**EELNÕU (OE 104)**

**ALUTAGUSE VALLAVOLIKOGU**

**O T S U S**

Iisaku 27. september 2018 nr

**Remniku küla Silla tee 38 kinnistu detailplaneeringu algatamine**

24. oktoobril 2017. a moodustus Alajõe valla, Iisaku valla, Illuka valla, Mäetaguse valla ja Tudulinna valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Alutaguse vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lõike 41 kohaselt ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Alajõe Vallavolikogu on 03. juuni 2014 otsusega nr 31 algatanud Silla tee 38 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise, mille eesmärgiks oli kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, juurdepääsuteede ja kruntide ehitusõiguse määramine. Käesolevaks hetkeks on kehtima hakanud uus planeerimisseadus ja kehtivuse on kaotanud Alajõe valla ehitusmäärus. Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lõikele 4 tuli viia enne nimetatud seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Alutaguse Vallavalitsusele teadaolevalt ei oldud 1. juuliks 2018 eelnimetatud detailplaneeringu koostamisele asutud.

19.07.2018 esitasid huvitatud isikud Alutaguse Vallavalitsusele uue taotluse detailplaneeringu algatamiseks Silla tee 38 kinnistul.

Planeeritav maa-ala hõlmab Silla tee 38 (12201:002:0435, maatulundusmaa 100%, pindala 3846 m²) kinnistut. Planeeringualast põhja poole jääb Silla tee elamute piirkond. Juurdepääs Silla tee 38 kinnistule on olemasolevalt Silla teelt.

Detailplaneeringuga määratakse krundi maakasutamise sihtotstarve, krundi ehitusõigus, planeeritava rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht ja tuvastatakse servituutide seadmise vajadus.

Võimalike uuringute tegemise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Planeeringuala piirneb lõunast Peipsi järvega ning Silla tee 38 kinnistule ulatuvad looduskaitseseadusest (LKS) ja veeseadusest tulenevad piirangud (piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada).

Vastavalt kehtivale Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringule (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07. märtsi 2011 määrusega nr 22) on Silla tee 38 maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusmaa ning see asub üldplaneeringus märgitud kompaktse asustusega alal. LKS § 38 lõike 1 punkti 2 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius Peipsi järve rannal 100 m ja § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal 50 meetrit. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Silla tee 38 kinnistul kehtib hetkel Silla maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 23. oktoobri 2003 otsusega nr 60). Kehtiva planeeringuga ei ole krundile ehitusõigust määratud.

Tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõikest 7 tuleb kehtiva detailplaneeringu muutmiseks koostada uus detailplaneering.

Eeltoodust lähtuvalt on asjakohane algatada uuesti detailplaneeringu koostamine ning viia menetlus läbi käesoleval hetkel kehtiva õiguse ja nõuete alusel ning tunnistada kehtetuks Alajõe Vallavolikogu 03. juuni 2014 otsus nr 31.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhinnang koostatakse ja KSH koostamise vajadus otsustatakse planeeringu koostamise käigus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõige 11 võimaldab otsustada keskkonnamõju strateegiline hindamise vajaduse planeerimisdokumendi koostamise käigus viivitamata.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, haldusmenetluse seaduse § 61 lõike 2, § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2, PlanS § 77 lõike 1, lõiked 3-6, § 127 lõiked 1 ja 2, § 140 lõike 7, § 142 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lg 3, KeHJS § 35 lõige 11, LKS § 38 lõike 1 punkti 3, EhSRS § 1 lõike 4 ning lähtudes Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringust ja huvitatud isikute 19.07.2018 esitatud taotlusest

Alutaguse Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Alutaguse vallas Remniku külas Silla tee 38 (12201:002:0435, registriosa 3427208) kinnistul. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks.
2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringut maakasutuse osas – puhke- ja virgestusmaast elamumaaks.
3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale 1. Planeeringuala suurus on ca 0.4 ha.
4. Kinnitada Silla tee 38 kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (lisa 2).
5. Tunnistatakse kehtetuks Alajõe Vallavolikogu 03.06.2014 otsus nr 31 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.
6. Teha otsus teatavaks Rahandusministeeriumile, Keskkonnaametile, Päästeametile, puudutatud isikutele ja piirinaabritele ning avaldada 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja Alutaguse valla veebilehel ning ajalehtedes Põhjarannik ja Alutaguse valla leht.
7. Detailplaneeringu algatamise otsusega on võimalik tutvuda Alutaguse Vallavalitsuses (Tartu mnt 56, Iisaku alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond) ja Alutaguse valla veebilehel www.alutagusevald.ee.

1. Otsuse peale võib esitada Alutaguse Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Raivo Raap

Volikogu esimees

Eelnõu koostas geoinfospetsialist Liina Talistu

Lisa 1

Alutaguse Vallavolikogu

27.09.2018 otsusele nr ……..

Planeeringuala skeem



* planeeringuala piir (suurus ca 0,4 ha)

Ortofoto: Maa-amet

Lisa 2

Alutaguse Vallavolikogu

27.09.2018 otsusele nr….

**Lähteseisukohad Silla tee 38 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

1. **Üldandmed**
   1. Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: kinnistu ühisomanik ja esindaja.
   2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Alutaguse Vallavalitsus.
   3. Planeeringuala asukoht: Alutaguse vald, Remniku küla, Silla tee 38 (12201;002:0435).
2. **Lähteseisukohtade koostamise alus:**
   1. Alajõe valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneering (kehtestatud [Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22](https://www.riigiteataja.ee/akt/404072014036));
   2. Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
3. **Planeeringu eesmärk ja andmed planeeritava maa-ala kohta**
   1. Planeeritav maa-ala hõlmab Silla tee 38 (12201;002:0435, maatulundusmaa 100%). Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,4 ha.
   2. Kinnistul on elamu vundament ja maakaabel. Silla tee 38 kinnistu piirneb põhjast pinnaskattega Rannaääre teega (kohalik tee 1220011) ja sellega ristuva killustikkattega Silla teega (kohalik tee 1220011). Planeeringuala piirneb lõunast Peipsi järvega ja Silla tee 38 kinnistule ulatuvad Peipsi järve ranna ja kalda kitsendused – kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd.
   3. Silla tee 38 kinnistu asub kehtiva Alajõe valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneeringu järgselt kompaktse asustusega alal. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 1 punkt 2 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius Peipsi järve rannal 100 m ja § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal 50 meetrit. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
   4. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale ega maardlate alale.
   5. Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Silla tee T2 (12201:002:0436, transpordimaa 100%, pindala 4814 m²), idast Silla tee T3 (12201:002:0525, transpordimaa 100%, pindala 1381 m²), läänest Rannaääre tee 1 (12201:002:0187, elamumaa 100%, pindala 1404m²) ja lõunast Peipsi järvega.
   6. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks.
   7. Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Alajõe valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneeringut maakasutuse osas - puhke- ja virgestusmaast elamumaaks.
   8. Detailplaneeringu ülesanded on määratletud planeerimisseaduse §-s 126.
4. **Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid**
   1. Alajõe valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneering (kehtestatud [Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22](https://www.riigiteataja.ee/akt/404072014036));
   2. Tudulinna, Lohusuu, Iisaku ja Alajõe valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostanud Hendrikson & Ko OÜ, töö nr 1214/09).
   3. Silla maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 23.10.2003 otsusega nr 60, koostanud Kobras AS, töö nr DM 076).
5. **Vajalikud uuringud**
   1. Planeeringu ala geodeetiline mõõdistus (koostatud vastavalt majandus- ja taristuministri 14.04.2016 vastu võetud määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“).
   2. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 2.4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmine.
6. **Nõuded koostatavale detailplaneeringule**
   1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, kontaktid, litsentsi nr) ja mõõdistamise aeg.
   2. Detailplaneeringuga esitada:
      1. planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja vallaehituslikud seosed – anda lähiümbruse olemasolev ja kavandatav liiklusskeem, sh juurdepääs planeeringualale, jalakäijate liikumissuunad. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.
      2. olemasoleva olukorra iseloomustus – esitada planeeritava ala piir ja kinnistute piirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
      3. Kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ja kavandatava sobivuse põhjendused – suhtuda hoolivalt olemasolevasse, säilitades väärtusliku
      4. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:
         1. Silla tee 38 kinnistu planeeritav sihtotstarve – elamumaa;
         2. Lubatud hoonete arv krundil: kuni 2;
         3. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – elamul harjakõrgus kuni 8,1m, kõrvalhoonel 4,5m olemasolevast maapinnast, elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1;
         4. Ehitusalune pind: kokku kuni 260 m²;
         5. Hoonete lubatud katusetüüp: viilkatus kahepoolse viiluga katusekaldega 20o -45o;
         6. Anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
         7. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
         8. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis;
         9. Ehitistevahelised kujad – lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.
         10. Määrata arhitektuurinõuded ehitistele – uushoonestus elamumaal peab arvestama mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonna, st hoonestusjoont, mahtu, katusekuju ja viimistlusmaterjale;
         11. krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda tabelina joonistel ja seletuskirjas.
      5. **Üldplaneeringu muutmise põhjendus ja üldplaneeringusse kantavate vajalike muudatuste kirjeldus.**
      6. Maa-ala liiklus- ja parkimiskorraldus:
         1. Juurdepääs lahendada Silla teelt (kohalik tee nr 1220011);
         2. Lahendada liikluskorralduse põhimõtted – esitada teede ja platside ning nende elementide kirjeldus, materjalid ja ligikaudsed mõõdud;
         3. krundi juurdepääsu asukoht ja/või piiride osad, kust sisse- ja/või väljasõitude rajamine on keelatud;
         4. Parkimine lahendada krundisiseselt;
         5. arvestada naaberkruntide liikluskorraldusega.
      7. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded ja haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted:
         1. Anda ülevaade olemasoleva haljastuse olukorrast, ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus;
         2. anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
         3. piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine; piirdeaia järvepoolse osa paigaldamine on

lubatud samale joonele Rannaääre tee 1 piirdeaiaga. Keelatud on piirdeaia rajamine luitele ja luitest järve poole.

* + - 1. lahendada vertikaalplaneerimise põhimõtted ja anda kõrgusarvud jms (maapinna kõrguse muutmine ei ole lubatud);
      2. anda sademevee ärajuhtimise põhimõttelised lahendused.
      3. Käsitleda kõiki seadusest tulenevaid ranna ja kalda kasutamise kitsendusi.
      4. Seada keskkonnatingimused
    1. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:
       1. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade valikul tuleb lähtuda kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest ja tehnovõrkude valdajate tingimustest;
       2. Anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus ja sidevarustus):
          1. Veevarustus – lokaalselt (puurkaev);
          2. Kanalisatsioon – lokaalselt (kinnine lekkekindel mahuti).
       3. Tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, tagada nõutavad kujad hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
    2. Tuleohutus – määrata tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, määrata hoonete tulepüsivus ja kujad.
    3. Servituutide vajadus, naabrusõigused ja muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused;
    4. Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord.
    5. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

1. **Detailplaneeringu vormistamine**

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

* 1. Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
  2. Detailplaneeringu graafilises osas esitada järgmised kaardid, mis peavad olema trükitud ühele lehele ja volditud formaati A4:
     1. Situatsiooniskeem.
     2. Olemasolev olukord 1:500 (planeeritava ala piir, olemasolevate kruntide ja kinnistute piirid ja servituudid. Kaitsealad ja kaitsealused objektid registri numbri ja kaitsevööndi ulatusega).
     3. Põhijoonis 1:500 (ehitusõigus, maakasutus, liikluskorraldus, haljastus, piirangud).
     4. Tehnovõrgud 1:500 (planeeritavad tehnovõrgud, liitumispunktid, kaitsevööndid ja servituutide seadmise ettepanekud) – kui joonise loetavus säilib, võib tehnovõrkude andmed võib kanda ka põhijoonisele;
     5. Planeeringulahendust illustreeriv joonis.
  3. Planeeringu lisades esitada lähteseisukohad, eskiislahendused, Alutaguse valla haldusaktid, planeeringualane kirjavahetus ja muud planeeringu koostamisega seotud materjalid (*mida ei kehtestata*).

1. **Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks**
   1. Detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.
   2. Detailplaneeringu projekt esitatakse vastuvõtmiseks koos kooskõlastuste ja esitatud arvamustega.
2. **Detailplaneeringu esitamine, avalikustamine ja kehtestamine**
   1. Detailplaneering esitatakse kahes etapis.
      1. Planeeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele planeeringu põhilahenduse kooskõlastamiseks, lähteseisukohtadega võrdlemiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks. Eskiislahendus esitatakse ühes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
      2. Planeering esitatakse vastuvõtmise otsuse tegemiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks koos nõutavate kooskõlastustega ühes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
      3. Kehtestatud planeering esitatakse vallavalitsusele kolmes eksemplaris paberkandjal ja kolmes eksemplaris digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
         1. Digitaalsed materjalid tuleb vormistada vastavalt planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendi alusel;
   2. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku, vastuvõtmise, avaliku väljapaneku ja avalikud arutelud korraldab Alutaguse Vallavalitsus.
   3. Planeeringu koostaja tagab esindaja osavõtu avalikest aruteludest ja vajalike planeeringu tutvustatavate infomaterjalide olemasolu.