

Planeeringu algataja / korraldaja: Lüganuse Vallavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

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
15.09.2022

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	11
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 eraisik. Planeeringu alaks on Lüganuse vallas Sonda Alevikus Karja tn 1 (75101:006:0093) maaüksus, pindalaga 9223 m². Detailplaneeringu eesmärk oli kinnistu jagamine viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks, neile ehitusõiguste ja hoonestusalade määramine elamu ja kõrvalhoone rajamiseks ning kommunikatsioonide ja juurdepääsude asukohtade kavandamine. Planeeringulahendusega kavandati planeeringuala jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks. 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 heakorrastus 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 korraldus 14. oktoober 2020 nr 612. Lüganuse valla Sonda aleviku Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

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 m², millest 5261 m² on looduslik rohumaa, 1678 m² metsamaa, 28 m² õuemaad ning 2256 m² muu maa. Kinnistu lääneosas on mitteelukondlik hoone (ehitisealune pind: 129 m²), 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 m²).
- Kirdest Karja põik 4 (75101:006:0038) 100% elamumaa (pindala 3228 m²).
- Kirdest Karja põik 2 (75101:006:0036) 100% elamumaa (pindala 3564 m²).
- 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 põlevkivimaardla 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 Põhihoone/ abihoone(d)
44201:001:0715	Karja põik 4a	Sihtotstarbeta	1844 m ²	-	-/-
75101:006:0038	Karja põik 4	elamumaa	3228 m ²	164 m ² + 53 m ² kuur	1/1
75101:006:0036	Karja põik 2	elamumaa	3564 m ²	163 m ² + 54 m ² kuur	1/2
75101:001:0278	Vahe tänav L1	transpordimaa	-	-	-/-
75101:001:0078	Vahe tänav L2	transpordimaa	-	-	-/-
75101:006:0097	Karja tn 1a	elamumaa	1173 m ²	152 m ²	1/0
75101:001:0172	Karja tänav 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 taotleta 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 m², 3680 m² ja 2924 m².

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

Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	2619 m ²	Elamumaa
Pos 2	3680 m ²	Elamumaa
Pos 3	2924 m ²	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 tehnoorkudega (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 Abihooned 2	Elamu 1 Abihooned 2	Elamu 1 Abihooned 2
3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m ²	400 m ²	400 m ²
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 0,1-0,7 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 1,5 m.
- 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. Ebaseaduslikult rajatud torustikud tuleb seadustada või likvideerida. Planeeringu koostamise ajal ei ole torustikke kantud ehitisregistrisse. Kinnistusesed veetorustikud rajab kinnistu omanik. Ühe kinnistu kohta on lubatud üks liitumine, st üks maakraan. Ala eeldatav veevajadus päevas on 1,5 m³ (ühe elamuühiku arvatav veevajadus päevas on 0,5 m³) ehk siis aastas 547 m³. Konkreetne veetrassi asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

5.2 Reoveekanalisatsioon

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

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 reoveekanalisatsioonitorustikud rajab kinnistu omanik. Kinnistule rajada ühendustorustik liitumispunktist kuni hooneni (hooneteni). Ühe kinnistu kohta on lubatud üks liitumine, st üks reoveeühendus.

5.3 Sadeveekanalisatsioon

Olemasolev isevoolne sadeveekanalisatsioonitrass asub Karja ja Vahe tänaval. Planeeritud elamukruntide sadevee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus isevoolne sadeveekanalisatsioonitorustik kavandatud kinnistutest kuni olemasoleva isevoolse ühissadeveetorustikuni. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku 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. Olemasolevast alajaamast nähakse ette eraldi 0,4 kV maakaabelliini fiider. Elektrivarustuseks planeeritakse detailplaneeringu kinnistu elamumaa piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni kavandatakse maakaabliga.

5.6 Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist.

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).

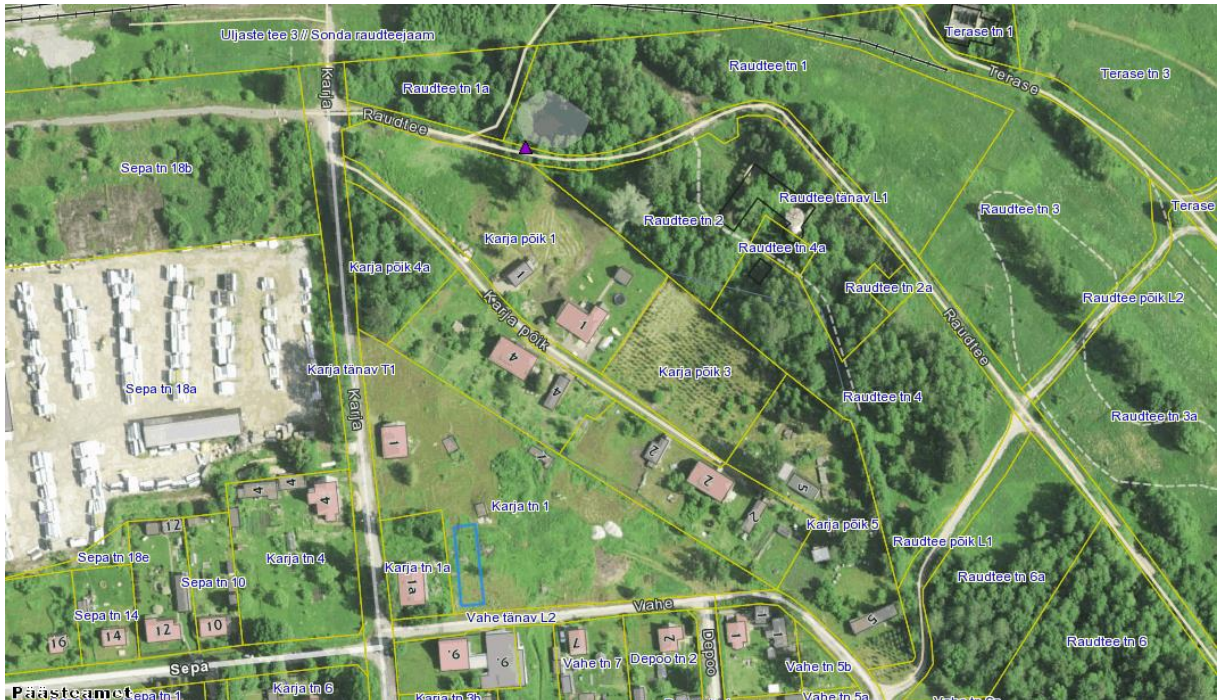
Hoonete kõrgus elamul kuni 9,00 m. Krundil lubatud täisehitus 400 m².

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 või kuivhüdrandiga, mis ühendatakse 30 m³ tuletõrjevee mahutiga (vt. Joonis 2). Tuletõrjevee mahuti täitmine on planeeritud avalike veevõtukohtade baasil.



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 „Esiagne 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 pinnakattega. 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;
- konkreetsed 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;
- projekteerimistingimuste taotlemine Lüganuse vallavalitsuselt
- krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
- vajalike tehnovõrkude ja kommunikatsioonide rajamine;
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Lüganuse Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Lüganuse 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. Lügänuſe Vallavalitsuse korraldus 14. oktoober 2020 nr 612. Lügänuſe valla Sonda aleviku Karja tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.



LÜGANUSE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiviõli

14. oktoober 2020 nr 612

Lügänuſe 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) Lügänuſe 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 m² ja sihtotstarve 100% elamumaa (Lisa 2). Kinnistu piirneb kirdest Karja põik 4a (44201:001:0715, sihtotstarbeta 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 lähimbruses 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 65m²) 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 Lügänuſe 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;

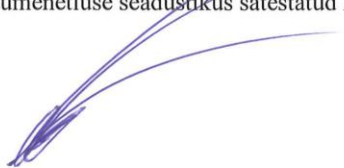
3. Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte;
4. Detailplaneeringu ala kohta on kehtestatud Sonda valla üldplaneering;
5. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse eriluba.

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, planeerimise seaduse § 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 m² 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 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