

**Ida-Viru maakond
Toila vald Pühajõe küla**

LOSSIPLATSI TN 6 KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr: D22-1017

Tellija: **Toila Vallavalitsus**
Pikk tn 13a
Toila alevik, Toila vald
Tel +372339845
toilavv@toila.ee

Taotleja: **Hilovil OÜ**

Koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel +3725211425
kristi.joemets@wezenberg.ee

Rakvere 2017

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus	4
2.2 Seos lähimbruse detailplaneeringutega	4
2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	4
2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed	4
2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	5
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Ehitusõigus	6
3.4 Arhitektuurinõuded	7
3.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	8
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	9
4.3 Kattega alad.....	9
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	9
5.1 Haljastus ja heakorraldus	9
5.2 Piirded	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
6.1 Keskkonnatingimused	10
6.2 Ehitustingimused radooniohtlikus piirkonnas	11
6.3 Jäätmekäitlus	11
7. TULEOHUTUS.....	12
7.1 Tuleohutusnõuded	12
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	12
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	13
8.1.1 Korrashoid	13
8.1.2 Elavus	13
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	13
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	13
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	14
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	14
10.1 Elektrivarustus.....	14
10.2 Sidevarustus.....	14
10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon	15
10.4 Sademevee kanalisatsioon.....	15
10.5 Soojarvarustus.....	16
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	16

**II MENETLUSDOKUMENDID
TEHNILISED TINGIMUSED
MUUD LISAD**

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

IV JOONISED

D-1	Situatsiooniskeem	
D-2	Olemasolev olukord	1:500
D-3	Põhijoonis	1:500
D-4	Tehnovõrgud	1:500

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Toila vallas Pühajõe külas asuva Lossiplatsi tn 6 kinnistu maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine, elamute hoonestusalade ja krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine. Planeeringuala suurus on ca 5400m².

1.1 Lähtematerjalid

- Toila Vallavalitsuse 19. septembri 2017 otsus nr 145 „Toila vallas, Pühajõe külas, Lossiplatsi tn 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”;
- Toila valla üldplaneering (kehtestatud Toila Vallavolikogu 28. oktoobri 2005 määrusega nr 1);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Toila vallas, Pühajõe küla põhjaosas. Planeeritav ala hõlmab Lossiplatsi tn 6 kinnistut (80201:001:0660). Planeeritava ala suurus on ca 5400 m² (vt *JOONIS 1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ja selle lähiümbruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult üks katastriüksus:

- **Lossiplatsi tn 6**, katastritunnus 80201:001:0660, kinnistu registriosa 917408, pindala 5396 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa.

2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb põhjast ja idast Lossiplatsi tn 3 kinnistuga, millel asub Toila Gümnaasiumi hoone (katastritunnus 80201:001:0467, pindala 44841 m², 100%

maatulundusmaa). Idast ka 13140 Toila kooli tee kinnistuga (katastritunnus 80201:001:0188, pindala 1,4 ha, 100% transpordimaa). Tänavamaa ja Lossiplatsi tn 3 kinnistute vahele jääb reformimata riigimaa siil. Lõunast endiselt riigi omandis oleva reformimata maaga ning Ahtme metskond 103 kinnistuga (katastritunnus 80201:001:0587, pindala 52,36 ha, 100% maatulundusmaa), millel asub Toila park.

2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Planeeringuala asub Pühajõe küla põhjaosas, Toila Oru pargi lähiümbruses. Planeeringualast ida pool kulgeb riigitee 13140 Toila kooli tee. Tegemist on ca 5,3 m laiuse asfaltkattega kõrvalmaanteega. Lossiplatsi tn 3 kinnistul jätkub liikluspind Lossiplatsi tänavana, mis on ca 4 m laiune asfaltkattega kohalik tee nr 8020121. Planeeringualast idapool asuv tee on mõlemasuunalise liiklusega. Planeeringualale on kaks olemasolevat juurdepääsu. Põhjapoolne Lossiplatsi tänavalt ja lõunapoolne Toila kooli teelt. Lossiplatsi tänava kaudu on juurdepääs ka Toila Gümnaasiumile ning Toila Oru pargile.

Riigitee aasta keskmine liiklussagedus on 2017. aasta andmetel 445 autot/ööpäevas. Kuna planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringuala asub osaliselt riigitee 13140 kaitsevööndis, mis on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Lossiplatsi tänava kaitsevöönd 10 m tänavamaa piirist.

Lossiplatsi tn 6 kinnistu on osaliselt hoonestatud. Ülevaade planeeringualal paiknevast hoonestusest tugineb geodeetilisele alusplaanile ja ehitisregistri andmetele (*Ehitisregister <http://www.ehr.ee>; vt ka JOONIS 2 - Olemasolev olukord*).

Krundi lääneosas paikneb 2009. aastal kasutuselevõetud hoone (ehitisregistri kood 120566084). Ehitise nimetus EHR-s on majutushoone, kuid hoone on tegelikult kasutusel elamuna. Olemasolev ehitusalune pind on 1875,3 m², hoone on ühekorruseline. Tegemist on madalvundament hoonega. Kandekonstruksioonide puhul ja välisviimistluses on kasutatud puitu. Katusekatte materjaliks on plekk. Kinnistu keskosas on endise keldri asukoht.

Planeeritav maa-ala piirneb lõunast Oru pargi maastikukaitsealaga. (registrikood KLO1000557). Oru pargi piiranguvöönd ühtib maastikukaitseala piiriga.

Planeeringuala asub osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis, mis on Läänemere rannal 200 m. Piiranguvöönd on märgitud detailplaneeringu joonistele.

Planeeringualal puuduvad loodusvarad ning muinsuskaitseobjektid. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Planeeritava maa-ala reljeef langusega põhja suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39,67 m planeeringuala kirde osas kuni 447,29 m kaguosas. Umbes 180 m ida suunas on Läänemeri.

2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringuala paikneb Toila vallas, Pühajõe küla põhjaosas. Praegune Toila vald on moodustatud endise Toila valla, Kohtla-Nõmme valla ning Kohtla valla ühinemise. Pühajõe küla piirneb Toila alevikuga. Ida-Viru maakonnakeskus Jõhvi jääb planeeringualast linnulennult ca 9 km kaugusele.

Toila on mereäärne asula Ida-Virumaa põhjaosas. Meri on piirkonna oluline mõjutaja nii looduslikus- kui ka sotsiaalmajandusliku mõttes ning oluline ressurss kalanduseks, puhkuseks, turismiks ja transpordiks.

Planeeringu ala asub Pühajõe külas, Toila Oru pargi vahetus läheduses. Toila Oru park on oluline turismiobjekt ning pakub oma maastikulise vaheldusrikkuse häid puhkamisvõimalusi. Toila on tuntud suvituspiirkond ning Toila alevikus, planeeringualast ca 1,3 km kaugusel, asub Toila Spa hotell, mis on üks piirkonna suurimaid majutusasutusi. Planeeringualast ca 500 m kaugusel asub Toila jahisadam ning mererand.

Planeeringuala on hea juurdepääsuga, sest planeeringualast ida pool asub riigitee 13140 Toila kooli tee, mis jätkub põhjapoolsel naaberkiinnistul Lossiplatsi tänavana. Planeeringualast põhjapool asub Toila Gümnaasium. Planeeringualast lõuna ja kagupool on elamupiirkonnad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Lossiplatsi tn 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine. Lisaks ka tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Toila valla üldplaneeringut maakasutuse osas.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Detailplaneeringuga antakse võimalus Lossiplatsi tn 6 kinnistu jagamiseks kaheks krundiks ning tulenevalt olemasolevast kasutusviisist maakasutuse sihtotstarbe muutmist ärimaast elamumaaks (vt Tabel 1. *Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*).

3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*. Hoonestusalad on planeeritud ühtse pinnana eesmärgiga, et kui kinnistu jagamist ei toimu, saab mõlemale krundile planeeritud ehitusõigust realiseerida ühel kinnistul. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. Krundide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	<p>Elamukrunt moodustatakse Lossiplatsi tn 6 kinnistu jagamise teel. Pindala 2000 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet (elamu ja kõrvalhoone) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 15%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Krundil asuv olemasolev hoone (ehitisregistri kood 120566084), ehitusaluse pindalaga 175,3 m², jääb planeeritavale hoonestusalale.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>
POS 2	<p>Elamukrunt moodustatakse Lossiplatsi tn 6 kinnistu jagamise teel. Pindala 3396 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet (elamu ja kõrvalhoone) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 12%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3.</p>

3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamutega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Elamud peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lubatud lamekatus kui ka viilkatus. Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga. Hoonete kandekonstruktsioon võib olla puit, tellis, väikeplokk, suurplokk. Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, krohv, fassaadikattematerjalid, klaas jms. Profileeritud pleki ja plastikvoodri kasutamine elamute seinte välisviimistluses on keelatud. Samuti on keelatud ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusmaterjalina. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud. Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne

arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Toila valla üldplaneeringut (kehtestatud Toila Vallavolikogu 28.10.2005 määrusega nr 1). Üldplaneeringu kohaselt on Lossiplatsi tn 6 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B). Käesolevalt on Lossiplatsi tn 6 kinnistu hoonestatud ning on kasutusel elamumaana. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringus maakasutuse juhtfunktsiooni kaubandus- teenindus- ja büroohoonete maast (B) väikeelamumaaks (EE).

Detailplaneeringuga antakse võimalus kinnistu jagamiseks kaheks krundiks. Minimaalne krundi suurus on 2000 m². Võttes arvesse, et krundid on kavandatud piisavalt suured, on planeeringuala kogu täisehitusprotsent maksimaalselt 13%, mis vastab üldplaneeringus väikeelamumaale seatud tingimustele.

Muudatuse kandmiseks Toila valla üldplaneeringusse tuleb täiendada üldplaneeringu maakasutuse kaarti Lossiplatsi tn 6 kinnistu ulatuses ning märkida vastavaks maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa (EE). Edaspidi kehtivad maa-alale üldplaneeringuga väikeelamumaale kehtestatud tingimused. Üldplaneeringu seletuskirja tekstilisi muudatusi ei ole vaja teha.

Eeltoodust lähtuvalt on põhjendatud Toila valla üldplaneeringu muutmine.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringualast ida pool kulgeb riigitee 13140 Toila kooli tee. Tegemist on ca 5,3 m laiuse asfalkattega kõrvalmaanteega. Lossiplatsi tn 3 kinnistul jätkub liikluspind Lossiplatsi tänavana, mis on ca 4 m laiune asfalkattega kohalik tee nr 8020121. Planeeringualast idapool asuv tee on mõlemasuunalise liiklusega. Lossiplatsi tänava kaudu on juurdepääs ka Toila Gümnaasiumile ning Toila Oru pargile.

Maanteeamet on 30.10.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/669 esitanud seisukohad Lossiplatsi tn 6 detailplaneeringu koostamiseks. Riigitee aasta keskmine liiklussagedus on 2017. aasta andmetel 445 autot/ööpäevas. Planeeringuala asub osaliselt riigitee 13140 kaitsevööndis, mis on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Kuna planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Lossiplatsi tänava kaitsevöönd on 10 m tänavamaa piirist.

Planeeringualale on praegusel hetkel kaks olemasolevat juurdepääsu. Planeeringulahenduse kohaselt jääb planeeritavate kruntide jaoks ainult põhjapoolne juurdepääs Lossiplatsi tänava lõigult ning sellega on tagatud juurdepääs kruntidele POS 1 ja POS 2. Juurdepääsu ulatuses tuleb krundile POS 2 seada servituut krundi POS 1 kasuks. Lõunapoolse ristumise kaudu Toila kooli teelt (riigitee nr 13140) on tagatud juurdepääs lõunapool asuvale jätkuvalt riigi omandis olevale maale. Riigitee ristumiskoha (lõunapoolne juurdepääs) liikluskoormus ei suurene, sest planeeritud elamukruntide varustamiseks jääb kasutusele põhjapoolne juurdepääs. Ristumise ümberehitamine tuleb lahendada lõunapoolse riigi omandis oleva maa-ala planeerimisel sõltuvalt kavandatavast liikluskoormuse kasvust. Ristmike planeerimisel ning liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus ning ristumiskohtade nähtavus. Planeeringualaga piirneva Toila kooli tee (13140) lõigul on kiirusepiirang 50 km/h, millest tulenevalt on riigitee

3140 Toila kooli tee külgnähtavusala 10 m (lähtetase rahuldav). Külgnähtavusala on märgitud põhijoonisele. Lõunapoolse juurdepääsutee ristumiskohale riigiteega on kantud nähtavuskolmnurk (lähtetase rahuldav, nähtavus paremale ja vasakule 120 m). Nähtavuskolmnurga ja külgnähtavuse maa-alal ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi (mets, võsa, hekk, aed, vms). Kinnistu idapiirile rajatud hekk ei tohi takistada riigitee nähtavust. Kui hekk hakkab nähtavust takistama, tuleb hekki piirata või see likvideerida nähtavust takistavalt alalt.

Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiuse, et tagada päästemasinate juurdepääs krundile. Juurdepääsuteede täpsed laiused, katendi ulatus ning rekonstrueerimise vajadus määratakse ehitusprojekti käigus.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval).

Olemasolevad juurdepääsud kruntidele on tähistatud planeeringu joonistel orienteeruva täpsusega. Planeeritavate kruntide varustamiseks jääb kasutusele põhjapoolne juurdepääs. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsuteede laiused ning katendid.

Riigitee omanik Maanteeamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Maanteeamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiselt. Elamukruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale 2 parkimiskohta.

Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Tegemist on elamukruntidega ning eraldi jalgteel rajamine ei ole vajalik.

4.3 Kattega alad

Juurdepääsuteed ning krundisiseste parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla tolmuvaba kate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal asub kõrghaljastust üksikute puude näol. Kinnistu idapiiri lähedusse on rajatud hekk. Hekk ei tohi takistada riigiteelt nähtavust. Kui hekk hakkab nähtavust takistama, tuleb hekki piirata või see likvideerida nähtavust takistavalt alalt.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Toila valla heakorra eeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 Piirded

Planeeritava kinnistu põhjapoolsel piiril (Lossiplatsi tn 3 ja Lossiplatsi tn 6 kinnistute vahel) on olemasolev kivimüür.

Planeeritud elamukruntidele on täiendavate piirete rajamine lubatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete rajamisel tuleb lähtuda Toila valla üldplaneeringust tulenevatest piiretele esitatavatest nõuetest, mille kohaselt ei tohi võrkaiad ja osaliselt läbipaistvad puitaiad olla kõrgemad kui 1,5 m. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Kavandatava ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale küla keskkonnale.

Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte ning planeeringuala ei asu altkaevandatud alal. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Planeeritav maa-ala piirneb lõunast Oru pargi maastikukaitsealaga. (registrikood KLO1000557). Oru pargi piiranguvöönd ühtib maastikukaitseala piiriga. Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele on Oru pargi maastikukaitseala kaitse-eesmärk säilitada Oru pargi elustiku mitmekesisus ja maastikuilme ning ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogia, kultuuriloo, ökoloogia, esteetika ja puhkemajanduse seisukohast väärtuslik puistu ning aiakunsti hinnalised kujunduselemendid koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega, kaitsta nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpi - jõgesid ja ojasid (3260)3 - ning II lisas nimetatud liigi - jõesilmu (Lampetra fluviatilis) elupaika ning kaitsta II kaitsekategooria liiki.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;

- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Täna-ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

6.2 Ehitustingimused radooniohtlikus piirkonnas

Tulenevalt Toila valla üldplaneeringust jääb Toila valla põhjaosa pinnase kõrge ja väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda, kus on Eesti Kiirguskeskuse andmetel ka majade siseõhus mõõdetud radoonisisaldust üle 2000 Bq/m³.

Eesti geoloogiakeskuse kaardirakenduse andmete kohaselt ületab radooni sisaldus pinnases 200 kBq/m³. Vastavalt EVS 840:2009 tabel 2-le tuleb kõrge radoonisisalduse taseme korral (50 - 250 kBq/m³) ehitamisel radooni hoonesse sattumise vältimiseks rakendada järgmisi meetmeid:

- hea ehituskvaliteet,
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad I korruse põranda lahendused ja/või alt tuulutatav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus).

Planeeringuga kavandatavad ehitised on ilma keldrikorrusega, mis lihtsustab radoonitõrjet. Hoonete ehitusprojektid lahendada selliselt, et radooni sisaldus hoonete sees ei ületaks kehtivaid piirmäärasid. Vajadusel viia projekteerimise käigus läbi lisauuringud ning määrata radooniohu vähendamise meetmed.

6.3 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Toila valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 17.11.2010 Toila Vallavolikogu määrusega nr 10)*, mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Toila valla haldusterritooriumil. Toila valla territooriumil kehtib ka *Toila valla heakorraeeskirjad (Toila Vallavolikogu 16.04.2003 määrusega nr 11)*.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes *Toila valla jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Toila vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad on tähistatud planeeringu *Põhijoonisel*.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m olemasolevatest ning naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutus tehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud kahe olemasoleva juurdepääsutee kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid on toodud planeeringu seletuskirjas *Tabel 1*.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes tuleb lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjeveevarustusele” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast. Lähim tuletõrjevee võtukoht on naaberkinnistul (Lossiplatsi tn 3) asuv maa-alune tuletõrjevee mahuti suurusega 50m³. Kogu planeeringuala jääb tuletõrjevee mahuti raadiusesse (100m). Lähim hüdrant asub planeeringualast ca 450 m kaugusel, Lõokese tn 10 kinnistu ees.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800 m² on minimaalselt 10l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h (108 m³).

Vastavalt Toila valla üldplaneeringule on Pühajõel tiheasustusalaks määratud elamurajoon, mis jääb planeeringualast lõuna poole. Planeeritavad krundid ei jää tiheasustusalale.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, 29.11.2002 a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitused ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Ümbruskond on enamasti heakorrastatud, planeeringualast põhja pool asub Toila Gümnaasium ning lääne poole jääb Toila Oru park. Planeeringuala on kasutuses ja heakorrastatud. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetset juurdepääsud. Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada parkimiskohad ning rajada turvasüsteemid hoonetele.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Alljärgnevalt on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks:

1. krunte läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (vt *seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*);
2. põhjapoolsele juurdepääsuteele 4 meetri laiusena krundi POS 1 kasuks;
3. lõunapoolsele juurdepääsuteele 4 meetri laiusena planeeringualast lõunapoolse jääva reformimata maaüksuse kasuks.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Lossiplatsi tn 6 kinnistul asuvad Telia Eesti AS poolt hallatav sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri maakaabel ning madalpinge õhuliin. Planeeringuala põhjaosas on välisvalgustuse postid ning liitumiskilp. Paralleelselt Lossiplatsi tänavaga kulgeb AS Eesti Gaas poolt hallatav maagaasi jaotustorustik. Planeeringualast ida pool asub alajaam Toila kool: (Jõhvi). Olemasoleval elamul on elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustus.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva kõite koosseisu (vt LISAD).

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 18.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 306162.

Olemasolev elamu on varustatud elektrienergiaga olemasolevast liitumiskilbist nr 12868LK. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate hoonete varustamine elektrienergiaga nähtud ette samuti planeeringualast ida pool asuvast Toila kool : (Jõhvi) alajaamast olemasoleva maakaabelliini AXMK 4x35 baasil olemasolevast liitumiskilbist nr 12868LK kaitsme nimivoolu suurendamisega 3x32A-ni. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ettenähtud maakaabliga ning lahendatakse projekteerimise käigus, kui on kindlaks määratud kavandatavate hoonete täpsed asukohad.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele toimub planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kaitsme nimivoolu suurendamiseks tuleb liitujal sõlmida Liitumisleping tarbimistingimuste muutmiseks ja tasuta liitumistasu.

10.2 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 20.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29499786.

Planeeringuala läbivad AS Telia Eesti poolt hallatavad vasest pinnasekaablid. Olemasoleva elamu, Toila Gümnaasiumi hoone ning planeeringualast ida pool asuvate elamute sidevarustus on tagatud kinnistut läbiva sidekaabli baasil. Planeeringuga on ettenähtud pinnasekaablie kaitsmine ja säilitamine ehitustööde käigus. Olemasoleva olukorra ja tehnovõrkude joonisele on kantud kaablite kaitsevööndid, kus tööde teostamine võib toimuda ainult kooskõlastatult Telia järelvalvega.

Planeeringuala piiri läheduses on välja ehitatud Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) valguskaabel. ELASA valguskaabel on ühendatud Toilas Telia võrguga.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Planeeringuala elamute Telia valguskaablite võrguga sidumiseks on ettenähtud valguskaabli ehitamine alates ELASA valguskaablist. Valguskaabli ELASA võrguga ühendamiseks on vaja projekteerimise staadiumis taotleda ELASA-lt tehnilised tingimused. Planeeritavad ühendused on näidatud orienteeruvalt ning nende täpne asukoht määratakse projekteerimise staadiumist vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele.

Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni varustus on lahendatud vastavalt AS Toila V.V. poolt 21.03.2018 detailplaneeringu kooskõlastuse nr 13 käigus väljastatud.

Lossiplatsi tn 6 kinnistu veevarustus ning reovee ärajuhtimine on lahendatud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni baasil.

Vastavalt AS Toila V.V. poolt väljastatud tingimustele kulgeb asub paralleelselt Lossiplatsi tn 6 kinnistu piiriga AS-le Toila V.V. kuuluv ühisveetorustik, mille kaudu tagatakse veevarustus Toila Gümnaasiumile ja ümbritsevale piirkonnale. Torustiku kohta on sõlmitud Lossiplatsi tn 6 kinnistu omanikuga isikliku kasutusõiguse seadmise leping AS Toila V.V. kasuks.

Lossiplatsi tn 3 kinnistul asub AS-le Toila V.V. poolt hallatav puurkaev nr 2478 (Toila Gümnaasiumi puurkaev), mille sanitaarkaitseala ulatus on 10m (*Keskkonnaregister*).

Krundil POS 1 asub olemasolev elamu on ühendatud ühisveevärgiga. Vastavalt AS Toila V.V. tingimustele on krundi POS 2 liitumispunktiks olemasolev maakraan 32mm kinnistu piiril (MK tähistatud tehnovõrkude joonisel). Kinnistusisese veetorustiku projekteerimisel ei tohi olla väljavõtteid enne veearvestit ja maa-alused ühendused peavad olema keevisliidestega. Veearvesti paigaldada hoone veemõõdusõlme (vastavalt AS Toila V.V. tehnilistele tingimustele ja skeemile veearvesti paigaldamiseks). Planeeritava krundi liitumiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga tuleb enne projekteerimist esitada liitumistaotlus. Liitumine toimub vee-ettevõtja poolt väljastatud tehniliste tingimuste ja liitumisprojekti alusel.

Vastavalt AS Toila V.V. poolt väljastatud tingimustele puudub planeeringualal olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik. Olemasolev Lossiplatsi tn 6 kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga asub kaevust K4 ca 10m põhjasuunas. Liitumispunkt on mõtteline punkt Lossiplatsi tn 3 kinnistul asuval D100 torustikul (KLP tähistatud tehnovõrkude joonisel). Planeeritava krundi POS 2 liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud kaevu K4 kaudu.

Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel on märgitud ühendustorustikud kuni hoonestusalani. Torustike asukohad liitumispunktist kuni hoonesisendini täpsustatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse täpne asukoht.

10.4 Sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringuala elamukruntide katuseveed ja katendite sadeveed ei ole reostunud. Katendite sadeveed hajutatakse võimalusel haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab

vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

10.5 Soojavarustus

Olemasoleva elamu ning planeeritavate hoonete soojavarustus on planeeritud puhul lahendada lokaalkütte (tahked kütteallikad, pellet, elekter, maaküte, õli, päikeseenergia, soojuspumbad) baasil.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud *tehnovõrkude joonisel*.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeritava ala tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Uute hoonete ehitamise tõttu kommunikatsioonide ümberehitamine toimub krundiomaniku kulul. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Planeeritavate hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on riigitee nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas Kristi Jõemets