024
DP eskiislahenduse avalik arutelu		Jaanuar 2024
DP põhilahenduse koostamine		Jaanuar 2024
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	Jaanuar – veebruar 2024
DP vastuvõtmine		Veebruar 2024
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	Märts – aprill 2024
DP heakskiitmine	30 päeva	Aprill – mai 2024
DP kehtestamine		Mai 2024