

LÄHTESEISUKOHAD

Katase küla Vahtra kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. Üldandmed

- 1.1. Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Feature Forest OÜ (10817204).
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja: Alutaguse Vallavalitsus.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringuid, projektid ja muud dokumendid:

- 2.1. Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22);
- 2.2. Koostamisel olev Alutaguse valla üldplaneering (algatatud Alutaguse Vallavolikogu 30.11.2017 otsusega nr 17).

3. Andmed planeeritava maa-ala kohta

- 3.1. Planeeringuala asub Alutaguse vallas Katase külas ning hõlmab Vahtra kinnistut (12201:001:0495, maatulundusmaa 100%, pindala 5,98 ha) ning osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee kinnistuid (12201:001:0371 ja 12201:001:0372, transpordimaa 100%).
- 3.2. Planeeritava maa-ala suurus on ca 6,4 ha.
- 3.3. Juurdepääs planeeringualale riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva kavandada rajatava ristmiku ning avalikult kasutatava tee kaudu.
- 3.4. Planeeringuala piirneb lõunast Vigvami vkt-ga (Vigvami vkt 4 (12201:011:0010), Vigvami vkt 6 (12201:011:0120), Vigvami vkt 7 (12201:011:0020), Vigvami vkt 8 (12201:011:0160), Vigvami vkt 9 (12201:011:0140), Vigvami vkt 10 (12201:011:0150), Vigvami vkt 11 (12201:011:0030), Vigvami vkt 12 (12201:011:0040), Vigvami vkt 13 (12201:011:0130), Vigvami vkt 14 (12201:011:0050), Vigvami vkt 15 (12201:011:0060)), läänest Honga vkt (Honga vkt 11 (12201:013:0050), Honga vkt 12 (12201:013:0030), Honga vkt 3 (12201:013:0005), Honga vkt 7 (12201:013:0020)) ning Uusküla kinnistuga, põhjast Karu kinnistuga ning idast Keemiku vkt (Keemiku vkt 15 (12201:003:0015), Keemiku vkt 6 (12201:003:0006), Keemiku vkt 7 (12201:003:0007), Keemiku vkt 8 (12201:003:0008), Keemiku vkt 9 (12201:003:0009), Keemiku vkt 14 (12201:003:0014), Keemiku vkt 13 (12201:003:0013), Keemiku vkt 12 (12201:003:0012), Keemiku vkt 11 (12201:003:0011)), Kajaka vkt (Kajaka vkt 1 (12201:001:1500), Kajaka vkt 4 (12201:001:1650), Kajaka vkt 5 (12201:001:0593), Kajaka vkt 7 (12201:001:1510)) ning reformimata riigimaaga. Väikekohtade näol on tegemist on endiste suvilaühistutega ning krundid on hoonestatud.

4. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

- 4.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada planeeritavale alale elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu põhjapoolne osa elamumaa sihtotstarbega kruntideks, antakse ehitusõigus elamute või suvilate ja tehnilise taristu rajamiseks, määratakse arhitektuur-ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääsuteed, lahendatakse liikluskorraldus, seatakse haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted. Võimalike uuringute tegemise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.
- 4.2. Lahendada planeerimisseaduse § 126 määratletud ülesanded.

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. Kõik uuringud, mis on vajalikud tagamaks punktis 4 toodud detailplaneeringu ülesande täitmiseks.

6. Planeeringu koostamise kaasatavad isikud:

- 6.1. Maanteeamet;
- 6.2. Päästeameti Ida päästkeskus;
- 6.3. Maa-amet;
- 6.4. Tehnovõrkude valdajad;
- 6.5. Piirinaabrid ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

- 7.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, kontaktid, litsentsi nr) ja mõõdistamise aeg.
- 7.2. Detailplaneeringuga esitada:
 - 7.2.1. planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja vallaehituslikud seosed – anda lähiümbruse olemasolev ja kavandatav liiklusskeem, sh juurdepääs planeeringualale, jalakäijate liikumissuunad. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.
 - 7.2.2. olemasoleva olukorra iseloomustus – esitada planeeritava ala piir ja kinnistute piirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
 - 7.2.3. Kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ja kavandatava sobivuse põhjendused – suhtuda hoolivalt olemasolevasse, säilitades väärtusliku ning kavandades korrastatud ja tasakaalustatud ruumilise keskkonna.
 - 7.2.4. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus:
 - 7.2.4.1. Planeeritavate kruntide maakasutuse sihtotstarve – põhjapoolsel alal valdavalt elumumaa, lõunapoolsel alal valdavalt maatulundusmaa;
 - 7.2.4.2. Minimaalne uue elamukrundi suurus: 2000 m²;
 - 7.2.4.3. Lubatud hoonete arv krundil: kuni 3;
 - 7.2.4.4. Ehitise lubatud suurim kõrgus/korruselisus – elamul harjakõrgus kuni 6,5 m, kõrvalhoonel 4 m olemasolevast maapinnast, elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1;
 - 7.2.4.5. Maksimaalne täisehitusprotsent: 15%;
 - 7.2.4.6. Hoonete lubatud katusetüüp: määrata planeeringuga;
 - 7.2.4.7. Uushoonestuse kaugus krundipiirist: 4 m tänavapoolsest krundipiirist: 7 m;
 - 7.2.4.8. Anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
 - 7.2.4.9. Määrata hoonestusalade koordinaadid L-Est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;
 - 7.2.4.10. Planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused EH2000 süsteemis;
 - 7.2.4.11. Ehitistevahelised kujad – lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.
 - 7.2.4.12. Määrata arhitektuurinõuded ehitistele – uushoonestus elumumaal peab arvestama mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonna, st mahtu, katusekuju ja viimistlusmaterjale;
 - 7.2.4.13. krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda tabelina joonistel ja seletuskirjas.
 - 7.2.5. Maa-ala liiklus- ja parkimiskorraldus:

- 7.2.5.1. Juurdepääsuks riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva rajada planeeringuala sisene avalikult kasutatav tee. Tagada juurdepääsud ka planeeringualast lääne ja põhja pool asuvatele Uusküla ja Karu naaberkinnistutele;
- 7.2.5.2. Teede jaoks moodustada eraldi avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krundid;
- 7.2.5.3. Igal planeeritud elamukrundile peab olema juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- 7.2.5.4. Lahendada liikluskorralduse põhimõtted – esitada teede ja platside ning nende elementide kirjeldus, materjalid ja ligikaudsed mõõdud;
- 7.2.5.5. krundi juurdepääsu asukoht ja/või piiride osad, kust sisse- ja/või väljasõitude rajamine on keelatud;
- 7.2.5.6. Parkimine lahendada krundisiseseelt;
- 7.2.5.7. Planeeringus käsitleta jalakäijate juurdepääsu võimalusi Peipsi ranna kallasrajale.
- 7.2.6. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded ja haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted:
- 7.2.6.1. Anda ülevaade olemasoleva haljastuse olukorrast, ehitustegevuse ja krundi edasise kasutuse käigus tuleb tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus;
- 7.2.6.2. anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- 7.2.6.3. maksimaalne lubatud piirete kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine; keelatud on piiretega juurdepääsuteede sulgemine;
- 7.2.6.4. lahendada vertikaalplaneerimise põhimõtted ja anda kõrgusarvud jms (maapinna kõrguse muutmise ei ole lubatud);
- 7.2.6.5. anda sademevee ärajuhtimise põhimõttelised lahendused;
- 7.2.6.6. Seada keskkonnatingimused.
- 7.2.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:
- 7.2.7.1. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade valikul tuleb lähtuda kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest ja tehnovõrkude valdajate tingimustest;
- 7.2.7.2. Anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, reoveekanaliseerimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus, sademevete lahendus):
- 7.2.7.2.1. Veevarustus – ühe ühise puurkaevu baasil;
- 7.2.7.2.2. Kanalisatsioon – septikute rajamine ei ole lubatud. Eelistada ühiseid puhastusseadmeid kogu planeeringuala teenindamiseks.
- 7.2.7.3. Tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, tagada nõutavad kujad hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 7.2.8. Tuleohutus – planeeritavate elamukruntide varustamiseks kavandada tuletõrje veevõtukohta rajamine ning määrata tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, määrata hoonete tulepüsivus ja kujad.
- 7.2.9. Määrata servituutide vajadus, naabrusõigused ja muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused;
- 7.2.10. Planeeringus määrata teede, haljastuse, tehnovarustuse väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja planeeringu realiseerimise järjekord.
- 7.2.11. Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

8. Detailplaneeringu vormistamine

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

- 8.1. Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

- 8.2. Detailplaneeringu graafilises osas esitada järgmised kaardid, mis peavad olema trükitud ühele lehele ja volditud formaati A4:
- 8.2.1. Situatsiooniskeem.
 - 8.2.2. Olemasolev olukord 1:500 (planeeritava ala piir, olemasolevate kruntide ja kinnistute piirid ja servituudid, olemasolev liikluskorraldus ja maantee kaitsevöönd, olemasolevad tehovõrgud ja nende kaitsevööndid).
 - 8.2.3. Põhijoonis 1:500 (ehitusõigus, maakasutus, liikluskorraldus, haljastus, piirangud).
 - 8.2.4. Tehnovõrgud 1:500 (planeeritavad tehovõrgud, liitumispunktid, kaitsevööndid ja servituutide seadmise ettepanekud);
 - 8.2.5. Planeeringulahendust illustreeriv joonis.
- 8.3. Planeeringu lisades esitada kooskõlastuste koondtabel. Menetlusdokumentide kausta paneb kokku KOV.

9. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

- 9.1. Detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks lähteseisukohtade punktis 6 nimetatud asutustele ning teavitatakse puudutatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.
- 9.2. Detailplaneeringu projekt esitatakse vastuvõtmiseks koos kooskõlastuste ja esitatud arvamustega.

10. Detailplaneeringu esitamine, avalikustamine ja kehtestamine

- 10.1. Planeeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele planeeringu põhilahenduse kooskõlastamiseks, lähteseisukohtadega võrdlemiseks, vajadusel eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks. Eskiislahendus digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena) ja avaliku väljapaneku korraldamisel ühes eksemplaris paber kandjal.
- 10.2. Planeering esitatakse vastuvõtmise otsuse tegemiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks koos nõutavate kooskõlastustega ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
- 10.3. Kehtestatud planeering esitatakse vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (joonised esitada PDF ja DWG failidena).
- 10.4. Digitaalsed materjalid tuleb vormistada vastavalt planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendi alusel;
- 10.5. Planeeringu koostaja tagab esindaja osavõtu avalikest aruteludest ja vajalike planeeringu tutvustatavate infomaterjalide olemasolu.