

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 03.01.2020 Versioon: 4	Leht 1 Lehti 14
--	---	--------------------------------------	--------------------

SISUKORD

1	ÜLDOSA.....	2
1.1	Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused	2
1.2	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3	Detailplaneeringu tellija ja koostaja	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3	PLANEERIMISETTEPANEK.....	5
3.1	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	5
3.2	Krundi jaotuse ettepanek ja kavandatavad sihtotstarbed	5
3.3	Valla ehitusmäärusega esitatud nõuded ehitisele.....	6
3.4	Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale	6
3.5	Krundi ehitusõigus, hoonestusalad	6
3.6	Kruntide hoonestusalade piiritlemine	8
3.7	Kujad.....	8
3.8	Arhitektuurinõuded ehitistele	8
3.9	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
3.10	Haljastus ja heakord.....	9
3.11	Tehnovõrgud	9
3.11.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
3.11.2	Sadeveed.....	10
3.11.3	Elektrivarustus, sh tänavavalgustus.....	10
3.11.4	Sidevarustus.....	10
3.11.5	Soojavarustus.....	10
3.11.6	Tuletõrjerveevarustus.....	10

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Juhataja: Marko Mõru Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Version: 4	Leht 2 Lehti 14
---	---	-------------------------------------	-----------------------

3.12	Kitsendused ja servituudid.....	11
3.13	Tuleohutusabinõud.....	12
3.14	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
3.15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
3.16	Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lüganuse Vallavalitsuse 21.05.2019 korraldus nr 316 "Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- projekteeritavate hoonete ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine;
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- planeeritava ala liikluskorralduse ja parkimise kavandamine;
- kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine.

Detailplaneeringuala hõlmab vaid Pargi tn 52 kinnistu lõunaosa, planeeringuala suurus on 4893 m².

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata KHKS § 6 lõikes 1 ega § 33 lõike 1 punktis 1 nimetatud tegevusi, tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ega kaitstavaid loodusobjekte. Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäetakse algatamata, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetest 2 ja 3, § 35 lõikest 5.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 3 Lehti 14
--	---	--------------------------------------	-----------------------

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Lüganuse valla üldplaneering (Maaplaneeringud OÜ töö nr 2-97, 1998. a);
- Lüganuse valla arengukava aastateks 2018-2028 (vastu võetud Lüganuse Vallavolikogu 10.10.2018 määrusega nr 39);
- Planeerimisseadus, 28.01.2015 - RT I, 19.03.2019, 104;
- Looduskaitseadus, 21.04.2004 - RT I, 14.11.2018, 8;
- Ehitusseadustik, 11.02.2015 – RT I, 19.03.2019, 98;
- Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (MTM 02.06.2015 määrus nr 51);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (VV 30.03.2017 määrus nr 17);
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded (MTM 25.06.2015 määrus nr 73);
- Linnatänavad EVS 843:2016;
- Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus (EVS 812-6:2012);
- Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002);
- Muud asjasse puutuvad Eesti seadused, määrused, nõuded.

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi väljaandes "Planeeringute leppemärgid" toodud tähistust.

1.3 Detailplaneeringu tellija ja koostaja

Tellija: Üllar Rego
Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa 43301
Telefon: +372 5664 9497
E-post: ullar.rego@gmail.com

Koostaja: Bitterbuild OÜ
Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa
Registrikood: 11291495
MTR registri nr: EEP003943

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Aadress: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 4 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	-----------------------

Vastutav spetsialist: Priit Ehala (volitatud arhitekt, tase 7)

Arhitekt: Maris Juuse (diplomeeritud arhitekt, tase 7)

Telefon: +372 5631 3276

E-mail: maris@bitter.ee

Objekti asukoht: Pargi tn 52, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa

Katastriüksuse tunnus: 43701:004:0127

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb Ida-Viru maakonnas Lügänuſe vallas Lügänuſe alevikus Pargi tn 52 kinnistu lõunapoolses osas. Kinnistul asuv kõrgepingeliin ja selle kaitsevöönd jäävad planeeringualast välja.

Pargi tn 52 kinnistu piirneb põhjapoolsest küljest Pargi tn 54 kinnistu (43701:004:0790, elamumaa 100%) ja asustusüksusega nr 4669; idast Pargi tn 46a (43701:004:0460, elamumaa 100%) ja Pargi tn 52a (43701:004:0470, elamumaa 100%) kinnistutega; lõunast Pargi tänav L3 kinnistuga (43801:001:0472, transpordimaa 100%); läänest 13178 Püſsi jaama tee T1 (43701:004:0097, transpordimaa 100%) kinnistuga.

Pargi tn 52 kinnistu pindala on 8459 m²; detailplaneeringuala pindala on 4893 m². Käsitletav Pargi tn 52 kinnistu on hoonestatud, hetkel asub sellel ehisregistri andmetel 4 hoonet: elamu (EHR kood 102036382), garaaž (EHR kood 102036383), kuur (EHR kood 102036384) ja kuur (EHR kood 102036385). Kõrghaljastus paikneb planeeringuala põhja- ja lõunaosas, maa-ala reljeef on üldjoontes tasane (maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40.50 – 41.20 m). Planeeringualal ei asu looduskaitse all olevaid üksikobjekte.

Pargi tn 52 kinnistul ja selle naabruses asuvad olemasolevad hooned on valdavalt 1- kuni 2-korruselised viilkatusega üksikelamud ja nende kõrvalhooned. Välisviimistlusena on kasutatud puit- ja tellisvoodrit, krohvi, aga ka viimistlemata palki. Katusekattematerjalidest domineerivad eterniit ja katuseplekk.

Juurdepäas planeeringualale on Püſsi Jaama teelt ja Pargi tänavalt.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal sidetrass ja madalpinge õhuliin ala lõunaosas.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 5 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	-----------------------

3 PLANEERIMISETTEPANEK

Planeeringuga jagatakse Pargi tn 52 kinnistu kaheks ning määratakse tekkivale kinnistule hoonestusala ja ehitusõigus.

3.1 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Lüganuse valla üldplaneeringuga on planeeritavale maa-alale määratud väikeelamumaa sihtotstarve. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad väikeelamu- ja haljasmaad.

Pargi tn 52 kinnistul asub hetkel juba üks üksikelamu koos kõrvalhoonetega. Omaniku soov on olemasolev kinnistu jagada kaheks ja püstitada tekkivale kinnistule veel üks üksikelamu koos individuaalgaraažiga.

Ligipääsetavus alale on hea, kuna planeeringuala asub Püssi jaama tee ääres, mis on kohaliku tähtsusega maantee.

3.2 Krundijaotuse ettepanek ja kavandatavad sihtotstarbed

Lähtudes käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgist, tehakse ettepanek jagada Pargi tn 52 kinnistu kaheks. Moodustatava kinnistu lähiaadress on Pargi tn 52b, sihtotstarve elamumaa (mis on kooskõlas üldplaneeringuga ja on ka olemasoleva Pargi tn 52 kinnistu sihtotstarve).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud planeeritav hoonestusala ning planeeritavate hoonete ja rajatiste asukohad.

Tabel 1 annab ülevaate planeeringuala planeeringueelsetest maaüksustest ning planeeringujärgsetest kruntide suurustest ja maakasutuse sihtotstarvetest.

Tabel 1. Kruntide maakasutus

Planeeringueelne olukord			Planeeringujärgne olukord		
Nimetus	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Katastriüksuse nimetus	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Aadress: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Version: 4	Leht 6 Lehti 14
---	---	-------------------------------------	-----------------------

Pargi tn 52	8459	EP100%	Pargi tn 52	5640	EP100%
			Pargi tn 52b	2819	EP100%

Märkused:

EP – pereelamu maa

Maakorralduslike tööde käigus võivad planeeritud kruntide pindalad täpsustuda.

3.3 Valla ehitismäärusega esitatud nõuded ehitisele

Vastavalt Lüganuse Vallavolikogu 04.12.2003 määrusega nr 14 kehtestatud Lüganuse valla ehitismäärusele tuleb ehitise projekteerimisel ja ehitamisel kinnistule jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkiinnistu piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud Päästeteenistus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.

Tulepüsisivusklass määratakse vastavalt hoone tegelikule rajatavale kubatuurile, kasutajate arvule ning korruselisusele.

3.4 Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale

Lüganuse valla üldplaneeringu (Maaplaneeringud OÜ töö nr 2-97, 1998. a) järgi kuulub planeeringuala väikeelamute maa alla. Detailplaneeringuga on kavandatud jagada Pargi tn 52 kiinnistu kaheks pereelamu maa sihtotstarbega kiinnistuks, seega ei ole detailplaneering üldplaneeringut muutev.

3.5 Krundi ehitusõigus, hoonestusalad

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud hoonestusala 5 m krundipiirist, v.a Püssi jaama tee poolsest krundipiirist, kus kehtib 50 m kohaliku maantee kaitsevöönd. Ehitusseadustiku järgi võib detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel detailplaneeringu koostamise kohustusega hooned ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Seega on hoonestusala määratud 10 m kaugusele Püssi jaama tee äärmise sõiduraja välimisest servast, võttes eeskujuks olemasolevate ehitiste kauguse teest.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Aadress: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 7 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	-----------------------

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus perspektiivseks üksikelamu ja selle abihoonete ehituseks. Täiendavalt on antud uute rajatiste (kinnistusesene sõidutee ja tehnovõrgud) ehitamise põhimõtted, mille täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektis.

Tabel 2 annab ülevaate nende planeeringujärgsete kruntide ehitusõigusest, mida käesoleva planeeringuga määratakse:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Nimetus	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi maksimaalne lubatud ehitisealne pindala	Hoonete suurim lubatud korruselisus/ kõrgus*	Ehitise kasutamise otstarve
Pargi tn 52	1 + 3 kõrvalhoonet	ol.ol hoone	ol.ol hoone	11101 - üksikelamu
			ol.ol hoone	12744 - elamu majapidamisabihoone (kuur)
			ol.ol hoone	12744 - elamu majapidamisabihoone (kuur)
			ol.ol hoone	12744 – elamu majapidamisabihoone (individuaal-garaaž)
Pargi tn 52b	1 + 3 kõrvalhoonet	300 m ²	2 korrust / 8 m	11101 - üksikelamu
			1 korrus / 6 m	12744 - elamu majapidamisabihoone (kuur)
			1 korrus / 6 m	12744 – elamu majapidamisabihoone (individuaal-garaaž)
			1 korrus / 6 m	12744 – elamu majapidamisabihoone (saun)

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Aadress: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 8 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	-----------------------

Märkused:

* - Maksimaalne hoone korruselisus/kõrgus maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast).

Lõplik lubatud ehitiste kõrgus tuleneb tulepüsivuse klassist.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Ehitise rajamise põhimõtted on lähemalt kirjeldatud planeeringu seletuskirja järgnevas peatükkides ning graafiliselt kajastatud planeeringu põhijoonisel.

3.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtunud planeerimisseadusest, ehitusseadustikust, olemasolevate hoonete paiknemisest ja Tellija soovidest. Põhijoonisele on kantud ka planeeritavate teede ja platside asukohad. Planeeringualal ei ole olemasolevat hoonestust kavas muuta.

3.7 Kujad

Ehitistevahelised kujad tuleb lahendada vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, mille kohaselt on hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus 8 m (kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega). Detailplaneeringuga on tagatud hoonete minimaalsed vahekaugused.

3.8 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud krundi maksimaalsest ehitisealusest pindalast, hoonete kõrgusest ja korruselisusest, samuti peavad hooned oma arhitektuurse välisilmega antud keskkonda sobima ning moodustama planeeringuala piires ühtse terviku.

Püstitavate ehitiste katusekalle võib olla 10 - 45°. Välisviimistlusena on lubatud kasutada telliseid, väikeplokkke, krohvi, looduslikku kivi, hõõveldatud või hõõveldamata laudist ja palki. Välisviimistluse toonid tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda.

3.9 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 9 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	-----------------------

Planeeringualast läänes asuv Püſsi jaama tee on asfaltkattega ja 7 m laiune, lõunas asuv Pargi tänav on pinnatud ja 4 m laiune. Planeeringualast idas asuvat killustikkattega sissesõiduteed ja platsi kasutavad lisaks praegusele Pargi tn 52 kinnistule veel Pargi tn 46a ja Pargi tn 52a kinnistud. Olemasolevaid teid ja platse pole kavas muuta, olemasolevad mahasõidud säilitatakse.

Planeeringualale on projekteeritud kõvakattega plats sissesõiduks ja autode parkimiseks (max 3 autole) ning kõnnitee.

Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Täpsem teede ja parklate lahendus antakse konkreetse ehitusprojekti käigus.

3.10 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega – domineerib mänd, kuid leidub ka kuuske, vahtrat, tamme, kaske, paplit, pärna, jalakat, toomingat, hõberemmelgat. Mõned puud (eeldatavalt 2 mändi ja 1 toomingas; see selgub täpsemalt hoonete/rajatiste ehitusprojekti koostamise käigus) tuleb planeeritavate rajatiste osas likvideerida, samuti on kavas likvideerida planeeringualal Püſsi jaama tee ääres kasvavad paplid. Vajadusel likvideeritakse võsa ja murdunud või haiged puud.

Täiendava haljastuse rajamine planeeringujärgselt moodustatavatel kruntidel tuleb lahendada eraldi ehitusprojektiga. Kruntide ehitusjärgsel heakorramisel tuleb lähtuda kohapealsetest looduslikest iseärasustest.

Krundipiirile on lubatud istutada heki moodustavaid taimi (kõrgusega kuni 3 m). Kruntide vahelised piirded võivad olla kas traatvõrk koos hekiga või puitpiirded.

Pargi tänava ja 3178 Püſsi jaama tee ristumiskoha nähtavuskolmnurgas asuvate puude võrsid tuleb regulaarselt tõsta (lühendada rippuvaid oksid), tagamaks nähtavus Pargi tänava ja riigitee ristmikul.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitusjäätmete ja olmejäätmete kogumine ning väljavedu toimub vastavalt valla heakorra eeskirjale ja sõlmitavale lepingule krundi valdaja ja eriteenistuse vahel.

3.11 Tehnovõrgud

3.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 10 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	------------------------

Vastavalt Lügänuſe Vallavolikogu 22.12.2016 määrusele nr 92 „Lügänuſe valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028“ ja OÜ Järve Biopuhastus poolt korraldatud lihthankete "Lügänuſe ÜVK ühendamine Püſsi ÜVK-ga. Projekteerimine" rajatakse 2021. a lõpuks Lügänuſe alevikku ühisveetorustik, mille eeldatav asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis DP-003). Planeeringuala ühisveetrassiga liitmiseks rajatakse kinnistu piirile liitumiskaev, mille täpne asukoht lahendatakse arengukavajärgse ühisveetorustiku projekteerimise käigus.

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalsena plastist aeroobse biopuhasti abil, mille täpne lahendus ja asukoht määratakse ehitusprojektis.

3.11.2 Sadeveed

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudub olemasolev sademevee kanalisatsioon, selle rajamiseks pole ka vajadust. Planeeringualal immutatakse sadeveed pinnasesse.

3.11.3 Elektrivarustus, sh tänavavalgustus

Planeeringualal paiknevad olemasolevad hooned on varustatud elektriga ning projekteeritavad hooned liidetakse elektrivõrguga. Planeeringualal asuv elektriõhuliin asendatakse maakaabliga detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ulatuses. Liitumiseks või olemasolevate kasutustingimuste muutmiseks tuleb taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Püſsi jaama tee ääres on olemas tänavavalgustus. Planeeringualale tänavavalgustust ei kavandata.

3.11.4 Sidevarustus

Planeeringualal on olemas sidetrass, millega on olemasolev elamu ühendatud. Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ulatuses tuleb olemasolev sidekaabel ümber paigutada. Ümberpaigutamiseks ning kavandatavate ehitiste liitmiseks tuleb taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

3.11.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena, tsentraalne kaugküttevõrk planeeringualal puudub. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.11.6 Tuletõrjerveevarustus

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 11 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	------------------------

Vastavalt Lüganuse Vallavolikogu 22.12.2016 määrusele nr 92 „Lüganuse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028“ ja OÜ Järve Biopuhastus poolt korraldatud lihthankete "Lüganuse ÜVK ühendamine Püssi ÜVK-ga. Projekteerimine" rajatakse 2021. a lõpuks Lüganuse alevikku ühisveetorustik, mille eeldatav asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis DP-003). Planeeringuala ühisveetrassiga liitmiseks rajatakse käsitletava kinnistu piirile liitumiskaev, mille täpne asukoht lahendatakse arengukavajärgse ühisveetorustiku projekteerimise käigus.

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s ja tulekahju arvestuslik kestus on 3 tundi.

3.12 Kitsendused ja servituudid

Planeeringuala paikneb kohaliku maantee kaitsevööndis (50 m Püssi jaama tee äärmise sõidurea välimisest servast)

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Pargi tänava ja Püssi jaama tee ristumiskoha nähtavuskolmnurgas asuvate puude võrasid tuleb nähtavuse tagamiseks regulaarselt tõsta (lühendada rippuvaid oksid). Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 12 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	------------------------

Planeeringualal puuduvad ehitismälestised, looduskaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, liigikaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid.

Madalpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus planeeringualal on 2 m, kanalisatsiooni-, side- ja veetrassile kehtib liiniservituut. Planeeringualast põhjas asuva kõrgepingeliini kaitsevöönd on 40 m.

Detailplaneeringuga servituutide seadmiseks ettepanekuid ei tehta.

3.13 Tuleohutusabinõud

Ehitistevahelised kujad tuleb lahendada vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, mille kohaselt on hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus 8 m. Tulepüsimisklass määratakse vastavalt hoone kubatuurile, kasutajate arvule ning korruselisusele ehitusprojekti.

Päästetehnika juurdepääs detailplaneeringu objektiks olevale kinnistule toimub Pargi tänavalt, mis on pinnatud ja laiusega vähemalt 4 m. Päästesõidukil on võimalik ümber pöörata samale kinnistule planeeritaval platsil või Pargi tn 46a juurdepääsutee otsas.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras;
- tuletõrjveevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega ühisveevärgi baasil ning kahe loodusliku veevõtukohaga. Planeeringualale lähimad hüdrandid ja looduslikud veevõtukohad asuvad:
 - olemasolevad hüdrandid - Püſsi linnas Viru ja Kivitee tänava ristmikul, umbes 450 m kaugusel ja Püſsi linnas Viru tänaval, umbes 600 ja 750 meetri kaugusel, lisaks rajatakse 2021. a lõpuks Lügänuſe alevikku ühisveetorustik, mille eeldatav asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis DP-003). Planeeringuala ühisveetrassiga liitmiseks rajatakse käsitletava kinnistu piirile liitumiskaev, mille täpne asukoht lahendatakse arengukavajärgse ühisveetorustiku projekteerimise käigus.;
 - looduslikud veevõtukohad – Lügänuſe alevikus, 34 Kiviõli- Varja teel, Purtse jõe ületuskohas.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 13 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	------------------------

Veevõtukohtade asukohad on näidatud joonisel: 1820-DP_DP-001_situatsiooniskeem.pdf.

- rajatavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

3.14 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning korraldada nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerite täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti käigus, need peavad olema suletavad ning on soovitatav paigaldada betoonalusele. Territooriumi korrashoiu eest vastutab maaomanik.

Kuivõrd planeeritavate tegevuste tulemusena ei teki keskkonnale ohtlikke jäätmeid, siis jäätmetekke analüüsi koos jäätmekavaga ei ole teostatud. Kinnistul toimuv tegevus peab arvestama Eesti Vabariigi kehtivaid keskkonnakaitse norme ning määrusi.

3.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeritaval alal soovitatav arvestada järgmiste riskide vähendavate aspektidega:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, valgustid);
- jälgitavus (valvesignalisatsioonisüsteemid, video- ja naabrivalve);
- hoonete sissepääsude valgustatus ning sissepääsude arvu piiramine;
- maa-ala korrashoid ja valgustatus.

3.16 Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kehtestatud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidiste toimingute tegemisel. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Address: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------

LÜGANUSE ALEVIKU PARGI TN 52 KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Pargi tn 52, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Üllar Rego	Töö nr 1820-DP Fail: 1820-DP_3_v04_seletuskiri	Kuupäev 09.12.2020 Versioon: 4	Leht 14 Lehti 14
---	---	--------------------------------------	------------------------

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud peab hüvitama kinnistute igakordne omanik. Kahjude hüvitamise all on mõeldud ennekõike detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise ehk ehitustegevusega seotud kahjusid (nt rasketehnika poolt lõhutud teed ja trassid, haljastus ja kõrghaljastus, piirdeaiad, välisvalgustus jms).

Hooneid ja rajatise tohib ehitada vaid vastavasisulise ehitusprojekti ja kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Planeeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste püstitamise ja olemasolevate rajatiste ümberpaigutamise kulud kannab Pargi tn 52b kinnistu omanik, kui pole kokku lepitud teisiti.

Bitterbuild OÜ, reg nr 11291495, MTR nr EEP003943 Aadress: Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald; tel nr: +372 5340 1353; e-post: info@bitter.ee	Vastutav spetsialist: Priit Ehala Arhitekt: Maris Juuse	/allkirjastatud digitaalselt/
---	--	-------------------------------