

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 10.10.2024

Täiendatud: 31.07.2025

LÄHTESEISUKOHAD

Iisaku aleviku Parkmetsa 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.

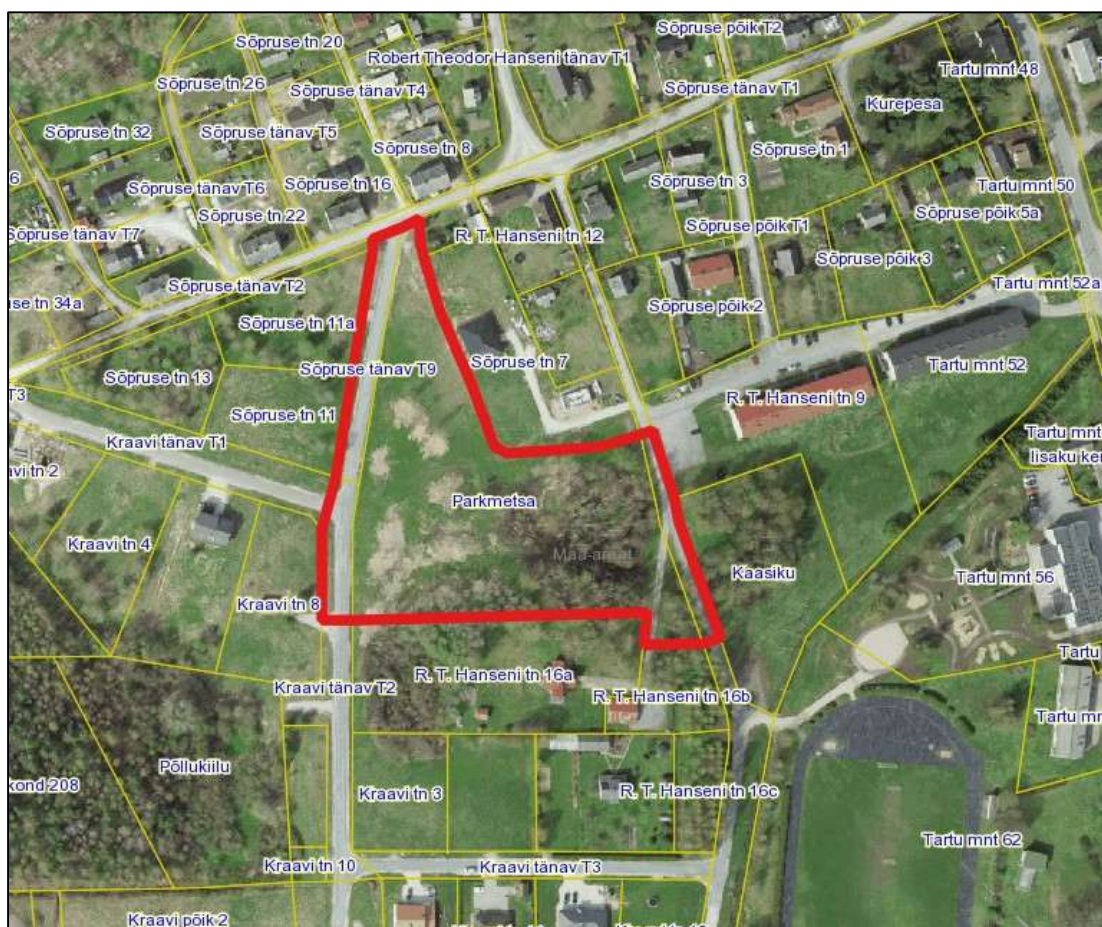
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 164 „Iisaku aleviku Parkmetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- 2.2. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) 6);
- 2.3. Uuselamurajooni maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 24).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeringuala asub Iisaku aleviku keskosas ning hõlmab munitsipaalomandis olevat Parkmetsa (13001:001:1069, 100% üldkasutatav maa) katastriüksust. Planeeringualasse on kaasatud ka osaliselt külgnevate tänavate maa-alad - Sõpruse tänav T9 (22401:001:0529) ja osaliselt Kraavi tänav T2 (22401:001:0522) ja Robert Theodor Hanseni tänav T2 (22401:005:0201) katastriüksused.
- 3.2. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,6 ha.
- 3.3. Parkmetsa kinnistu on hoonestamata. Tegemist on valdavalt loodusliku rohumaaga ja maa-ala lõunaosas on metsamaa.
- 3.4. Planeeringualale ulatuvad Kõrtsikraavi (VEE1059600) ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Parkmetsa kinnistu asub 5833 m² ulatuses metsamaa kõlvikul. Metsamaal *metsaseaduse* § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (*LKS* § 38 lg 2). Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (*LKS* § 38 lg 3).
- 3.5. Parkmetsa kinnistu piirneb ida poolt R. Th. Hanseni tänavaga (kohaliku tee number 2240065), lääne poolt Kraavi tänavaga (kohalik tee number 2240122) ja Sõpruse tänavaga (kohaliku tee nr 2240135) ning põhja poolt Sõpruse tänavaga (kohalik tee nr 2240045).
- 3.6. Planeeringuala läbivad elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), madalpingekaablid, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud ja sideõhuliin.
- 3.7. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega projekteeritaval kaitseobjektil ning alal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku.
- 3.8. Planeeringuala piirneb III kaitsekategooria kaitsealuse liigi rükkiräägu *Crex crex* (rükkirääk) leiukohaga. III kaitsekategooriasse arvatakse liigid, kelle arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka

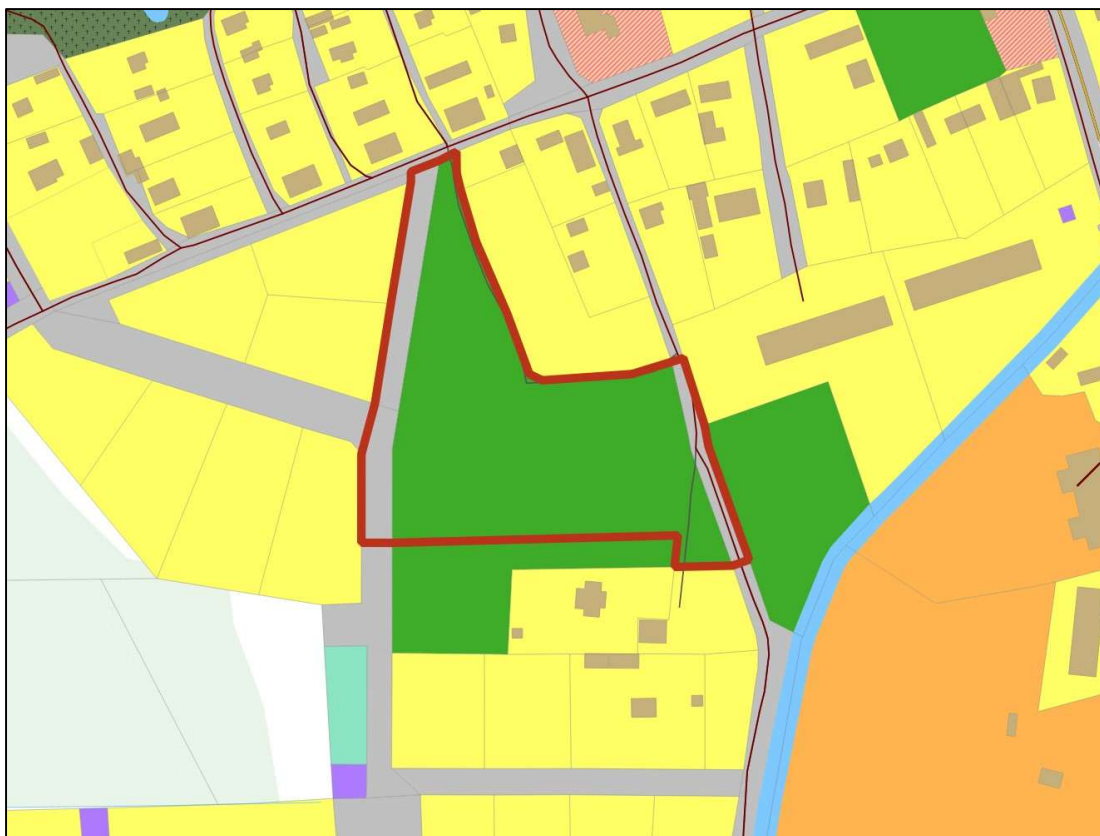
3.9. Planeeringuala piirneb põhja poolt transpordimaa sihtotstarbega Sõpruse tänav T2 (22401:001:0579, pindala 1386 m²) ning elamumaa sihtotstarbega Sõpruse tn 9 (22401:005:0147, pindala 497 m²) ja Sõpruse tn 7 (22401:005:0175, pindala 4177 m²) katastriüksustega. Ida pool asuvad elamumaa sihtotstarbega R. T. Hanseni tn 9 (22401:005:0101, pindala 7279 m²) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega Kaasiku (22401:005:0198, pindala 5101 m²) katastriüksused. Lõuna pool asuvad elamumaa sihtotstarbega R. T. Hanseni tn 16a (13001:001:1070, pindala 6391 m²) ja R. T. Hanseni tn 16b (22401:001:0603, pindala 1590 m²) katastriüksused. Lääne poole jäävad elamumaa sihtotstarbega Sõpruse tn 11a (22401:001:0501, pindala 2503 m²), Sõpruse tn 11 (22401:001:0500, pindala 2301 m²) ja Kraavi tn 8 (22401:001:0508, pindala 2806 m²) ning transpordimaa sihtotstarbega Kraavi tänav T1 (22401:001:0521, pindala 3038 m²) katastriüksused.



2

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala elamukruntideks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga määratakse moodustavate kruntide ehitusõigus, hoonestusalad, ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujud, 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.
- 4.2. 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 asub planeeringuala kompaktse asustusega alal. Parkmetsa kinnistu maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa-ala, mis on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Maa-ala piirneb valdavalt elamu maa-aladega. Planeeringuala jääb Iisaku väärtuslikule maastikule.
- 4.4. PlanS 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud juhul sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, milleks on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas - haljasala ja parkmetsa maa-ala muudetakse elamu maa-alaks. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist. Planeeritav maa-ala on ümbritsetud elamumaadega ning kavandatavad elamukrundid sobivad väljakujunenud asustusega. Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt 1-2 korruselised pereelamud hooned. Planeeringualast ida pool asuvad kaks korterelamut. Planeeringuala lähi- naabruses asuvad hiljuti rajatud madalseiklusrada ja lasteaia mänguväljak, koolis staadion ja terviserada. Staadioni rekonstrueerimise projekti kohaselt on kavandatud staadioni juurde palliplatsid (jalgpalliväljak, korvpalliväljak, padeliplatsid), kergejõustiku alad (kaugushüppeplats, odaviske rada ning kuulitõukeplats) ning välijõusaali ala. Lisaks plaanitakse rajada tribüün ja staadioni teenindushooned. Lähiumbruse puhke- ja spordialad on avalikus kasutamises ja puudub vajadus Parkmetsa kinnistu haljasalana säilitamiseks.



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. 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 – Päästeamet, Keskkonnaamet ja Terviseamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse - Maa- ja Ruumiamet, tehnovõrkude valdajad, piirinaabrid (Sõpruse tn 9, Sõpruse tn 7, R. T. Hanseni tn 9, R. T. Hanseni tn 16b, R. T. Hanseni tn 16a, Kraavi tn 8, Sõpruse tn 11, Sõpruse tn 11a, Sõpruse tn 16 ja Sõpruse tn 8 kinnistute omanikud).
- 6.3. Teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada või kes avaldavad soovi olla kaasatud.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

7.1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:

- 7.1.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – üksikelamu maa, tee ja tänava maa, Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: 1500 m²;
- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: kuni 3 (sh ka kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hooned);
- 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, planeeringualasisesse 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.** Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
- 7.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 7.3.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada Parkmetsa kinnistuga piirnevatelt avaliku kasutusega tänavatelt (Sõpruse tn, Kraavi tn ja Robert Theodor Hanseni tn-lt).
- 7.3.2. Kavandada jalgte ühendus Kraavi tänava ja R. H. Hanseni tänava vahele.
- 7.3.3. Määrata servituutide seadmise vajadus;
- 7.3.4. Planeeringuala läbivatel teedel ja juurdepääsudel tagada liiklusohutus vastavalt liiklusseaduse § 6 sätestatud korras, et tekiks selgesti arusaadav taristu ja liikumisteede süsteem;
- 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 heakorrad:
- 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: 10% krundi pindalast. Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus ning seada tingimus täiendava haljastuse rajamiseks.
- 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. Elektrivarustus – vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele;
- 7.5.2. Sidevarustus – vastavalt sideteenuse pakkuja tehnilistele tingimustele,
- 7.5.3. Veevarustus – ühisveevärk (vastavalt Alutaguse Haldus OÜ tehnilistele tingimustele);
- 7.5.4. Kanalisatsioon –ühiskanalisatsioon (vastavalt Alutaguse Haldus OÜ tehnilistele tingimustele);
- 7.6. 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.
- 7.7. *Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59* alusel müraallika valdaja tagab, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel maa-aladel *keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71)* kehtestatud mürataseme normatiive.
- 7.8. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtasel. Impulssmüra piirväärtusena

- rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.
- 7.9. Ehitusperioodil liiklusest tulenev müra ei tohi planeeringuala lähikümbruses olevatel maa-aladel ületada *määruses nr 71* sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtasel. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritava alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel *määruse nr 71* lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.
- 7.10. 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.“*
- 7.11. 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.
- 7.12. 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 planeeritava maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised ja järgida *EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* sätestatud nõudeid.
- 7.13. Arvestada *EVS-EN 17037:2019 „Päeva valgus hoonetes“* nõuetega.
- 7.14. Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.
- 7.15. Ennetamaks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, tuleks vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevööndisse.
- 7.16. Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljahitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljahitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 7.17. 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.
- 7.18. 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 2024
Geodeetilise alusplaani koostamine		aprill 2024
DP lähteseisukohtade koostamine		september 2024
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	november 2024
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		juuli 2025
KSH eelhinnangu koostamine		august-september 2025
KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	oktoober 2025
KSH algatamata jätmine		november 2025
DP eskiislahenduse koostamine		juuni-august 2025
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	august-september 2025
DP eskiislahenduse avalik arutelu		september 2025
DP põhilahenduse koostamine		september-oktoober 2025
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	november 2025
DP vastuvõtmine		detsember 2025
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	jaanuar-veebruar 2026
DP heakskiitmine	30 päeva	märts-aprill 2026
DP kehtestamine		mai 2026