

Alutaguse Vallavalitsus

Koostatud: 05.03.2025

Täiendatud: 20.06.2025

LÄHTESEISUKOHAD

Kauksi küla Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: N.R. Energy OÜ (registrikood 12364776).
- 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:

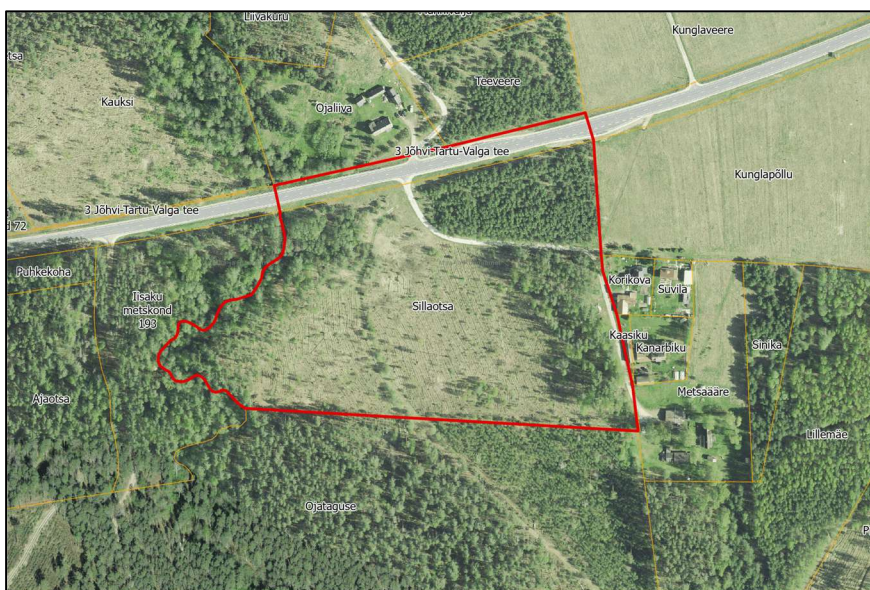
- 2.1. Alutaguse Vallavolikogu 30.01.2025 otsus nr 220 „Kauksi küla Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- 2.2. Alutaguse valla üldplaneering (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285);
- 2.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- 2.4. Kauksi küla Pukatsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 44);
- 2.5. Peipsi põhjaranniku vee ja kanali projekteerimine – ehitusetapp I (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 3198);
- 2.6. Transpordiameti 04.03.2025 kiri nr 7.2-2/25/2818-2 „Seisukohtade väljastamine Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeringuala asub Kauksi küla lõunaosas, hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Sillaotsa (22401:004:0292) katastriüksust ning osaliselt sellega piirnevat transpordimaa sihtotstarbega 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (22401:004:0199) katastriüksust.
- 3.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.
- 3.3. Sillaotsa kinnistu on hoonestamata. Maaüksus on tasase reljeefiga, osaliselt kaetud metsaga.
- 3.4. Planeeringuala piirneb lääne poolt Kauksi ojaga (VEE1060900), mis kuulub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogude hulka. Planeeringualale ulatuvad Kauksi oja kalda loodus- ja veekaitsetised kitsendused (kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd). Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3), välja arvatud sama paragrahvi lg-tes 4 kuni 6 toodud erisuste korral. Veekaitsevööndis keelatud tegevused on toodud VeeS §-s 119.
- 3.5. Sillaotsa kinnistu piirneb põhja poolt riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu Valga, mille kaitsevöönd on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Juurdepääs Sillaotsa kinnistule toimub Karbi teelt ja olemasolevalt ristmikult, mille kaudu toimub juurdepääs ka Metsääre, Kanarbiku, Kaasiku, Korikova ja Suvila maaüksustele.
- 3.6. Planeeringuala edelanurka läbib ca 40 m ulatuses RMK matkarada.



- 3.7. Planeeringualale ulatub maaparandussüsteemi (Kauksi 1) maa-ala.
- 3.8. Planeeringualale ulatub väheses osas II kategooria kaitsealuse liigi (männisinelase) elupaik. Arvestada Keskkonnaameti 17.04.2025 kirjas nr 6-2/25/3380-3 toodud infoga.
- 3.9. Planeeritav ala on hõlmatud riigipiiri mõjualaga (riigipiiri seadus § 61).
- 3.10. Planeeringualast ida poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega Kunglapõllu (22401:004:0172) katastriüksus ning hoonestatud elamu maa-ala sihtotstarbega katastriüksused – Korikova (22401:004:0770, pindala 1702 m²), Suvila (22401:004:0269, pindala 1482 m²), Kanarbiku (22401:004:0012, pindala 2521 m²), Metsaäre (22401:004:0850, pindala 11552 m²) ja Kaasiku (22401:001:0587, pindala 329 m²). Lõuna poolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Ojataguse (22401:001:0615) katastriüksusega ning lääne poolt Iisaku metskond 193 (22401:001:0413) katastriüksusega. Planeeringualast põhja pool asub hoonestatud elumumaa sihtotstarbega Ojaliiva (22401:001:0599, pindala 13245 m²) katastriüksus ning maatulundusmaa sihtotstarbega Kauksi (22401:004:0531), Teeveere (13001:001:0964) ning Kunglaveere (22401:004:0171) katastriüksused.

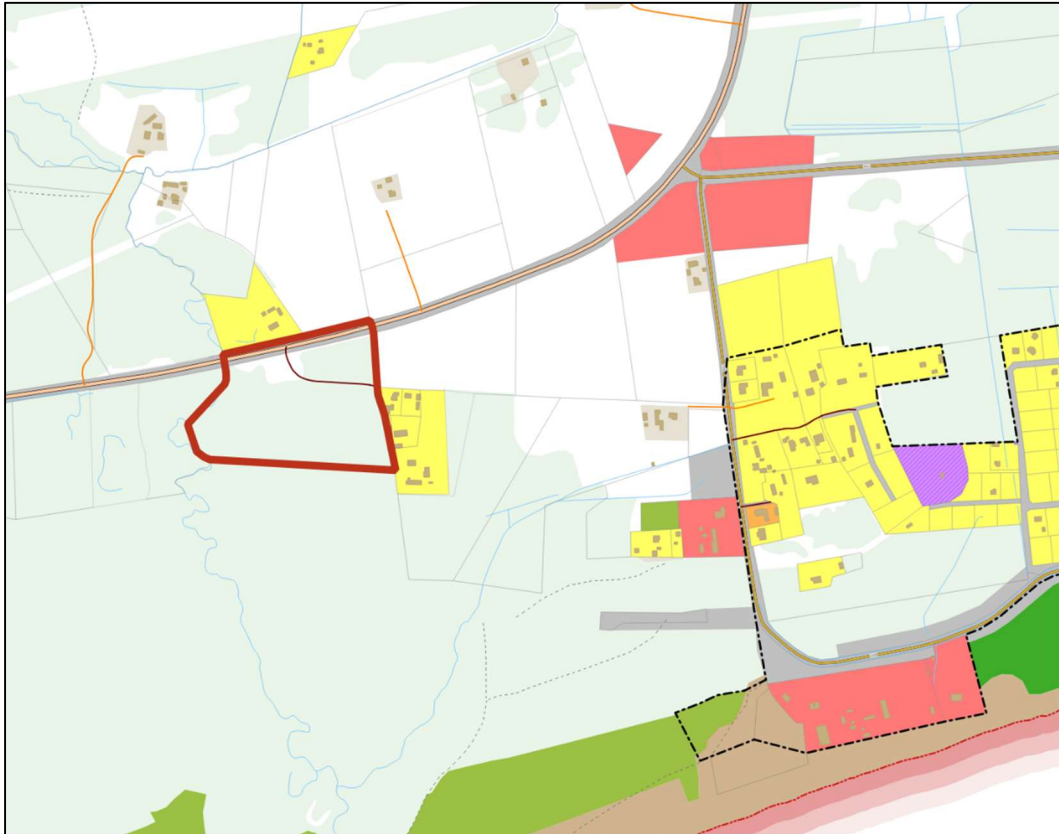


Joonis 1 Planeeritava maa-ala piir

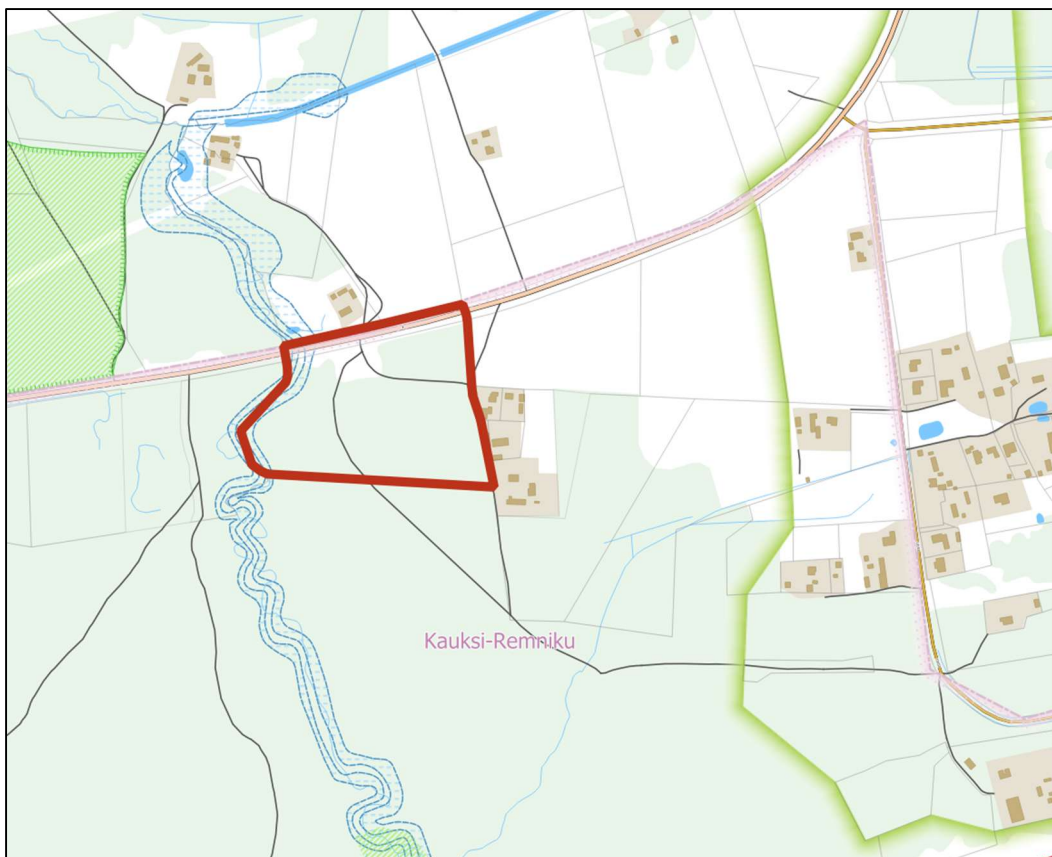
4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala elamukruntideks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga tuleb määrata 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. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada muuhulgas liikluskorraldus ning tänavavõrgustiku toimivus.
- 4.2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid. Lähtuda juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.3 (<https://planeerimine.ee/docs/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>).
- 4.3. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule on Sillaotsa kinnistu maakasutuse juhtotstarve **maatulunduse maa-ala** ja alal kehtivad hajaasustuses elamu ehitamiseks seatud tingimused, mille kohaselt on minimaalne elamukrundi suurus 1 ha.
- 4.4. Planeeringuala jääb rohevõrgustiku alale ning Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Üldplaneeringu kohaselt ei ole rohevõrgustiku alal majandustegevus keelatud, kui arvestatakse rohevõrgustikuga, st rohevõrgustiku eesmärki silmas pidades tagatakse väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ja taastamine; järgitakse säästlikkuse printsiipi looduskasutusel, säilitatakse bioloogiline mitmekesisus, leevendatakse kliimamuutusi ning edendatakse rohemajandust, sh puhkemajandust. Rohevõrgustiku puhul on oluliseks peetud vältida tugialade kompaktuse vähenemist ja killustamist. **Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb analüüsida ja tagada rohevõrgustiku sidusus ning arvestada rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimustega.** Koostada eksperthinnang või arvamus, et hinnata kavandatava tegevuse mõju roheline võrgustiku toimimisele ning töötada sellest lähtuvalt välja roheline võrgustiku toimima jäämiseks parim võimalik lahendus. Planeeringu koostamisel tuleb veenduda, et detailplaneeringu realiseerimisel ei tekiks roheline võrgustikuga kattuvale alale uut kompaktset asustust, mis takistaks roheline võrgustiku toimimist.
- 4.5. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks elamu maa-alaks ning krundi minimaalsuuruse vähendamiseks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida üldplaneeringus toodud põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse. Planeeringu algatamisel ja lähteseisukohtade koostamisel on arvestatud, et planeeringualast põhja ja ida pool asuvad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualal on olemas juurdepääs ning perspektiivne võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringus toodud üldise põhimõttega, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Uued elamukrundid on kavandatud olemasolevate elamualade lähedusse, arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist.
- 4.6. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb üldplaneeringu muutmise ettepanekut põhjendada. Järgida üldplaneeringus toodud põhimõtet, et uued elamualad jääksid

olemasolevate elamualade lähedusse. Arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu.



Joonis 2 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



Joonis 3 Väljavõte Alutaguse valla üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude 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, Transpordiamet, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet ja Keskkonnaamet.
- 6.2. Isikud, kes kaasatakse – Maa- ja Ruumiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, tehnovõrkude valdajad, piirinaabrid (Kunglapõllu, Korikova, Suvila, Kaasiku, Kanarbiku, Metsääre, Kauksi, Ojaliiva, Teeveere, Kunglaveere kinnisasjade omanikud).
- 6.3. 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 – elamumaa, transpordimaa ning tehnorajatiste jaoks vajadusel tootmismaa. Sihtotstarbeid on lubatud planeeringu koostamisel täpsustada.
- 7.1.2. Minimaalne elamukrundi suurus: vähemalt 4000 m². Täpsustada planeeringu koostamise ja rohevõrgustiku toimivuse analüüsi koostamisel.

- 7.1.3. Lubatud hoonete arv elamukrundil: täpsustada detailplaneeringuga (ehitusõiguse alla tuleb arvestada ka kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hooned);
- 7.1.4. Maksimaalne täisehitusprotsent elamukrundil: Määrata planeeringu koostamise käigus vastavalt rohevõrgustiku analüüsi tulemusel väljatoodud tingimustele;
- 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, planeeringualasisese 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.
- 7.1.10. Hoonestuse rajamisel vältida suuri peegeldavaid pindu nt hoonestuste katusel päiksepaneelid idapoolsete naabrite suunal, mis võiksid tekitada valguspeegeldust.
- 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 riigiteelt 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee lahendada vastavalt Transpordiameti seisukohtadele.
 - 7.3.2. Planeeringuga tuleb tagada olemasolevate teede toimivus ning riigitee ristmiku ja Karbi tee ümberehitamisel tuleb tagada planeeringualast ida pool asuvate kruntide juurdepääs avalikult kasutatavale riigiteele.
 - 7.3.3. Planeeringuala sisese liikluskorralduse lahendamiseks rajatakse uus tee, mille tarbeks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt. Krundi laius peab olema vähemalt 10 meetrit, et oleks maa-ala tehnovõrkude jaoks ning talihoolduse tegemiseks.
 - 7.3.4. Lahendada planeeringuala siseste avaliku kasutusega tänavate alad, tagada juurdepääsud naaberkinnistutele. Lahendada kasutusõigused (seada sundvaldus või isiklik kasutusõigus).
 - 7.3.5. Planeeringuala läbivatel teedel ja juurdepääsudel 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. Tagada olemasoleva RMK matkaraja säilimine ja kasutus.
- 7.4. **Haljastus ja heakorrasutus:**
 - 7.4.1. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal: määrata detailplaneeringuga, arvestades rohevõrgustiku tingimustega;
 - 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 sidevõrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

- 7.5.3. Veevarustus – liitumine perspektiivse ühisveevärgiga, vastavalt Emajõe Veevärk AS tingimustele. Planeeringu koostamise käigus korrastada Keskkonnaportaalis olevad puurkaevude andmed.
- 7.5.4. Kanalisatsioon – liitumine perspektiivse ühiskanalisatsiooniga, vastavalt Emajõe Veevärk AS tingimustele.
- 7.6. Planeeringus määrata teede, haljastuse ja tehnovõrkude väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 7.7. Planeeritaval alal 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.
- 7.8. 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. Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel *määruse nr 71 lisas 1* toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele. 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.
- 7.9. 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.“*
- 7.10. Hinnata riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust ja vajadusel kavandada meetmed müra normtasemete tagamiseks. Mürauuringu koostamisel arvestada *keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“* ning planeeringuala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasemeid.
- 7.11. Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- 7.12. 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.
- 7.13. Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Alutaguse vald kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas ning planeeritava ala siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond. Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning elamutes ja ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada riski tervisele. Soovitame planeeritaval maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised ning järgida *EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* sätestatud nõudeid.
- 7.14. Arvestada *EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“* nõuetega.

- 7.15. Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.
- 7.16. Maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides tuleb järgida vastavalt kehtiva maaparandusseadusega sätestatud korda. *MaaParS § 47 lõikest 6* ei tohi drenaazi maa-ala maakasutus kahjustada drenaazi ning maaparandussüsteem peab selle kasutamise kestel vastama *MaaParS § 5 lõigetes 1-8* esitatud maaparandussüsteemi nõuetele ja *MaaParS § 47* alusel peab olema tagatud maaparandussüsteemi ehitiste ja rajatiste korrashoid ning toimimisvõime.
- 7.17. MaRu käsitleb maaparandussüsteemi maa-alale elamute ja nende juurde kuuluva taristu rajamist muu ehitise ehitamisena (*MaaParS § 50*), mis tuleb ehitusloa või muu loa andja poolt MaRu-ga kooskõlastada.
- 7.18. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus sõltub planeeritud tegevuste mastaabist. Rekonstrueerimise korral võib projekteerimistingimuste taotluse esitada ning uurimistööd ja vajadusel rekonstrueerimistööd võib teha enne muu ehitise ehitusloa taotlemist, selle ajal või pärast seda, aga tuleb arvestada, et muu ehitise ehitamisega võib alustada alles peale rekonstrueeritud maaparandusehitistele MaRu poolt kasutusloa väljastamist ning detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala maaparandussüsteemi maa-alalt välja arvamist (*MaaParS § 31 lg 1, § 54*).
- 7.19. Määrata servituutide seadmise vajadus.
- 7.20. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt riigihalduse *ministri 17.10.2019 vastuvõetud määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“*.

8. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Etap	Seadusest tulenev etapi pikkus	Eeldatav aeg
DP algatamine		jaanuar 2025
DP lähteseisukohtade koostamine		märts 2025
DP lähteseisukohtade esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	märts-mai 2025
DP lähteseisukohtade täiendamine ja avaldamine koos ettepanekutega valla veebilehel		juuni 2025
Hanke korraldamine planeerija ja KSH eelhinnangu koostaja leidmiseks		Juuni-juuli 2025
Geodeetilise alusplaani koostamine		juuli 2025
KSH eelhinnangu koostamine		Juuli-august 2025
KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõu esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele	30 päeva	september 2025
KSH algatamine/algatamata jätmine		september 2025

DP eskiislahenduse koostamine		Juuli-august 2025
DP eskiislahenduse avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30 + 14 päeva	September-oktoober 2025
DP eskiislahenduse avalik arutelu		oktoober 2025
DP põhilahenduse koostamine		November-detsember 2025
DP esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks	30 päeva	Detsember-jaanuar 2025
DP vastuvõtmine		jaanuar 2025
DP avalikustamine ja avalikustamisest teavitamine	30+14 päeva	Veebruar-märts 2026
DP heakskiitmine	60 päeva	Aprill-mai 2026
DP kehtestamine		juuni 2026