

Kalda mü detailplaneering
Kohtla vald
Valaste küla

SELETUSKIRI JA JOONISED

PLANEERINGU ALGATAJA: OÜ Kauksi
Kinnisvara

PROJEKTI KOOSTAJA: FIE Peep Moorast
NURMIKU TEE 16 - 14
TALLINN

TALLINN 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Sissejuhatus	4
1.1. Planeeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud	4
1.5. Kirjavahetus	4
1.6. Planeeringu algataja andmed	4
1.7. Planeeringu koostaja andmed	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3. Krundi ehitusõigus	5
4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras	9
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
6. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord	11
7. Ehitistevahelised kujad	11
8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon	12
8.2. Veevarustus	13
8.3. Tuletõrje veevarustus	13
8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
8.5. Soojavarustus	14
8.6. Sidevarustus	14
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	16
11. Arhitektuurinõuded ehitistele	16
Kruntide kitsendused ning arhitektuursed nõuded	16
12. Servituutide määramise vajadus	18
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
16. Planeeringuga kavandatud rajatiste väljaehitamine	18
17. Kooskõlastuste kokkuvõtte Kalda mü detailplaneering	20
Kooskõlastuste tabel	21
Terviseameti Ida talitluse kooskõlastus	22
Keskkonnaameti Viru regiooni kooskõlastus	23
Päästeteenistuse kooskõlastus	24
Tehnovõrkude joonisel asuvad kooskõlastused (Elion Ettevõtted AS, Eesti Energia AS, Päästeteenistus)	25
Teedevalitsuse kooskõlastus	26
GRAAFILINE OSA	27

Situatsiooniskeem M 1:20000	28
Olemasolev olukord M 1:500	29
Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	30
Tehnovõrkude joonis M 1:500.....	31
Etapid M 1:4000	32
LISAD	33
Algamise otsus.....	34
Lähteülesanne	36
Eesti Energia tehnilised tingimused nr.100085	38
Eesti Gaas tehnilised tingimused	40
Viru Teedevalitsuse tingimused.....	44
Maaomandi dokumendid	46
Eskiislahenduse avalikustamise protokoll	48
A/ü Tuuletare vastuväited eesti keeles.....	50
MTÜ Valaste Selts.....	52
A/Ü Tuuletare venekeelne vastuväide	53
3D vaated alast.....	56

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu alus on Kohtla Vallavolikogu otsus nr. 31 29 juuni 2006 Kalda kinnistu detailplaneeringu algatamine ja Kohtla Vallavalitsuse lähteülesanne 18.07.2006 nr. 7-2.12/641.

Planeeringuga koos on läbi viidud strateegiline keskkonnamõtjude hindamine edaspidi SKMH "Kohtla valla Valaste küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruanne" Hendrikson & Ko Töö nr 945/07, mis on planeeringu lahutamatu osa.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine elamuehituskruntideks ning maa sihtotstarbe muutmine.

Planeeritava ala pindala on ca 20 ha.

Kinnistu andmed:

- 32001:002:0470 Kalda maatükk; pindala: 20 ha; maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kohtla valla üldplaneering
- Kohtla Valla Ehitusmäärus
- Ida-Viru maakonnaplaneering
- Kohtla Valla arengukava
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Kalda, Valaste küla, Ida-Virumaa, Ida-Viru GEO 11.10.06

1.5. Kirjavaetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavaetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisade all.

1.6. Planeeringu algataja andmed

OÜ Kauksi Kinnisvara
Sõõru 15a
13516
Tallinn

1.7. Planeeringu koostaja andmed

FIE Peep Moorast (p.moorast@gmail.com)
Tallinn Nurmiku tee 14-16 12013
58 373 248

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Käesoleva planeeringuga hõlmatakse Kauksi maaüksus. Maaüksusel paikneb lõunaosas segametsa raiesmik. Maatükk piirneb põhjast Saka-Ontika-Toila T13133 riigimaanteega. Kinnistu ümbritseb suvilakooperatiivi Tuuletare. Läbi kinnistu on tagatud suvilakooperatiivi juurdepääs. Pool pindalast (põhjapoolne osa) on endine põllumaa. Kinnistu põhjaossa jääb endine talukoht koos hoonega. Ala on paekivipealne platoo. Kinnistule ulatub matsaaladelt algav kraavitus, mis lõpeb kirdeosas loodusliku tiigiga. Olemasolev kraav läbib ka suvilakooperatiivi.

Maanteest põhjas paikneb Ontika maastikukaitseala, mis hõlmab kaitsealust pankrannikut. Maatüki lõunaossa jääb Ontika maastikukaitseala lahustükk.

Klindias tang jääb kinnistust ca 20 m põhjapoole. Mereni on ca 60 meetrit. Kinnistule ulatub merest ja klindist tulenevalt ehituskeeluvöönd. Kinnistul paiknevad elektriliinid sealhulgas lõunaosas kõrgepingeliin. Maanteest tulenevalt on alal ehituskeeluvöönd 50m, nähtavusvöönd 15m ja Rahvaterviseadusest tulenevalt maantee 60 kaitsevöönd.

Kinnistu paikneb Toila ja Kohtla valdade piiril.

3. Krundi ehitusõigus

Tabel 1 Maakasutus

Nr	Pindala/ m2	Sihtotstarve/ %
Planeeringu eelne		
Kalda	20 ha	maatulundusmaa 100%
Planeeritav		
1	1339	elamumaa EE 100%
2	1302	elamumaa EE 100%
3	1465	elamumaa EE 100%
4	1317	elamumaa EE 100%
5	1307	elamumaa EE 100%
6	1305	elamumaa EE 100%
7	1303	elamumaa EE 100%
8	1593	elamumaa EE 100%
9	1308	elamumaa EE 100%
10	1307	elamumaa EE 100%
11	1307	elamumaa EE 100%
12	1382	elamumaa EE 100%
13	19020	maatulundusmaa 40% transpordimaa 60%
14	1348	elamumaa EE 100%
15	1324	elamumaa EE 100%
16	1335	elamumaa EE 100%
17	1446	elamumaa EE 100%
18	1379	elamumaa EE 100%
19	1301	elamumaa EE 100%
20	1304	elamumaa EE 100%
21	1341	elamumaa EE 100%

22	1506	elamumaa EE 100%
23	1415	elamumaa EE 100%
24	1325	elamumaa EE 100%
25	1387	elamumaa EE 100%
26	1352	elamumaa EE 100%
27	1421	elamumaa EE 100%
28	1380	elamumaa EE 100%
29	1346	elamumaa EE 100%
30	1407	elamumaa EE 100%
31	1365	elamumaa EE 100%
32	1320	elamumaa EE 100%
33	1332	elamumaa EE 100%
34	1361	elamumaa EE 100%
35	1433	elamumaa EE 100%
36	1332	elamumaa EE 100%
37	1322	elamumaa EE 100%
38	1333	elamumaa EE 100%
39	1323	elamumaa EE 100%
40	1433	elamumaa EE 100%
41	2209	elamumaa EE 100%
42	1590	elamumaa EE 100%
43	1519	elamumaa EE 100%
44	1569	elamumaa EE 100%
45	1600	elamumaa EE 100%
46	1349	elamumaa EE 100%
47	200	tootmismaa Th 100%
48	1162	tootmismaa Th 100%
49	1499	elamumaa EE 100%
50	1458	elamumaa EE 100%
51	1441	elamumaa EE 100%
52	9828	tootmismaa Th 100%
53	2658	transpordimaa L 100%
54	1340	elamumaa EE 100%
55	2374	elamumaa EE 100%
56	1331	elamumaa EE 100%
57	2419	transpordimaa L 100%
58	95	tootmismaa Th 100%
59	12809	üldmaa Üm 100%
60	1286	transpordimaa L 100%
61	14470	tootmismaa Th 100%
62	4715	transpordimaa L 100%
63	13060	ärimaa Ä 100%
64	18057	maatulundusmaa M 100%
65	2743	üldmaa Üm 100%
66	2331	tootmismaa Th 100%
67	2447	elamumaa EE 100%
68	1445	elamumaa EE 100%
69	1390	elamumaa EE 100%
70	1334	elamumaa EE 100%
71	1404	elamumaa EE 100%

72	1390	elamumaa EE 100%
73	1445	elamumaa EE 100%
74	1862	elamumaa EE 100%
75	1777	tootmismaa Th 100%
76	3448	transpordimaa L 100%
77	3579	transpordimaa L 100%
78	1313	elamumaa EE 100%
79	1308	elamumaa EE 100%

Kinnistupiiride määramisel peab maaüksuste nurgapunktid määrama selliselt, et need ei asuks kraavide keskel vaid nõlvadel.

Arvestades, et Looduskaitse seaduse paragrahv 41 alusel ei ole lubatud ranna piiranguvööndis uue tiheasustusala moodustamine. See tagab olemasoleva talumaastiku säilimise maantee lähialal. Alale on moodustatud ärimaa kinnistu tagamaks olulise turismimarsruudi väljakujunemist koos külastuskeskusega. Lisaks on lahendatud põhjapoolsele alale ratsutamisrajad koos mänguväljakutega. Elamumaale püstitavad elamud on ühepereelamud. Ehitusjoon on tähistatud põhijoonisel.

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

Nr	Pindala/ m ²	Sihtotstarve/ %	Hoonete suurim lubatud arv krundil/tk	Hoonete suurim lubatud ehitusaalne pindala/m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus/m	Hoonete korruse- luis
1	1339	elamumaa EE 100%	2	200 elahoone 90 kõrvalhoone	8	2
2	1302	elamumaa EE 100%	2		8	2
3	1465	elamumaa EE 100%	2		8	2
4	1317	elamumaa EE 100%	2		8	2
5	1307	elamumaa EE 100%	2		8	2
6	1305	elamumaa EE 100%	2		8	2
7	1303	elamumaa EE 100%	2		8	2
8	1593	elamumaa EE 100%	2		8	2
9	1308	elamumaa EE 100%	2		8	2
10	1307	elamumaa EE 100%	2		8	2
11	1307	elamumaa EE 100%	2		8	2
12	1382	elamumaa EE 100%	2		8	2
13	19020	maatulundusmaa 40% transpordimaa 60%	-	-	-	-
14	1348	elamumaa EE 100%	2	200 elahoone 90 kõrvalhoone	8	2
15	1324	elamumaa EE 100%	2		8	2
16	1335	elamumaa EE 100%	2		8	2
17	1446	elamumaa EE 100%	2		8	2
18	1379	elamumaa EE 100%	2		8	2
19	1301	elamumaa EE 100%	2		8	2
20	1304	elamumaa EE 100%	2		8	2
21	1341	elamumaa EE 100%	2		8	2
22	1506	elamumaa EE 100%	2		8	2
23	1415	elamumaa EE 100%	2	120 elahoone 40 kõrvalhoone	8	2
24	1325	elamumaa EE 100%	2		8	2
25	1387	elamumaa EE 100%	2		8	2

26	1352	elamumaa EE 100%	2		8	2
27	1421	elamumaa EE 100%	2		8	2
28	1380	elamumaa EE 100%	2		8	2
29	1346	elamumaa EE 100%	2		8	2
30	1407	elamumaa EE 100%	2		8	2
31	1365	elamumaa EE 100%	2		8	2
32	1320	elamumaa EE 100%	2		8	2
33	1332	elamumaa EE 100%	2		8	2
34	1361	elamumaa EE 100%	2		8	2
35	1433	elamumaa EE 100%	2		8	2
36	1332	elamumaa EE 100%	2		8	2
37	1322	elamumaa EE 100%	2		8	2
38	1333	elamumaa EE 100%	2		8	2
39	1323	elamumaa EE 100%	2		8	2
40	1433	elamumaa EE 100%	2		8	2
41	2209	elamumaa EE 100%	2	200 eluhuone 90 kõrvalhoone	8	2
42	1590	elamumaa EE 100%	2		8	2
43	1519	elamumaa EE 100%	2		8	2
44	1569	elamumaa EE 100%	2		8	2
45	1600	elamumaa EE 100%	2		8	2
46	1349	elamumaa EE 100%	2		8	2
47	200	tootmismaa Th 100%	1	60	5	1
48	1162	tootmismaa Th 100%	1	60	5	1
49	1499	elamumaa EE 100%	2	200 eluhuone 90 kõrvalhoone	8	2
50	1458	elamumaa EE 100%	2		8	2
51	1441	elamumaa EE 100%	2	eluhuone ja kõrvalhoone kokku 150	8	2
52	9828	tootmismaa Th 100%	2	600	8	2
53	2658	transpordimaa L 100%	-	-	-	-
54	1340	elamumaa EE 100%	2	eluhuone 120 kõrvalhoone 40	8	2
55	2374	elamumaa EE 100%	2		8	2
56	1331	elamumaa EE 100%	2		8	2
57	2419	transpordimaa L 100%	-	-	-	-
58	95	tootmismaa Th 100%	1	40	5	1
59	12809	üldmaa Üm 100%	-	-	-	-
60	1286	transpordimaa L 100%	-	-	-	-
61	14470	tootmismaa Th 100%	1	40	5	1
62	4715	transpordimaa L 100%	-	-	-	-
63	13060	ärimaa Ä 100%	5	2000	8	2
64	18057	maatulundusmaa M 100%	-	-	-	-
65	2743	üldmaa Üm 100%	-	-	-	-
66	2331	tootmismaa Th 100%	1	40	5	1
67	2447	elamumaa EE 100%	2	eluhuone 200 kõrvalhoone 90	8	2
68	1445	elamumaa EE 100%	2		8	2
69	1390	elamumaa EE 100%	2		8	2
70	1334	elamumaa EE 100%	2		8	2
71	1404	elamumaa EE 100%	2		8	2

72	1390	elamumaa EE 100%	2		8	2
73	1445	elamumaa EE 100%	2		8	2
74	1862	elamumaa EE 100%	2		8	2
75	1777	tootmismaa Th 100%	1	40	5	2
76	3448	transpordimaa L 100%	-	-	-	-
77	3579	transpordimaa L 100%	-	-	-	-
78	1313	elamumaa EE 100%	2	eluhuone 120 kõrvalhuone 40	8	2
79	1308	elamumaa EE 100%	2		8	2

4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Planeeringuala piirneb Saka -Ontika -Toila T13133, mis on kõrvalmaanteed ning kuuluvad riigimaanteed nimekirja. Riigimaantee on riigi omandis olev rajatis. Riigimaanteedes sanitaarkaitsetsoon on 60m.

Käesoleva planeeringulahenduse aluseks on Maanteeameti Viru Teedevalitsuse tehnilised tingimused nr. 4.1-8/1414. Planeeringuga muudetakse kinnistu teedevõrku ja määratakse eraldi kinnistud teedele. Planeeritava ala juurdepääs on lahendatud läbi transpordimaa kinnistute. Kruntimine on läbi viidud arvestusega, et naaberkinnistud saavad juurdepääsu. Kõik liiklusmaad on kaetud juurdepääsuservituudiga.

Detailplaneeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust. Parkimine ja liiklusskeemid planeeritaval alal on näidatud põhijoonisel. Uusi väljapääse riigimaanteedele ei kavandata.

Eramute parkimine lahendatakse kinnistutele ning näidatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele standarditele. Planeeritavate tänavate ja sõiduteede laius on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003. Kõikide tänavate laius on 7 meetrit. Planeeringus on toodud ka juurdepääsud. Nende laius on väiksem vastavalt pikkusele ja liikluskoormusele. Planeeringus on toodud tsentraalne bussipeatus.

Planeeringuga määratud teede kuuluvus lahendatakse koostöös kohaliku omavalitsusega vastavalt Teeseadusele. Teedehooldusega tegeleb nende igakordne omanik.

Lähemale kui 20 olemasoleva maantee teljest ei ole lubatud istutada kõrghaljastust ning rajada paralleelseid tehovõrke.

Vastavalt riigimaanteed liiklussagedusele on planeeringuala täiendav oht liiklusrumina näl. Kaitsemeetmete projekteerimisel viia läbi täiendav müraruuming, mille alusel leida sobivaim mürakaitse lahendus. Vajaduse korral võtta hoonete projekteerimisel kasutusele täiendavaid liiklusrumina, vibratsiooni, õhusaaste ja muu mõju elimineerivaid lahendusi. Mürakaitse haljastuse rajamisel on planeeringus arvestatud

maantee nāhtavuskolmnurkadega. Kinnistute igakordsel omanikul on kohustus likvideerida taimestust maantee nāhtavuskolmnurkades ristmikel.

Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb lahendada sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal.

Tee kaitsevööndi koridoris (50m äärmise sõiduraja teljest) on ehitus ja majandustegevuse piiranguala arvestades võimalikke tee laiendamise vajadusi ning seoses tee hooldamisega vajaminevaid töid.

Teede ja tänavate projekt tuleb koostada vastavat litsentsi omava spetsialisti poolt. Teede projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Viru Teedevalitsuselt.

Maantee äärde 15m kaugusele teljest on planeeritud trassikoridor. Tehnovõrkude kulgumine teekaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt vastavalt projektile. Projekt kooskõlastada Viru Teedevalitsusega.

Kõik peatānavad planeeringualal on kõvakattega. Arvestades kraavitust võib need projekteerida ühepoolse kaldega. Tupiktānavad, mis teenindavad erakinnistuid võivad olla pehmekattega. Ülekāikude juures tuleb jalakāijate liikumine lahendada madaldatud āārekiviga. Paremaks markeerimiseks võib kasutada ülekāikudel sillutist.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundihoonestusala on piiritletud kinnistupiirist tulenevalt. Hoonestusalad on paigutatud vastavalt tuleohutusnormatiividele. Hoonestusalade minimaalseks kauguseks on 8 meetrit.

6. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Planeeritava alal on olnud segamets tugeva alustaimestikuga. Hetkel on teostatud raie ning on jäetud alles üksikud lehtpuud. Planeeringus on täpsustatud hoonestusalad koos taastatava kõrghaljastusega ja võimalike uusistutustega. Ehitusprojektis tuleb määrata istutatavad puud. Liigiliselt eelistada okaspuid. Eelistada kiirekasvulisi põõsaliike. Oluline on taastada kõrghaljastus nimetatud piirkonnas, sest see asub tuumalas.

Kinnistute vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektis. Täitmisega ei tohi takistada sadevee valgumist kõrgematelt aladelt madalamatel. Säilitama peab planeeringus välja toodud kraavidega. Sõiduteede lõikumisel kraavidega tuleb projekteerida truubid. Kraavid võivad ulatuda oma kallastega eramaadele. Kui osutub vajalikuks võib kraavituse asemel kasutada osaliselt drenaaži või sadekanalisatsiooni.

Positsioonile 59 on planeeritud mänguväljak. Palliväljak lahendada koos teede-ehitusprojektiga.

7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud avaldatud minimaalsete 8meetriste tuleohutuskujade tagamisega. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

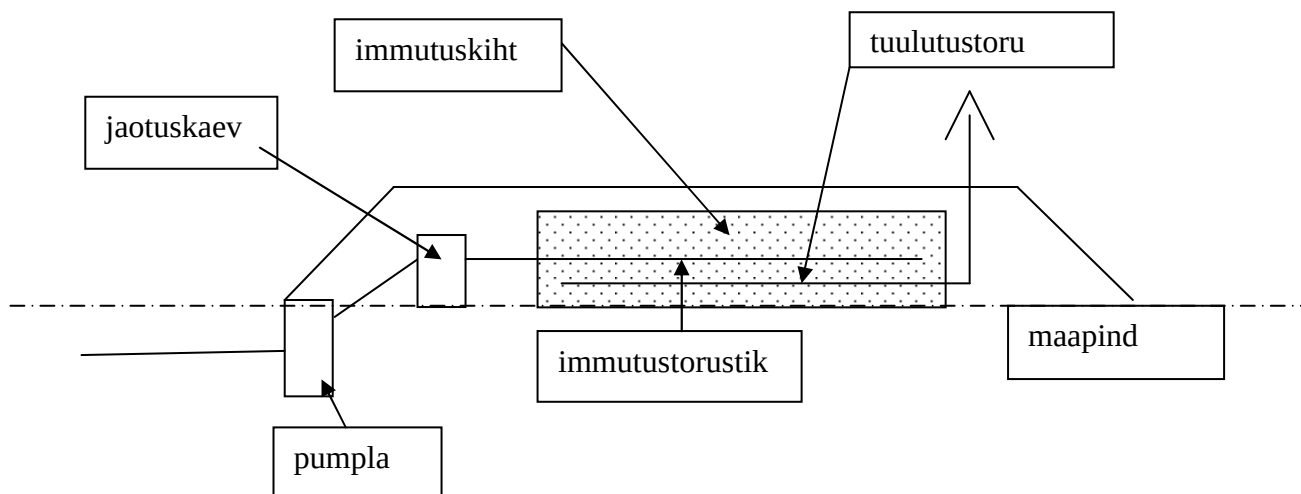
8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Kõikidele tehnovõrkudele taotleda täiendavad tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kui projekteerimisstaadiumis selgub, et tehnovõrke on otstarbekas paigutada ühisesse kaevikusse (paepinnas) siis võib nende asukohta muuta, sest majanduslikult ei ole otstarbekas kaevata erinevaid kaevikuid kaljupinnasesse. Trasside asukohta muutmisel peavad säilima servituudialad.

8.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon

Planeeritava ala sadekanalisatsioon on lahendatud lahkvoolsest. Sadekanalisatsioon teedelt ja tänavatelt kogutakse kokku kraavidesse. Kinnistutel tekkinud sadevesi immutatakse kinnistul. Olemasolevad ala läbivad magistraalkraavid säilitatakse kõrvalkraavid tõstetakse ümber ehitusprojekti koostamise käigus. Ala kirdeosas paiknev madalam olemasolev kogumisala säilitatakse ja olemasolev kraavitus, mis suubub nimetatud alale säilib. Projekteerimisstaadiumis peab arvestama ka erakorraliste olukordadega ning tagama kaitse olemasolevatele ning planeeritud hoonetele. Kraavituse võib projekteerimisel ka paigutada osaliselt torusse. Kogu ala eelvoolu ei saa lahendada eelpool nimetatud madalama kogumisala baasil, selleks on planeeringus arvestatud ka 3 immutustiiki sadeveele ala lõunaosas. Liigniiskuse likvideerimiseks on vajalik maaparandusseaduse kohase ehitusprojekti koostamine, mille projekt tuleb kooskõlastada Keskkonnateenistuse ja Maaparandusbürooga.

Kanalisatsioonivarustuse planeerimisel on arvestatud strateegilise keskkonnamõtjude hindamisega ja Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud ekspertarvamusega. Sellest tulenevalt on kõige väiksema keskkonnamõtjuga tsentraalse puhasti rajamine. Puhasti tuleb projekteerida kinnine. Puhastatud vesi immutatakse 3-s immutis. Kõik nimetatud rajatised asuvad väljaspool ehituskeeluvööndit. Immutusala rajatakse muldesse. Võimalik lahendus on toodud eraldi järgneva joonisena.



Arvestades, et ala on tasane on kanalisatsioonisüsteem sundvoolne. Alale on planeeritud 2 kanalisatsioonipumplat kaitsetsooni raadiusega 20m (võimsus üle 10m³/d) kinnistutele 48 ja 75. Ala arendamise I etapis võib kasutada kogumiskaeve

kokku 15 maja jaoks. Kogumiskaevude asukohad on tähistatud kinnistutel eraldi. Puhastusseadmete valmimisel on kohustuslik liituda kõigil majadel tsentraalse kanalisatsioonivarustusega. Kanalisatsiooni ja veevarustuse projektid ning nõutavad uuringud teostada vastavalt Kohtla valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale. Kanalisatsioonivarustuse projekt esitada Keskkonnaameti Viru regioonile kooskõlastamiseks.

8.2. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud tsentraalse veevärgiga. Ühisveevärki jääb varustama ala põhjaossa planeeritud puurkaev. Puurkaev on planeeritud kinnistule Pos 61. Puurkaevu jaoks tellida vastav projekt. Projekti koostamisel peab arvestama keskkonnaministri 29.07.2010.a määruse nr 37 "Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid" nõudeid. Vastavalt puurkaevu vee kvaliteedile tuleb rakendada sobivat veetöötlustehnoloogiat, et vesi vastaks sotsiaalministri 31.07.2001.a määruse nr 82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõigile kvaliteedinõuetele sh radioloogiliste näitajate osas."

Planeeringuga hõlmatava maa-ala orienteeruv veevajadus on 27m³/d.

Kavandatud joogiveetrassid jäävad täies ulatuses avalikult kasutatava tänavamaale. Servituute ei ole vaja seada trasside kasutamiseks. Veevarustuse projekt esitada Keskkonnaameti Viru regioonile kooskõlastamiseks.

8.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on planeeritud ühisveevärgi baasil läbi hüdrantide. Hüdrandid on toodud tehnovõrkude joonisel. Kui selgub täiendav veevarustuse vajadus tuletõrje veele siis tuleb ehitusprojektiga rajada kinnistule 61 tuletõrjevee mahutid.

8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritava ala elektrivarustuse planeeringu aluseks on Eesti Energia AS tehnilised tingimused Nr. 100085.

Planeeritavale alale on kavandatud 2 alajaama kinnistut vastavalt Pos 47 ja 58. Planeeritud alajaamad on paigutatud koormuskeskmesse. Alajaamade toide on planeeritud Toila F-1016 mastide 48 ja 49 vahelt. Juurdepääs alajaamadesse on planeeritud avalikult kasutatavalt tänavalt.

Kavandatud elektritrassid jäävad täies ulatuses avalikult kasutatava tänavamaale. Trasside kasutamiseks ei ole vaja seada servituute. Olemasolev elektriliin, mis suundub Kuusiku maaüksusele on paigutatud kaablisse.

Tänavavalgustus on määratud olulisemate tänavate äärde ning tänavavalgustuse tehnovõrgukoridor on tood tehnovõrkude joonisel.

8.5. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalküttel. Kütteviisidena kasutada elektrikütet, maakütet, puidukütet ja õlikütet. Keelatud on kasutada kivisütt energiaallikana.

8.6. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud Saka-Ontika-Toila maantee ääres kulgevast sidekaablist. Planeeritud sidevarustus on näidatud tehnovõrkude joonisel. Orienteeruv abonementide arv sidevarustusele on 120.

9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringuga kavandatud tegevused ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeritavale alale ulatub Läänemere ehituskeeluvöönd osaliselt ja kaldakaitse vöönd. Piiranguvööndid on tähistatud põhijoonisel. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee valgumine kraavidesse ja nõvadesse. Katustel kogutav sadevesi immutada kinnistul.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Kohtla valla jäätmehoolduseeskiri. Prügikonteinerite asukohad elamutel lahendada ehitusprojekti käigus.

Planeeringu ala paikneb osaliselt endisel metsaalal, enamuses põllumaal ning väikeses osas rohumaal. Arvestades Maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on planeeritav alal asuv metsaala roheline võrgustiku tuumalal. Seoses sellega tuleb maksimaalselt uuendada ja säilitada kõrghaljastust, selleks on planeeringus määratud uued istutusosalad. Projekteerimisega tuleb määrata olemasolevat ja uute istutatavate puistute liigiline koostis. Liikidest eelistada kasvukohale sobivaid liike. Planeeringuga taastatakse piirkonna metsane ilme. Planeeringu ehitustingimuste seadmisel on arvestatud tervikliku küla tekkimisega. Ehitustingimused arvestavad olemasoleva ning välja kujunenud hoonestustüübiga ning küla üldise ehitusliku mustriga. Käesolev planeering toob kaasa piirkonna üldilme paranemise, ehitusliku mitmekesisuse, liigilise mitmekesisuse ning aitab olemasoleval külal välja kujuneda. Elanikkonna lisandumine külla mõtestab ka edasise tehnovõrkude ja rajatiste kasutusele võtmise ning teenindussektori parema väljakujunemise.

Käesolevale detailplaneeringule on koostatud SKMH "Kohtla valla Valaste küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne" Hendrikson & Ko Töö nr 945/07.

SKMH on toodud leevendavad meetmeid, mida soovitatakse jälgida Detailplaneeringute realiseerimisel :

- Kinnistul olevatel teedel ja platsidel tekkiv sademevesi võib tekitada negatiivse mõju pinnaveele ja kinnistu taimekooslustele. Seda mõju leevendava meetmena võib soovitada tänavate ja kõvakattega pindade regulaarset puhastamist
- Planeeringualal kavandatavad metsatööd (nt puurkaevude rajamisel, ehitusplatside ettevalmistamine jm.) tuleks teha talvisel ajal külmunud pinnasega, et vältida negatiivset mõju. Sel ajal on tööde kahjulik mõju alustaimestikule ning häiriv mõju linnustikule ja loomadele väikseim
- Inimestele tuleks pakkuda teavet ümbruskonna teiste vaatamisväärsete objektide kohta ning julgustama neid külastama teisi lähedalolevaid looduskaitsealasid.
- Hoonete projekteerimisel tuleb kogu piirkond lahendada ühtse piirkonda sobiva arhitektuurse kontseptsioonina
- Ehitustegevusega kaasneva negatiivse mõju leevendamiseks taimekooslustele ja lindudele tuleb tegevuse aeg valida selline, et minimaalselt häiritaks pesitsevaid linde ning kahjustataks alal kasvavaid taimekooslusi. Selleks sobilik ajaperiood oleks enne aprilli keskpaika ja peale jaanipäeva.
- Vähendamaks pinnaveega setete (ja kemikaalide) kuivenduskraavidesse ja tiiki kandumist tuleb planeeringualal teha pinnasetöid soovitatavalt suvise madalvee ajal.
- Enne uute hoonete projekteerimist ja reaalselt ehitamist soovitame teostada radoonialane uuring, et kindlaks teha radoonioht selles piirkonnas.
- Radooniohu vältimiseks tuleks hoonete ehitamisel rakendada head ehituskvaliteeti, kuid lisaks maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus jne.
- Ehitusperioodil tekkivad ehitusjätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda jäätmevedajale
- Põhjavee reostuse ärahoidmiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras (läbinud ülevaatus).
- Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne.)
- Ehitustegevuse käigus ning hilisema püasustuse ajal tekkivad ohtlikud jätmed tuleb üle anda selle käitlemise õigust omavale isikule.

- Tuleks kaaluda aiajäätmete kogumise korraldamist või asulasse kompostimisplatsi rajamist, et vähendada biolagunevate jäätmete hulka jäätmete seas.

10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserеžžiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus antud nõuete käsitlemiseks.

11. Arhitektuurinõuded ehitistele Kruuntide kitsendused ning arhitektuursed nõuded

Ehitiste üldised arhitektuurinõuded:

- **Välisviimistlusmaterjalid** puitlaudis, kivi, tellis, murtud tellis ja krohv;
- **Keelatud sein välisviimistlusmaterjalid** ümarpalk, metall, klaas, plast- ja teised imiteerivad materjalid;
- **Fassaad** hooned peavad olema vaadeldavad igast küljest, kombineerida materjale tellislaudis, krohvlaudis;
- **Hoonete tulepüsivusklass** minimaalne TP-3;
- **Katusekalle, katusetüüp** 10 ... 55 kraadi täpsustatakse projekteerimise käigus;
- **Korruseliskus** kuni 2 korrust uutele eramutele ja kõrvalhoonetele ning ärihoonele;
- **Piirded** piirded rajada maksimaalselt 1,2 meetri kõrgused, piirded peavad olema 50% ulatuses läbipaistvad. Aedade materjalina kasutada võrkaeda koos hekiga. Sepisaiad ja muud aedade materjalid on keelatud;
- **Soklijoon** Hoonestuse soklijoon on minimaalselt 0,5 m olemasolevast maapinnast;
- **Kinnistute täitmine** Kinnistute täitmine täpsustatakse ehitusprojektiga, täitmisega ei tohi kahjustada naaberkinnistute niiskusrežiimi;
- **Muud tingimused** Hoonestuse projekteerimisel **arvestada pinnase radooni kõrgendatud sisaldusega** ja näha ettepanekud projektis radooniohu vältimiseks. Tehnilised rajatised varjata haljastusega.

Vastavalt lähteülesandele on välja toodud 4 erinevat maja arhitektuurset lahendust. Siintoodud lahendused on eeskujuks arhitektuursete projektide koostamisel.



12. Servituutide määramise vajadus

Käesolevas planeeringus on näidatud servituudid positsioonidele 13, 15, 16, 19, 20, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 53, 54, 56, 59, 62, 64, 67, 69, 71, 73, 74, 76, 77. Servituut täpsustada kinnistusraamatusse kandmisel ja maakorraldusliku toimingu läbiviimisel.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus;
- nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu,
- korrashoid, kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine ja võimalike vandalismi objektide jälgitavus vähendab kuriteo hirmu;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- ohustatud sissepääsude ja parklate jälgimine ning sissepääsu kontroll, milles kasutatakse soovitatavalt ka videoalvet;
- läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigu kohtade piiramine;
- üldkasutatava ja ühiskasutatava ala selge eristatavus.

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muid kinnisomandi kitsendusi detailplaneeringuga ei määrata.

15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude ja teede väljaehitamise etapilisus ja kompenseerimine määratakse Kohtla vallavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel eraldi lepinguga.

16. Planeeringuga kavandatud rajatiste väljaehitamine

Kogu infrastruktuuri rajamine planeeringualal peab jääb arendaja kohustuseks. Nõuetekohane infrastruktuur antakse üle tasuta Kohtla Vallavalitsuse omandisse. Infrastruktuuri projekteerimise, rajamise ja üleandmise üksikasjad täpsustatakse lepingus, mis sõlmitakse arendaja ja vallavalitsuse vahel. Etappide joonis on esitatud eraldi.

Planeeringuga jagatakse ala arendamine 5 etappi.

1. I etapp hõlmab 4 eramaja ehitamist koos vajalike tehnovõrkude ühendustega ja teedega. Rajatakse puurkaev. Kanalisatsiooni jaoks kasutatakse kogumiskaevusid. Teiste tehnovõrkude väljaehitamise ulatus määratakse ehitusprojektiga.
2. II etapp hõlmab 7 eramaja ehitamist koos vajalike tehnovõrkude ühendustega ja teedega. Kanalisatsiooni kogumise jaoks kasutatakse kogumiskaevusid. Teiste tehnovõrkude väljaehitamise ulatus määratakse ehitusprojektiga.
3. III etapp hõlmab 4 eramaja ehitamist koos vajalike tehnovõrkude ühendustega ja teedega. Kanalisatsiooni kogumise jaoks kasutatakse kogumiskaevusid. Teiste tehnovõrkude väljaehitamise ulatus määratakse ehitusprojektiga.
4. IV etapp hõlmab 16 hoone väljaehitamist koos vajalike tehnovõrkudega ja teedega. Osaliselt on ühinemise võimalused rajatud eelnevate etappidega. Ehitatakse välja puhastusseadmed ning need peavad oma võimsusega katma kõiki eelnevates etappides väljaehitatud eramuid. Teiste tehnovõrkude väljaehitamise ulatus määratakse ehitusprojektiga.
5. V etapp hõlmab ülejäänud eramute ala. Ala on jagatud kolmeks alaetapiks A, B ja C. Puhastusseadmete töö laiendamine vastavalt kasutuse kasvule. Ala etapilisus määratakse lõplikult ehitusprojektiga.
6. Ärihoonestuse rajamine ei ole seotud etappidega ja seda võib projekteerida ja ehitada autonoomselt. Ärihoonestuse rajamise puhul peavad olema rajatud puurkaev ja puhastusseadmed, mis tagavad ärihoonestuse vajalikud mahud.

17. Kooskõlastuste kokkuvõte Kalda mü detailplaneering

Tabel 3

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja amet
08.05.2007. a.	OÜ Jaotusvõrk Virumaa piirkond	Kooskõlastatud vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 100085, 23.10.2006	Kooskõlastuslehel ja Tehnovõrkude joonisel	Irina Bogomolova võrguarengu projektijuht
03.08.2007. a.	Elion Ettevõtted AS	Töötamine liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult Elion Ettevõtted AS-i volitatud esindaja Eltel Networks AS-i kirjalikul tööloa alusel, tel. 5262792	Kooskõlastuslehel ja Tehnovõrkude joonisel	Emil Villemson sideliiniinsener
08.05.2007. a.	Ida-Eesti Päästkeskus	kooskõlastatud	Tehnovõrkude joonisel ja eraldi lehel	Janek Floren insenertehnilise büroo juhataja
12.04.2007. a.	Maanteeamet Viru Teedevalitsus	Kooskõlastatud järgnevatel tingimustel: Enne tööde alustamist kooskõlastada Viru Teedevalitsusega täiendavalt riigimaantee kaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised projektid	Põhijoonisel	Rainer Kuldmaa Viru Teedevalitsus juhataja asetäitja
12.2010 nr. V6 – 5/ 42772	Keskkonnaamet Viru regioon	Kooskõlastatud tingimustele: - vaatetornide ja palliplatside rajamisel tuleb arvestada, et nad jääksid ehituskeeluvööndist välja, kuna tegemist on rajatistega (looduskaitse seadus § 38 lg 3); - kanalisatsiooni ja veevarustuse projekt esitada Keskkonnaameti Viru regioonile kooskõlastamiseks. (kooskõlastused on sisse viidud plaanidele ja joonistele)	Eraldi kirjaga	Jaak Jürgenson juhataja
29.11.2010 nr. 9.3 – 1/ 499 - 1	Terviseamet Ida talitlus	Terviseameti Ida Talitlusele on esitatud Kohtla valla Valaste küla Kalda maaüksuse detailplaneering on kooskõlastatud	Eraldi kirjaga	Sirje Nõmtak juhtivinspektor direktori ülesannetes

Kooskõlastuste tabel

KALDA MÜ PLANEERING

17. Kooskõlastuste kokkuvõte Kalda mü detailplaneering

Tabel 3

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
	KOOSKÕLASTATUD OC Jaotusvõrk <i>Võrumaa</i> <i>Põhikohus</i> Tingimused: <i>Kooskõlastatud</i> <i>vastavalt tehnilise</i> <i>tingimustele nr. 100085, 23.10.2006</i> Kooskõlastas: <i>Tatjana Bogomolova</i> <i>veerpaarengu projektant</i> <i>08.05.2007</i> a. <i>Elion</i> KOOSKÕLASTATUD <i>03.04.2007</i> a. nr. Elion Ettevõtte AS-ga tingimused: Töötamine liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult Elion Ettevõtte AS-i volitatud esindaja Eltel Networks AS-i kirjaliku tööloa alusel, tel. <i>5262392</i> EMIL VILLEMSON Elion Ettevõtte AS sideliiniinsener		

Terviseameti Ida talitluse kooskõlastus**TERVISEAMET
IDA TALITUS
EASTERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD**

Kohtla Vallavalitsus
Järve küla 2-10
30331 IDA-VIRUMAA

Teie 05.11.2010 nr 7-1.2/1230

Meie 19.11.2010 nr 9.3-1/499-1

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Terviseameti Ida talitusele esitatud Kohtla valla Valaste küla Kalda maaüksuse detailplaneering on kooskõlastatud.

Lugupidamisega



Sirje Nõmtak
Juhtivinspektor direktori ülesannetes

Galina Grüning 337 5221

Kohtla Vallavalitsus
S A A D U D
Nr. 1230/7-1.2
30. 11. 2010

Kalevi 10
KOHTLA-JÄRVE
30322
www.terviseamet.ee e-post: ida@terviseamet.ee
Registrikood 70008799

Lääne-Virumaa esindus: L. Koidula 18a, Rakvere tel 325 4158
Narva esindus: Mahni 5a, Narva tel 332 7170

043172

Päasteteenistuse kooskõlastus

KOOSKÕLASTATUD
IDA-EESTI PÄASTEKESKUS
Inseneritehniline büroo

Nr. 78.1/207 "8. mai" 2007 a.
juhataja
Janek Floren



IDA-EESTI PÄASTEKESKUS

Inseneritehniline büroo

nr. 207 / 7-8.1...

Ehitusprojektile või detailplaneeringule heakskiidu või
kooskõlastuse andmise taotlus

Taotlen ehitusprojekti / detailplaneeringu tuleohutusosale heakskiidu / kooskõlastuse
andmist.

Ehitusprojekti / detailplaneeringu andmed

Nimetus: kalda mü detailplaneering.
Aadress: kohtla v. valaste k. kalda mü
Koostaja / koostajad: Fic Papp Moordart.
Tellija: OÜ Kaulin Kinnisvara

Esitaja andmed:

Juriidilise või füüsilise isiku nimi: Fic Papp Moordart
Postiaadress: Nuumikse tee 16-M, Tallinn
Telefon: 56451912

(esitaja allkiri)

08.05.07.
(kuupäev)

Lai 7,
30328 Kohtla-Järve,
Ida-Virumaa

Tel: 33 91915
Fax: 33 91939

Tehnovõrkude joonisel asuvad kooskõlastused (Elion Ettevõtte AS, Eesti Energia AS, Päästeteenistus)

KOOSKÕLASTATUD

"03." a. "aug." a. nr. 2002

Elion Ettevõtte AS-ga tingimustel:

Töötamine liinirajatiste kaitse-
vööndis on lubatud ainult Elion
Ettevõtte AS-i volitatud esindaja
Eitel Networks AS-i kirjaliku
tööloa alusel tel. 5384 2222

EMIL VILLEMSON

Elion Ettevõtte AS
sidiinsener

KALDAPEALSE
80201:001:0364

KOOSKÕLASTATUD	
OU juhtusvõrk	Võruias
Tingimused:	Kooskõlastatud
Vastavalt tehnikale	
Tugimustele nr 80005, 23.10.2006	
Kooskõlastas:	Tring Bogomolova
Võrguarealiga jagatav	
"08." a. "05." a.	2007. a.
nimet, ainet, liikid	

KOOSKÕLASTATUD

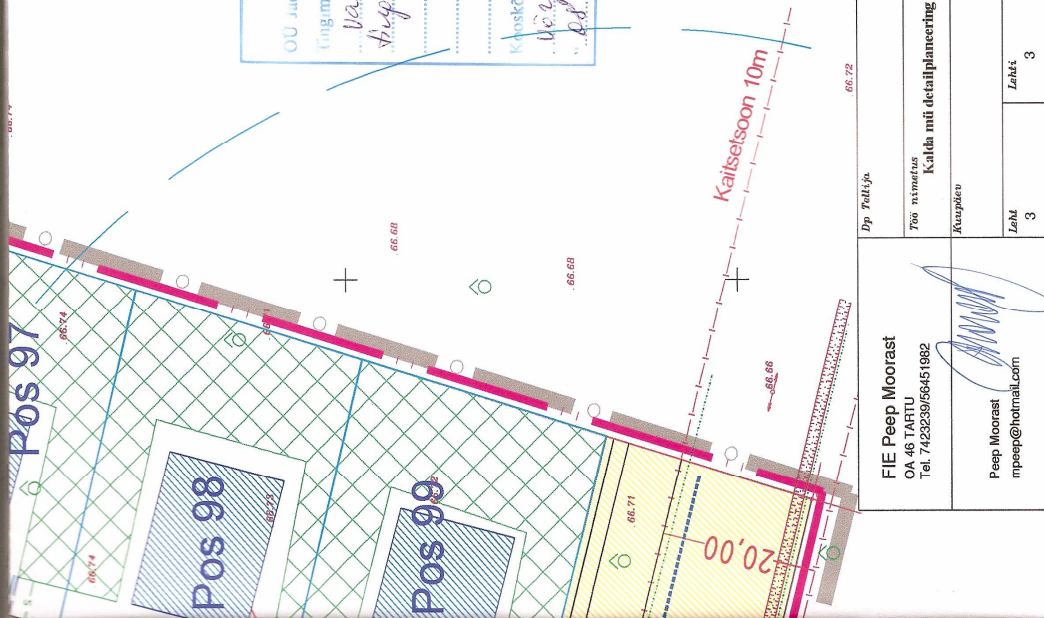
IDA-EESTI PÄÄSTEKESKUS

Inseneritehniline büroo

Nr. 78/2007 "8. mai 2007 a.

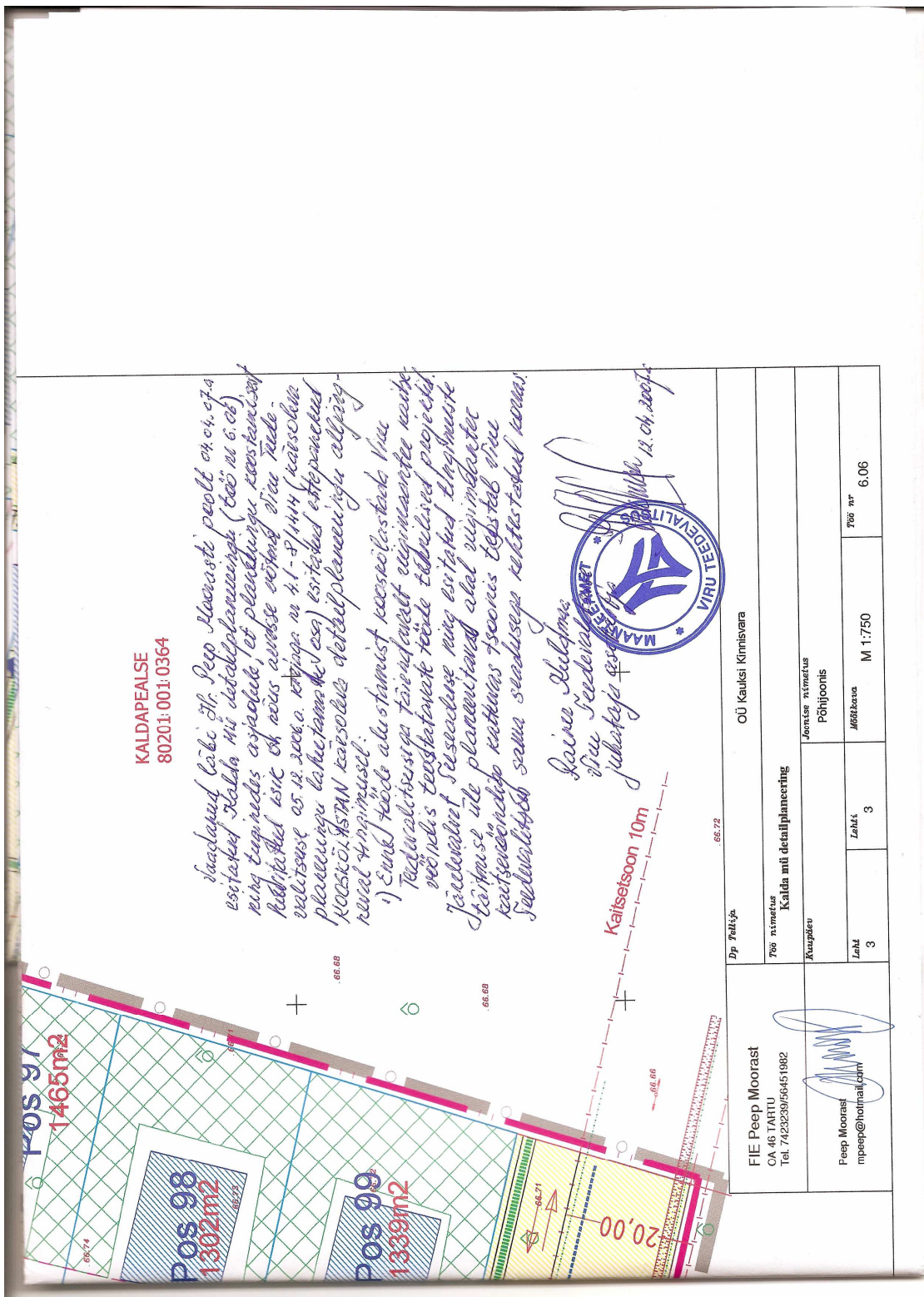
juhataja

Jarek Floren



Dp. Tallinn		OU Kauksi Kinnisvara	
Töö nimetus		Kalda mü detailplaneering	
Kuspidus		Joonise nimetus	
		Tehnovõrkude joonis	
Leht	3	Leht	3
Peep Moorast mpeep@hotmail.com		Mõõtkaala	M 1:750
		Töö nr	6.06

Teedevalitsuse kooskõlastus



GRAAFILINE OSA