

**Planeeringu algataja / korraldaja:** Lüganuse Vallavalitsus

**Huvitatud isik:**

**Koostaja:**

TÖÖ NR: EX420

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

**Planeeringu vastutav isik:**

Merlin Kark

Maastikuarhitekt/planeerija, diplom MD002914

## Sonda alevikus Karja tn 1 maaüksuse detailplaneering

Stadium: detailplaneering

Tartu  
07.06.2022

---

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt/planeerija: Merlin Kark

Diplom MD002914

Evox OÜ

## A-SELETUSKIRI

### Sisukord

|      |                                                                                                                                                                     |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Sissejuhatus.....                                                                                                                                                   | 5  |
| 2.   | Detailplaneeringu lähtedokumendid .....                                                                                                                             | 5  |
| 3.   | Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele ..... | 5  |
| 3.1  | Olemasoleva olukorra analüüs.....                                                                                                                                   | 5  |
| 3.2. | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....                                                                                       | 6  |
| 3.3. | Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....                                                                                        | 7  |
| 4.   | Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....                                                                                                                         | 8  |
| 4.1. | Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....                                                                                                                         | 8  |
| 4.3  | Ehitistevahelised kujad .....                                                                                                                                       | 9  |
| 4.4  | Arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded .....                                                                                                                      | 9  |
| 4.5. | Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....                                                                                                                         | 9  |
| 4.6  | Haljastus, piirded, vertikaalplaneering .....                                                                                                                       | 10 |
| 5.   | Tehnovõrgud.....                                                                                                                                                    | 10 |
| 5.1  | Veevarustus.....                                                                                                                                                    | 10 |
| 5.2  | Reoveekanaliseerimine.....                                                                                                                                          | 10 |
| 5.3  | Sadeveekanaliseerimine .....                                                                                                                                        | 10 |
| 5.4  | Soojavarustus .....                                                                                                                                                 | 10 |
| 5.5  | Elektrivarustus .....                                                                                                                                               | 10 |
| 5.6  | Telekommunikatsioonivõrk .....                                                                                                                                      | 11 |
| 5.7  | Müra.....                                                                                                                                                           | 11 |
| 5.8  | Maaparandussüsteem .....                                                                                                                                            | 11 |
| 5.9  | Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....                                                                                                                           | 11 |
| 6.   | Ehituskeeluvööndi tehnovõrkude ja rajatiste kavandamine.....                                                                                                        | 12 |
| 7.   | Keskkonnakaitse abinõud, radoon. ....                                                                                                                               | 12 |
| 8.   | Servituudid, kitsendused.....                                                                                                                                       | 13 |
| 9.   | Kuritegevuse riskide vähendamine .....                                                                                                                              | 13 |
| 10.  | Planeeringu rakendamine .....                                                                                                                                       | 13 |
| 11.  | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....                                                                                            | 14 |

## **LISAD**

Lisa 1. Lüganuse Vallavalitsuse korraldus 14. oktoober 2020 nr 612. Lüganuse valla Sonda aleviku Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

## **OSA B – JOONISED**

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

## **1. Sissejuhatus**

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Ardo Amanov. Planeeringu alaks on Lüganuse vallas Sonda Alevikus Karja tn 1 (75101:006:0093) maaüksus, pindalaga 9223 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärk on kinnistu kolmeks jagamine ning ehitusõiguse määramine, et ehitada igale kinnistule elumaja koos selle juurde kuuluvate abihoonete ja kommunikatsioonidega. Lisaks kinnistuteks jagamisele määratakse kinnistute hoonestusalade paiknemine ja ehitusõigused, ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse (sh juurdepääsud Karja ja Vahe tänavatelt), haljastuse (sh uue kõrghaljastuse rajamine) ja heakorrasutus põhimõtted, servituutide seadmise vajadus. Karja tn 1 kinnistu on 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt Karja ja Vahe teelt.

## **2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Sonda valla üldplaneering kehtestatud Sonda vallavolikogu 28.11.2000a määrusega nr 3;
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (Regionaalministri 27.12.2016 käskkiri nr 15-2/04867-15);
- Lüganuse Vallavalitsuse korraldusega 14. oktoober 2020 nr 612 algatatud detailplaneering ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Sonda alevikus Karja tn 1 kinnistul.

## **3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele**

### *3.1 Olemasoleva olukorra analüüs*

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Karja tn 1 kinnistu 100 % elamumaa (vt joonis 1). Kinnistu kogu suurus on 9223 m<sup>2</sup>, millest 5261 m<sup>2</sup> on looduslik rohuma, 1678 m<sup>2</sup> metsamaa, 28 m<sup>2</sup> õuema, ning 2256 m<sup>2</sup> muu maa. Kinnistu lääneosas on mitteilukondlik hoone (ehitisealune pind: 129 m<sup>2</sup>), mis planeeritakse renoveerida elamuks.



Joonis 1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgitud punase joonega (aluskaart Maainfo hübriidkaart, Maa-amet, 23.09.2021)

#### Planeeritav ala piirneb

- Kirdest Karja põik 4a (44201:001:0715) 100% sihtotstarbeta maa (pindala 1844 m<sup>2</sup>).
- Kirdest Karja põik 4 (75101:006:0038) 100% elamumaa (pindala 3109 m<sup>2</sup>).
- Kirdest Karja põik 2 (75101:006:0036) 100% elamumaa (pindala 3564 m<sup>2</sup>).
- Lõunast Vahe tänav L1 (75101:001:0278) 100% transpordimaa ja Vahe tänav L2 (75101:001:0078) 100% transpordimaa.
- Edelast Karja tn 1a (75101:006:0097) 100% elamumaa.
- Läänest Karja tänav T1 (75101:001:0172) 100% transpordimaa.

Maaüksuse reljeef on tasane. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.

#### 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Sonda valla üldplaneeringu kohaselt asub Karja tn 1 kinnistu tiheasustuse piirkonnas ning maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringualal elamumaa. Tegemist on fosforiidimaardla Sonda uuringuväljaga. Planeeringuala naaberkinnistud on peamiselt elamumaad. Kontaktvööndi kinnistutel asuvad elamud koos abihoonetega. Kontaktalas ei ole algatatud planeeringuid. Kultuurimälestisi, pärandkultuuri- ega looduskaitse all olevaid objekte

planeeringualal ega lähiümbruses pole. Olemasolev tänavavõrk tagab hea juurdepääsu planeeringualale.

Tabel 1. Lähimate kinnistute sihtotstarve, suurus, hoonestus

| Tunnus         | Lähiaadress       | Sihtotstarve   | Pindala             | Ehitis(t)e alune maa                           | Hoonete arv<br>Põhihoone/<br>abihoone(d) |
|----------------|-------------------|----------------|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 44201:001:0715 | Karja põik 4a     | Sihtotstarbeta | 1844 m <sup>2</sup> | -                                              | -/-                                      |
| 75101:006:0038 | Karja põik 4      | elamumaa       | 3109 m <sup>2</sup> | 164 m <sup>2</sup> +<br>53 m <sup>2</sup> kuur | 1/1                                      |
| 75101:006:0036 | Karja põik 2      | elamumaa       | 3564 m <sup>2</sup> | 163 m <sup>2</sup> +<br>54 m <sup>2</sup> kuur | 1/2                                      |
| 75101:001:0278 | Vahe tänav<br>L1  | transpordimaa  | -                   | -                                              | -/-                                      |
| 75101:001:0078 | Vahe tänav<br>L2  | transpordimaa  | -                   | -                                              | -/-                                      |
| 75101:006:0097 | Karja tn 1a       | elamumaa       | 1173 m <sup>2</sup> | 152 m <sup>2</sup>                             | 1/0                                      |
| 75101:001:0172 | Karja tänav<br>T1 | transpordimaa  | -                   | -                                              | -/-                                      |

### 3.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Sonda vallavolikogu 28. november 2000. a määrusega nr 3 kehtestatud Sonda valla üldplaneeringu kohaselt asub Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringualal elamumaa. Piirkonnas on ette nähtud säilitada traditsioonilist maakasutust ja maastikustruktuuri (ka asustusstruktuur ja teedevõrk); ei ole lubatud ehitustegevuse laienemine maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades; uusehitised peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

Planeeringualal kehtib Regionaalministri 27.12.2019 käskkirja nr 15-2/04867-15 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Käesolev detailplaneering on koostatud Sonda valla üldplaneeringule vastavalt ning sellega ei taotle Sonda valla üldplaneeringu muutmist. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistu kolmeks jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks.

## 4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu (vt Tabel 2) jagatakse Karja tn 1 kinnistu juurde kolmeks üksikelamu maa krundiks pindaladega 2619 m<sup>2</sup>, 3680 m<sup>2</sup> ja 2924 m<sup>2</sup>.

Tabel 2 Detailplaneeringus kavandatud krundijaotus (vt Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnoõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused))

| Krundi aadress | Pindala             | Sihtotstarve |
|----------------|---------------------|--------------|
| Pos 1          | 2619 m <sup>2</sup> | Elamumaa     |
| Pos 2          | 3680 m <sup>2</sup> | Elamumaa     |
| Pos 3          | 2924 m <sup>2</sup> | Elamumaa     |

### 4.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (vt Tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 5) lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus

Tabel 3 Kruntide ehitusõigus (vt Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnoõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused))

| Nr | Nimetus                                     | Pos 1                  | Pos 2                  | Pos 3                  |
|----|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1  | Krundi kasutamise sihtotstarve              | Üksikelamu maa         | Üksikelamu maa         | Üksikelamu maa         |
| 2  | Hoonete suurim lubatud arv krundil          | Elamu 1<br>Abihooned 2 | Elamu 1<br>Abihooned 2 | Elamu 1<br>Abihooned 2 |
| 3  | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 400 m <sup>2</sup>     | 400 m <sup>2</sup>     | 400 m <sup>2</sup>     |
| 4  | Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast    | 9 m                    | 9 m                    | 9 m                    |
| 5  | Lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus.  | 71.5m                  | 71.5m                  | 71.5m                  |

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.



#### 4.3 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Ehitusõigusest tulenevalt on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi, I kasutusviisiga hooneid tulepüsivusklassiga TP3

#### 4.4 Arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud kruntide planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi, arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuursed nõuded (vt Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused):

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, asbestivaba eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata
- Katusekalle 35°-45°
- Üksikelamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonetel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast
- Krundi ehitistealune osa võib moodustada kuni 60% krundi pindalast

#### Piirded

- Piirdeaia materjaliks võib kasutada keevis- või punutud metallvõrku, loodusliku kivi või puitu.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,2m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.

#### 4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele elamualadele on kavandatud mööda üldkasutatavaid Karja ja Vahe tänavaid. Mõlema tänava laius on 5 meetrit.

Parkimine arvutatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Kinnistutele kavandada 2 parkimiskohta

#### *4.6 Haljastus, piirded, vertikaalplaneering*

Elamukruntidel tuleb võimalikult palju kõrghaljastust säilitada. Piirete asukoht, kõrgus ja tüüp määrata ehitusprojektis. Planeeringualal ei ole ette nähtud maapinna kõrguse olulist muutmist. Kuna maapinna keskmine absoluutkõrgus on ca 62,5 m, on lubatud hoonealust maapinda tõsta vastavalt vajadusele kuni 0,5 m. Samuti on lubatud maapinna tasandamine. Krundi maapinna planeering peab olema selline, et vihmavesi ei oleks juhitud naaberkruntidele.

### **5. Tehnovõrgud**

#### *5.1 Veevarustus*

Planeeringualal on kavandatud liitumine olemasoleva veetrassiga, (tsentraalne veevarustus) mis läbib Karja tn 1 kinnistut. Uus veetorustik on ette nähtud olemasolevast liitumispunktist planeeringuala keskel. Kinnistusesed veetorustikud rajab kinnistu omanik. Ühe kinnistu kohta on lubatud üks liitumine, st üks maakraan.

#### *5.2 Reoveekanaliseerimine*

Olemasolev isevoolne kanalisatsioonitrass asub Karja ja Vahe tänaval. Planeeritud elamukruntide reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus isevoolne reoveekanaliseerimistorustik kavandatud kinnistutest kuni olemasoleva isevoolse ühiskanaliseerimistorustikuni.

Planeeringuala kanalisatsioonitrasside asukohad määratakse konkreetsete hoonete ehitusprojektidega, kuna planeerimise käigus ei ole teada hoonete asukoht. Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus. Kinnistusesed reoveekanaliseerimistorustikud rajab kinnistu omanik. Kinnistule rajada ühendustorustik liitumispunktist kuni hooneni (hooneteni). Ühe kinnistu kohta on lubatud üks liitumine, st üks reoveeühendus.

#### *5.3 Sadeveekanaliseerimine*

Olemasolev isevoolne sadeveekanaliseerimisonitrass asub Karja ja Vahe tänaval. Planeeritud elamukruntide sadevee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus isevoolne sadeveekanaliseerimistorustik kavandatud kinnistutest kuni olemasoleva isevoolse ühissadeveetorustikuni. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ja naaberkruntidele ei ole lubatud. Konkreetne realiseeritav sademe- ja/või drenaaživee lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

#### *5.4 Soojavarustus*

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt õhk-vesi soojuspumpadega. Kütelliigi täpne valik täpsustatakse hoone(te) projektiga.

#### *5.5 Elektrivarustus*

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste 361430 alusel koostatud: 27.10.2020, kehtivad kuni:

27.10.2022. Liitumised saab lahendada olemasoleva võrgu kaudu. Karja tänava poolse liitumise Pos1 saab teostada maakaabliga Karja tänaval asuvalt õhuliini mastist 17. Sepa tänava poolsed liitumised Pos 2 ja Pos 3 saab teostada Sepa tänaval asuvalt õhuliini mastist 32.

#### *5.6 Telekommunikatsioonivõrk*

Planeeringuala vahetus läheduses asub olemasolev Telia AS sidekaabel. Sideettevõtja on väljastanud tehnilised tingimused nr 36587128 koostatud 27.06.2022. Sidevõrgu lõpp-punkt sidekaev SDA018 või SDA017

#### *5.7 Müra*

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"

#### *5.8 Maaparandussüsteem*

Planeeringualal ning lähiümbruses puuduvad maaparandussüsteemid.

#### *5.9 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus*

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

#### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

#### **Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 9,00 m. Krundil lubatud täisehitus 400 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrus.

#### **Tulekustutusvesi**

Planeeringuala asub tiheasustusega alal. Lähim tuletõrje veevõtukoht POS 1 elamul on ~205m kaugusel Raudtee tänaval asuv looduslik veevõtukoht ID 405.

POS 2 ja POS 3 elamute tulekustusvesi lahendatakse sprinkler automaatse tulekustutuse süsteemiga eramajadele (EVS-EN 16925:2018/AC:2020 Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed elamu sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus. Süsteemi tüüp I tüüp: ühe- või kahepereelamu/maja, valmisdetailidest maja, kodumajutus) või kuivhüdrandiga, mis ühendatakse 30 m<sup>3</sup> tuletõrjevee mahutiga (vt. Joonis 2 )



Joonis 2. POS 1 lähim tuletõrje veevõtukoht, looduslik veevõtukoht, tähistatud lilla kolmnurgaga. (Allikas: Maa-Ameti Geoportaal) Võimalik tuletõrje veemahuti asukoht märgitud sinise joonega.

## 6. Ehituskeeluvööndi tehnovõrkude ja rajatiste kavandamine

Planeeringus ei ole kavandatud rajatisi ega hoonestust ehituskeeluvööndi.

## 7. Keskkonnakaitse abinõud, radoon.

Planeeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti pole piirkonnas Natura 2000 võrgustiku ala. Planeeringualast 1km kaugusel läänes asub Hiireviu kaitseala ning 600m kaugusel kirdes kasetriibiku kaitseala. Kavandatav tegevus kaitsealuseid liike ei ohusta. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate

jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Lüganuse valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnaministeeriumi veebilehel avaldatud kaardi „Eesialgne Eesti radooniriski levilate kaart, M 1:500 000“ andmetel asub planeeringuala piirkonnas, kus on aluspõhja kivimid, enamasti lubjakivid, mis avanevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakatttega. Peamiselt madala radooniriski alad ning võib esineda karsti.

## 8. Servituudid, kitsendused

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek realservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)) elektri maakaabelliinile. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused on väljatoodud järgnevas tabelis (vt. tabel 4).

Tabel 4 Planeeringuala kitsendused

| nr | Kitsendav objekt                    | Kitsenduse sisu                                                         |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1  | M21191194, Elektriõhuliin alla 1 kV | Kaitsevöönd 2m mõlemale poole liini teljest                             |
| 2  | M21191193, Elektriõhuliin alla 1 kV | Kaitsevöönd 2m mõlemale poole liini teljest                             |
| 3  | M9, Maardla: Sonda uuringuväli      | Kinnisasja omanik (valdaja) ei tohi oma tegevusega kahjustada maardlaid |
| 4  | Sideehitis                          | Kaitsevöönd 1m mõlemale poole liini teljest                             |

## 9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## 10. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- maakorraldustööd ja katastriüksuste moodustamine.
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
- vajalike tehnovõrkude ja kommunikatsioonide rajamine;
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Lügane Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Lügane Vallavalitsuselt;
- haljastustööd (projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).

## **11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldustöödele ja edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Lisa 1. Lüganuse Vallavalitsuse korraldus 14. oktoober 2020 nr 612. Lüganuse valla Sonda aleviku Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.





## LÜGANUSE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kiviõli

14. oktoober 2020 nr 612

#### **Lüganuse valla Sonda aleviku Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Ardo Amanov esitas 14.09.2020 kirjaga nr 6-1/1609 taotluse (Lisa 1) Lüganuse vallas Sonda alevikus asuva Karja tn 1 kinnistu (katastriüksuse tunnus 75101:006:0093) detailplaneeringu algatamiseks, mille eesmärgiks on kinnistu viieks jagamine ning ehitusõiguse määramine, et ehitada igale kinnistule elumaja koos selle juurde kuuluvate abihoonete ja kommunikatsioonidega.

Karja tn 1 kinnistu pindala on 9223 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa (Lisa 2). Kinnistu piirneb kirdest Karja põik 4a (44201:001:0715, sihtotstarbena maa 100%), Karja põik 4 (75101:006:0038, elamumaa 100%) ja Karja põik 2 (75101:006:0036, elamumaa 100%) kinnistutega, lõunast Vahe tänav L1 ja Vahe tänav L2 (75101:001:0278 ja 75101:001:0078, mõlemad transpordimaa 100%) kinnistutega, edelast Karja tn 1a (75101:006:0097, elamumaa 100%) kinnistuga ning läänest Karja tänav T1 (75101:001:0172, transpordimaa 100%) kinnistuga. Tegemist on fosforiidimaardla Sonda uuringuväljaga. Kultuurimälestisi, pärandkultuuri- ega looduskaitse all olevaid objekte planeeringualal ega lähiümbruses ei ole. Alal paikneb alla 1 kV elektriõhuliin (tunnus M21191194, kaitsevöönd 4 m) ja Telia Eesti AS sidemaakaablid (kaitsevöönd 2 m).

Kinnistul asuv hoone (ehitisregistri kood 102038709, kasutusotstarve muu erihoone 12749, enne tühjaks jäämist tegutses seal raamatukogu) kavandatakse renoveerida elamuks ning moodustuvatele uutele kinnistutele rajada ühekordsed väikepereelamud (ehituslune pindala ca 65m<sup>2</sup>) ja abihooned. Viimaste aastate jooksul on eemaldatud kogu kõrghaljastus kui väheväärtuslik. Kunagised kuurid on likvideeritud hiljuti.

Lisaks kinnistuteks jagamisele määratakse kinnistute hoonestusalade paiknemine ja ehitusõigused, ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse (sh juurdepääsud Karja ja Vahe tänavatelt), haljastuse (sh uue kõrghaljastuse rajamine) ja heakorralduse põhimõtted, servituutide seadmise vajadus. Veevarustus ja kanalisatsioon on kavas lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisega, soojavarustus kohtkütte (põrandaküte õhk-vesi soojuspumbaga) meetodil, elektri- ja sidevarustus lähimate liinidega liitumise teel. Planeeringuga lahendatakse planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded.

Algatatava detailplaneeringuga ei esitata kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Planeeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Lüganuse Vallavalitsus. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringu koostamiseks puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikega 2 sätestatud alused;
2. Puudub seadusest tulenev kohustus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks, kuna planeeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust ning kavandatud



tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust;

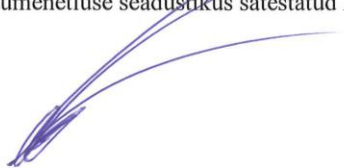
3. Planeeritava alal ei ole kaitsealuseid objekte;
4. Detailplaneeringu ala kohta on kehtestatud Sonda valla üldplaneering;
5. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse eriluba.

Arvestades eeltooduga ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, Lüganuse Vallavolikogu 07. juuni 2018 otsuse nr 78 „Ülesannete täitmise delegeerimine“ punkti 4, planeerimiseseaduse § 124 lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2, Lüganuse Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Lüganuse valla Sonda aleviku Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamine 9223 m<sup>2</sup> pindalaga alale, eesmärgiga jagada kinnistu viieks kinnistuks ja määrata tingimused tekkivate hoonestamata kinnistute hoonestamiseks.
2. Jätta algatamata planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada detailplaneeringuala piir vastavalt eskiisjoonisele (Lisa 2).
4. Lüganuse Vallavalitsusel teatada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehes Põhjarannik, Lüganuse valla lehes, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Lüganuse valla veebilehel [www.lyganuse.ee](http://www.lyganuse.ee) ning teavitada asjaomaseid asutusi ja isikuid.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesolevat korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Lüganuse Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtule Jõhvi kohtumajas halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Andrea Eiche  
vallavanem



  
Tiina Urban  
vallasekretär

**OSA B – JOONISED**

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

**C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED**