

Alajõe Vallavalitsuse .08.2017 korraldusele nr
„Alajõe vallas Remniku külas Nurga tee 11 kinnistu ja
selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“

Remniku külas Nurga tee 11 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Üldandmed

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Jevgeni Trofimov

Planeeringuala asukoht: Alajõe vald, Remniku küla

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta

Planeeringu korraldaja: Alajõe Vallavalitsus

Detailplaneeringu algatamise taotluse kuupäev: 02.08.2017.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Nurga tee 11 maaüksuse jagamine elamu- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, samuti heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ning tehnovõrkude asukoha määramine.

Detailplaneeringu ala hõlmab Nurga tee 11 kinnistut (katastritunnus 12201:002:0442) ja osaliselt läheduses asuvat riigimaanteed nr 13159, Karjamaa-Remniku, mille kaudu planeeritakse juurdepääsu tagamine Nurga tee 11 krundile. Planeeritava maa-ala pindala on ligikaudu 0,92 ha.

Detailplaneering ei muuda kehtiva Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringut. Planeeringu ala asub Alajõe valla kehtestatud üldplaneeringu kohaselt Alajõe küla tiheasustusosalal, kus elamumaa krundi lubatud väikseim suurus on 1500 m².

Planeeritav ala on hoonestatud.

Andmed piirnevate maaüksuste ja planeeringuala kohta:

- 2.1 Nurga tee 13 kinnistu nr 3595808, katastritunnus 12201:002:0443. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve - elamumaa 100%, katastriüksuse pindala on 3997 m².
- 2.2 Nurga tee 9 kinnistu nr 3541508, katastritunnus 12201:002:0453. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve - elamumaa 100%, katastriüksuse pindala on 4096 m².
- 2.3 Hoonestatud Rannaääre tee 8 kinnistu nr 2437908, katastritunnus 12201:002:0271. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa 100%, katastriüksuse pindala on 0,31 ha.
- 2.4 Permisküla metskond 38 katastriüksus, katastritunnus 12201:002:0230. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa 100%, katastriüksuse pindala on 6,80 ha.
- 2.5 13159 Karjamaa-Remniku tee, katastritunnus 12201:002:0302, haldaja Maanteeameti ida region. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve - transpordimaa 100%, katastriüksuse pindala on 1,20 ha.

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- 3.1 Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22 kehtestatud Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneering (konsultant-koostaja Hendrikson&Ko, töö nr 1214/09);
- 3.2 Alajõe Vallavolikogu 14.10.2014 määrusega nr 18 kinnitatud Alajõe valla arengukava 2015–2022;
- 3.3 Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused”, kehtestatud Ida-Viru maavanema 11.07.2003 korraldusega nr 130;

- 3.4 Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur” kehtestatud Ida-Viru maavanema 27.06.2013 korraldusega nr 1-1/2013/202 (töö koostajad: Regio AS, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut);
- 3.5 Ida-Viru maakonnaplaneering, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278;
- 3.6 Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

- 4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:
 - 4.1.1 planeeritava ala piir, krundipiirid;
 - 4.1.2 maaüksuste kasutamise sihtotstarbed;
 - 4.1.3 planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
 - 4.1.4 senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
 - 4.1.5 olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (maaparandussüsteemid, naaberkruntidele juurdepääsuteed jne).
- 4.2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed: lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, millega on tagatud kõikidele kruntidele juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas.
- 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundi minimaalne suurus 1500 m².
- 4.4 Planeeritava maa-ala piirdeaeda ehitamine: keelatud on piiretega sulgeda juurdepääse ranna- ja kaldaaladele ning avalikele puhkealadele. Piirdeaeda ehitamiseks peab omanik taganema oma piirist 1 m.

5. Nõuded koostatavale planeeringule:

- 5.1 Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg.
- 5.2 Planeeringuga määrata:
 - 5.2.1 ehitusõigus, mis sisaldab:
 - 5.2.1.1 planeeritava maaüksuse kasutamise sihtotstarvet;
 - 5.2.1.2 hoonete suurimat lubatud arvu maaüksusel;
 - 5.2.1.3 hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku hoonestatava ala täpse paiknemise;
 - 5.2.1.4 ehitiste suurimat lubatud kõrgust;
 - 5.2.2 ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:
 - 5.2.2.1 ehitistevahelisi kujasid vastavalt normatiivdokumentidele;
 - 5.2.2.2 arhitektuursete piirangutena hoonete katusetüüpe ja -kaldeid (min 35, max 45 kraadi) akende ja uste tüüpe ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu;
 - 5.2.2.3 piirete asukohti, tüüpe ja kõrgusi;
 - 5.2.2.4 lahendada haljastus ning anda heakorra põhimõtted;
 - 5.2.3 teede, parkimisalade ning liikluskorralduse põhimõtted, mis sisaldavad:
 - 5.2.3.1 juurdepääsud;
 - 5.2.3.2 parkimiskohad;
 - 5.2.4 tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:
 - 5.2.4.1 veevarustus;
 - 5.2.4.2 tuletõrje veevarustus;
 - 5.2.4.3 reo- ja sademevee ärajuhtimine;
 - 5.2.4.4 küttevarustus;
 - 5.2.4.5 elektrivarustus;
 - 5.2.4.6 välisvalgustus;
 - 5.2.4.7 telekommunikatsioonivarustus.
 - 5.2.5 keskkonnatingimuste seadmine:
 - 5.2.5.1 nõuded jäätmekäitlusele sh reovee puhastamine;
 - 5.2.5.2 kaitsealused maa-alad ja objektid;

- 5.2.6 servituutide seadmise vajadus;
- 5.2.6.1 esitada ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid ja muud;
- 5.2.6.2 kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehovõrkude koondplaanile;
- 5.2.6.3 kuritegevuse riske vähendavad tingimused;

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised:

- 6.1 Asukoha joonis M 1:5000 või M 1:10 000;
- 6.2 Geodeetiline maa-ala plaan M 1:500;
- 6.3 Planeeringu põhijoonis vastavalt M 1:500;
- 6.4 Tehnovõrkude joonis vastavalt M 1:500.

7. Detailplaneering kooskõlastatakse:

- 7.1 Maanteeametiga;
- 7.2 Päästeameti ida regiooniga;
- 7.3 Koostööd tuleb teha planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1, 2 ja 3 loetletud isikutega. Koostöö tuleb fikseerida kahes planeeringu eksemplaris.

Planeeringu tekstiosas esitada kooskõlastuste ja koostöö koondtabel, kus tuleb ära näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub/on koostöö fikseeritud, kooskõlastatava/koostööd tegevainstantsi nimi ja kooskõlastuse/koostöö tegemise kuupäev, kooskõlastaja/koostööd tegeva isiku ametinimi ja nimi. Märkuste osas näidata, kuidas on märkustega arvestatud (joonisel või tekstilises osas).

8. Vormistamine

- 8.1 Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (või M 1:1000), kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr) , mõõdistamise aeg.
- 8.2 Esitada vallavalitsusele enne detailplaneeringu vastuvõtmist planeering digitaalselt pdf kujul.
- 8.3 Esitada detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega Alajõe Vallavalitsusele kahes eksemplaris menetlemiseks ning peale seadusjärgse menetluskorra läbimist neljas eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris elektronkandjal kehtestamiseks.

Lähteseisukohad koostas Taavi Vogt

Koostamise kuupäev .08.2017. a.