



KOLJALA KÜLA, KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR:	2021-DP
VERSIOON:	2
AADDRESS:	Kihva, Koljala küla, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida- Virumaa
TELLIJA:	Lüganuse Vallavalitsus (28.10.2020 leping nr 205/2020) Keskpuiestee 20, Kiviõli linn, Lüganuse vald, Ida-Virumaa 43122 tel nr: +372 33 21 320 e-post: valitsus@lyganuse.ee
PROJEKTEERIJAJA:	Bitterbuild OÜ reg nr: 11291495 MTR: EEP003943 aadress: Pargi 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa tel nr: +372 5340 1353 e-post: info@bitter.ee koduleht: www.bitter.ee juhataja: Marko Mõru vastutav spetsialist: Priit Ehala (volitatud arhitekt, tase 7) koostas: Eve Aavik

Lüganuse
10. detsember 2020. a

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_2_v02_dok-sisukord	Kuupäev 10.12.2020	Leht 1 Lehti 1
--	--	-----------------------	-------------------

DOKUMENTIDE SISUKORD

Dokumendi nimetus	Number	Dokumendi faili nimetus	Möötkava
Tiitelleht		2021-DP_1_v02_tiitelleht	
Dokumentide sisukord		2021-DP_2_v02_dok-sisukord	
Seletuskiri		2021_DP_3_v02_seletuskiri	
Situatsiooniskeem	DP-001	2021-DP_DP-001_situatsiooniskeem	
Olemasolev olukord	DP-002	2021-DP_DP-002_olemasolev-olukord	1:500
Põhijoonis	DP-003	2021-DP_DP-003_v02_pohijoonis	1:500
Illustratsioon	DP-004	2021-DP_DP-004_v02_illustratsioon	
Tee servituudi seadmise skeem	DP-005	2021-DP_DP-005_tee-skeem	
Lisa 1. Lüganuse VV 27.08.2020 otsus nr 277 detailplaneeringu algatamise kohta			
Lisa 2. KSH eelhindang			
Lisa 3. Keskkonnaameti seisukoht Kihva kinnistu detailplaneeringu eelhindangu kohta			
Lisa 4. Kooskõlastuste koondtabel			

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KOLJALA KÜLAS KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Aadress: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 1 Lehti 18
---	---	-----------------------	--------------------

SISUKORD

1	ÜLDOSA.....	3
1.1	Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused	3
1.1.1	Detailplaneeringu eesmärk.....	3
1.1.2	Detailplaneeringu ülesanded	3
1.2	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.3	Detailplaneeringu tellija ja koostaja	5
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3	PLANEERIMISETTEPANEKUD	6
3.1	Üldplaneeringu põhilahenduse muutmissetpanekud ja põhjendused	6
3.1.1	Kihva kinnistu maa sihtotstarbe muutmissetpanek ja põhjendus	6
3.1.2	Erra jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendus.....	7
4	PLANEERIMISLAHENDUS	8
4.1	Vastavus üldplaneeringule	8
4.2	Sonda valla üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek	9
4.3	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	9
4.4	Krundi olemasolev ja kavandatav sihtotstarve	9
4.5	Krundi ehitusõigus, hoonestusala	10
4.6	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	11
4.7	Kujad.....	12
4.8	Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.9	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	12
4.10	Haljastus ja heakord.....	13
4.11	Tehnovõrgud.....	13

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 ; koduleht: www.bitter.ee	Juhataja: Marko Mõru Vastutav spetsialist: Priit Ehala Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 2 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

4.11.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
4.11.2	Sadeveed.....	14
4.11.3	Elektrivarustus.....	14
4.11.4	Sidevarustus.....	14
4.11.5	Soojavarustus.....	14
4.11.6	Tuletõrjerveevarustus.....	14
4.12	Kitsendused ja servituudid.....	14
4.12.1	Kitsendused.....	14
4.12.2	Servituudid.....	15
4.13	Tuleohutusabinõud.....	15
4.14	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	16
4.15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
4.16	Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lügänuſe Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 3 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lügänuſe Vallavolikogu 27.08.2019 otsus nr 277 "Koljala küla Kihva kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

1.1.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lügänuſe vallas Koljala külas asuva Kihva kinnistu (katastritunnus 75101:003:0189, pindala 1,6 ha) maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ja Erra jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine, et ehitada olemasolevatele vundamentidele üks elamu ja üks kõrvalhoone.

1.1.2 Detailplaneeringu ülesanded

- krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
- olemasolevale teele teeservituutide seadmise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringuala hõlmab vaid Kihva kinnistut, planeeringuala suurus on 1,6 ha.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 4 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

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 strateegilise hindamise eelhinnangust (koostas: Lüganuse Vallavalitsuse vallaarhitekt-planeerimisspetsialist Kaie Metsaots, august 2020).

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+;
- Sonda valla üldplaneering (kehtestatud Sonda Vallavolikogu 02.02.2004 määrusega nr 15);
- Sonda valla üldplaneeringu teemaplaneering „Valla majanduslikku ja ruumilist arengut täpsustavad tingimused „ (kehtestatud Sonda Vallavolikogu 23.05.2005 määrusega nr 27);
- Kihva kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang;
- Planeerimisseadus, 28.01.2015 - RT I, 19.03.2019, 104;
- Looduskaitseadus, 21.04.2004 - RT I, 10.07.2020, 57;
- Ehitusseadustik, 11.02.2015 – RT I, 30.10.2020, 7;
- 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);
- 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.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 5 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

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

1.3 Detailplaneeringu tellija ja koostaja

Tellija: Lüganuse Vallavalitsus
(28.10.2020 leping nr 205/2020)
Keskpuiestee 20, Kiviõli linn, Lüganuse vald, Ida-Virumaa 43122
Telefon: +372 33 21 320
E-post: valitsus@lyganuse.ee

Koostaja: Bitterbuild OÜ
Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa
Registrikood: 11291495
MTR registri nr: EEP003943
Telefon: +372 5340 1353
E-mail: info@bitter.ee
Vastutav spetsialist: Priit Ehala (volitatud arhitekt, tase 7)
Koostas: Eve Aavik

Objekti asukoht: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa

Katastriüksuse tunnus: 75101:003:0189

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Koljala külas.

Kihva kinnistu piirneb kirdesuunas küljest Kivikülvi kinnistuga (75101:001:0296, maatulundusmaa 100%), kahte kinnistut eraldab Erra jõgi (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu), ja kagu-edela-loode suunas Suurepõllu kinnistuga (75101:003:0187, maatulundusmaa 100%).

Kihva kinnistu pindala on 15993 m²; detailplaneering käsitleb ainult Kihva kinnistut. Käesoleva seisuga puuduvad maaüksusel ehitised ja rajatised, kuid on säilinud endise talukompleksi

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 6 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

vundamendid ja kõrghaljastus. Ligipääs kinnistule on Uuemõisa teelt (avaliku kasutusega kohalik tee 7510005), edasi kulgeb tee läbi Hõbepaju kinnistu (riigiomand) ja Suurepõllu kinnistu (eraomand).

Maa-ala reljeef on üldjoontes tasane (maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47.80 – 46.20 m). Kultuurimälestisi, pärandkultuuri- ega looduskaitse all olevaid objekte planeeringualal ega lähiümbruses ei ole.

Tehnovõrkudest asub planeeringualal Elektrilevile kuuluv elektri maakaabel ja selle kaitsevöönd – 1 m kummalegi poole maakaablit kulgev mõtteline ala.

3 PLANEERIMISETTEPANEKUD

3.1 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmissettepanekud ja põhjendused

3.1.1 Kihva kinnistu maa sihtotstarbe muutmissettepanek ja põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Kihva kinnistu maa sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks.

Põhjendus.

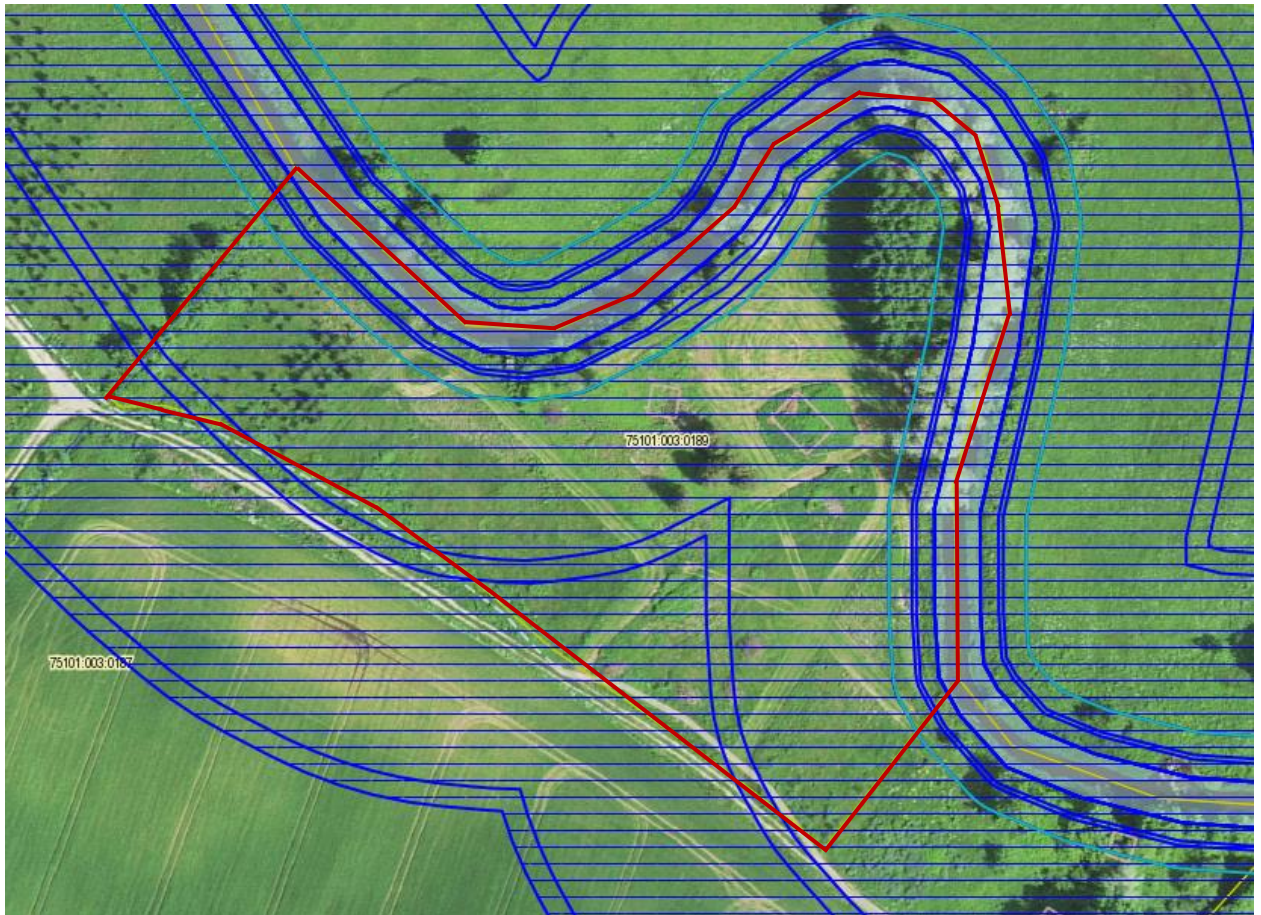
Maakatastriseaduse § 18 lõike 7, Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ ja kinnistu omaniku poolt 29.09. 2009 esitatud taotluse alusel määrati endise Sonda Vallvolikogu 12.10.2009 otsusega nr 50/3 Kihva katastriüksuse sihtotstarbeks elamumaa. Muudatus on maakatastris siiani tegemata, ehkki otsus on kehtiv.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 7 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

3.1.2 Erra jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendus

Erra jõgi, üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu, mille tõttu kehtivad kinnistul vee- ja kaldakaitselised kitsendused (joonis 1): kalda veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m).



Joonis 1. Vee- ja kaldakaitselised kitsendused. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.

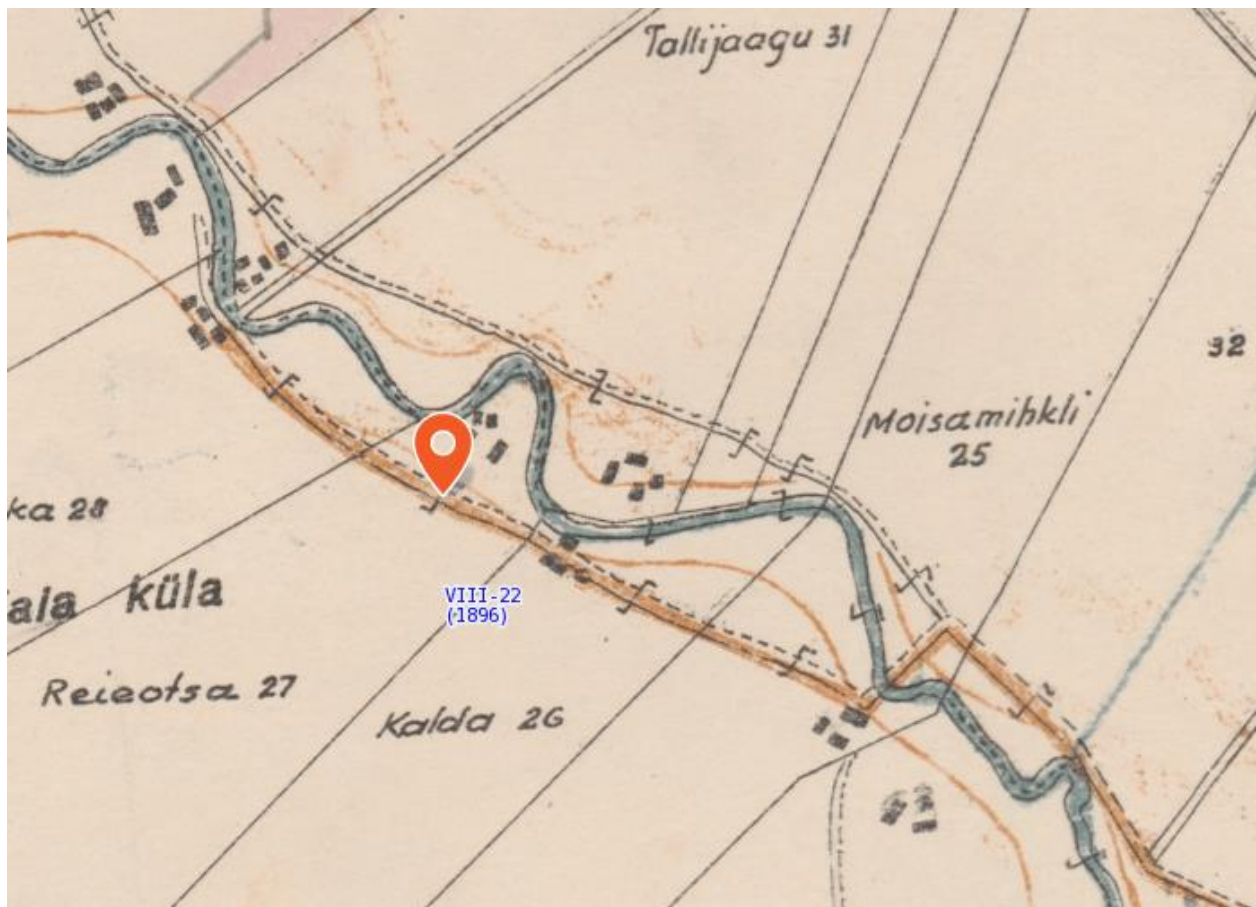
Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Erra jõe kalda ehituskeeluvööndit, et ehitada olemasolevatele vundamentidele üks elamu ja üks kõrvalhoone.

Põhjendus.

Ajalooliselt on antud piirkonnas hooned paiknenud piki Erra jõge, kahel pool jõe kallastel (Joonis 2). Ka tänase asunduse, Kaevuri aiandusühistu, asukoht on välja kujunenud mööda Erra jõe kallast, ca 500 m kaugusel käsitletavast kinnistust.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 8 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------



Joonis 2. Asunduse paiknemine eelmise sajandi neljakümnendatel. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist (Skeemiline katastri kaart 1931-1944).

Vanade hoonete vundamendid on selles piirkonnas säilinud tänaseni. Kihva kinnistul on vanade vundamentide ümbruses säilinud ka vana kõrghaljastus, leht- ja okaspuud, mis varjaksid perspektiivset elamut kõrvalasuvatelt põldudelt tõusvate tuulte ja tolmu eest.

Arvestades asjaolu, et noorte lahkumine Ida-Virumaalt on probleem, oleks ehituskeeluala vähendamine asjakohane.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna seab üheks eesmärgiks Erra jõe ehituskeeluvööndi vähendamise Kihva kinnistule planeeritava hoonestusala piires.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 9 Lehti 18
--	---	-----------------------	--------------------

Käesoleval hetkel kehtib koostatava detailplaneeringu alal Sonda valla üldplaneering (kehtestatud Sonda Vallavolikogu 02.02.2004 määrusega nr 15).

4.2 Sonda valla üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek

Planeeringuga tehakse ettepanek viia Sonda valla üldplaneeringusse sisse järgmised muudatused:

1. Lisada märkus Sonda valla üldplaneeringu seletuskirja peatükki „Veekogude kaitse“, § 9 lg 3 punkti 3 juurde järgnev märkus.

Kihva kinnistu detailplaneeringuga on muudetud Erra jõe kalda on ehituskeeluvööndit Kihva kinnistu osas. Tehtud muudatus on nähtav jooniselt DP-006_YP muutmissettepanek.pdf.

1. Lisada Kihva kinnistu detailplaneeringu joonis DP-006_YP muutmissettepanek.pdf Sonda valla üldplaneeringu joonise juurde.

4.3 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Koljala külas, Lüganuse vallas. Kinnistu asub Erra jõe kaldal, jäädes jõekäärdu, moodustab Erra jõgi peaaegu poole kinnistu piirist.

Ligipääsetavus alale on hea, kuna planeeringuala jääb Uuemõisa tee lähedusse (avaliku kasutusega kohalik tee). Uuemõisa tee tagab ühenduse Kiviõli linnaga ja Erra alevikuga, millised jäävad planeeringualast 3-4 km kaugusele. Samuti on Uuemõisa teelt võimalik välja sõita Kõrkküla-Erra teele (riigimaantee). Viimane saab alguse Kiviõli-Varja teelt ja lõpeb Tallinn-Narva tee ristumisega, seega põhimaantee on vaid 8 km kaugusel planeeringualast.

Lähima virgestusalani, Kiviõli Seikluskeskuse, on 2,5 km.

Teedest jäävad kontaktalasse Uuemõisa tee ja Kõrkküla-Erra tee (13132), tehnovõrkudest Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) ja sellest alguse saav maakaabellin mis lõpeb Kihva kinnistu liitumiskilbiga.

4.4 Krundi olemasolev ja kavandatav sihtotstarve

Lähtudes käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgist, tehakse ettepanek muuta Kihva kinnistu maa kasutusotstarve maatulundusmaast elamumaaks.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 10 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

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

Tabel 1 annab ülevaate planeeringuala planeeringueelsest ning planeeringujärgsest maakasutuse sihtotstarbest.

Tabel 1. Krundi maakasutus

Planeeringueelne olukord			Planeeringujärgne olukord		
Nimetus	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Katastriüksuse nimetus	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
Kihva	15993	MP100% M100%	Kihva	15993	EP100% E100%

Märkused:

Maa sihtotstarvete tähised maakatastriseaduse järgi:

M-maatulundusmaa, E -elamumaa.

Maa sihtotstarvete tähised planeerimisseaduse järgi:

MP – põllumajandusmaa, EP - pereelamu maa.

4.5 Krundi ehitusõigus, hoonestusala

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus perspektiivseks üksikelamu ja selle abihoone ehitamiseks. Täiendavalt määratakse hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 11 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

Tabel 2 annab ülevaate krundi planeeringujärgsest ehitusõigusest.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Nimetus	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi maksimaalne lubatud ehitisealne pindala	Hoonete suurim lubatud korruselisus/ kõrgus*	Ehitise kasutamise otstarve
Kihva	2	400 m ²	1 korrust / 7 m	11101 - Üksikelamu
			1 korrus / 5 m	12744 – Elamu, kooli vms abihoone

Märkused:

* - Hoonete korruselisus ja kõrgus tuleneb Lüganuse Vallavalitsuse 02.04.2020 korraldusega nr 193 väljastatud projekterimistingimustest Kihva kinnistule hoonete püstitamiseks.

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 järgnevates peatükkides ning graafiliselt kajastatud planeeringu põhijoonisel.

4.6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi - ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud, lubatud on ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid. Et kaitsta planeeringuala looduskooslust, on soovitatav inimtegevuse väljapoole hoonestusala laienemise piiramiseks hoonestusala tarastada, tagades samal ajal vaba liikumisvõimalus kallasrajal.

Hoonestusala piirid on paigutatud selliselt, et olemasolevate vundamentide asukohta oleks võimalik ehitada 1 elamu ja 1 kõrvalhoone.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 12 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

Planeeritud hoonete täpsed asukohad ja ehitiste alused pindalad selguvad projekteerimise käigus.

Hoonestusala jääb suuremas osas Erra jõe ehituskeeluvööndisse (50m) ¹.

Märkus:

¹ Vastavalt Looduskaitseaduse §37 lg3 on ranna või kalda piiranguvööndi laius kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 50 meetrit;

4.7 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.

4.8 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°. Fassaadide välisviimistlusena on lubatud kasutada telliseid, krohvi, looduslikku kivi, hõõveldatud või hõõveldamata laudist.

Välisviimistlusmaterjali valikul on soovitatav valida materjal mis kestab ka pikemas perspektiivis ning mille hilisem hooldus on keskkonnale säästlikum.

Fassaadide välisviimistluse toonid – pastelsed toonid.

4.9 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Ligipääs kinnistule on Uuemõisa teelt (avaliku kasutusega kohalik tee 7510005), edasi kulgeb tee läbi Hõbepaju kinnistu (riigiomand) ja Suurepõllu kinnistu (eraomand). Soovitatav on seada nimetatud tee teeservituut alates Uuemõisa teelt kuni Küti kinnistuni.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 13 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

Vaata teeservituudi seadmise joonist: DP-005

Planeeringualale on projekteeritud kõvakattega tee ja plats autode parkimiseks (max 2 autole) ning kõnnitee.

Täpsem teede ja parklate lahendus antakse konkreetse ehitusprojekti käigus.

4.10 Haljastus ja heakord

Planeeringuala näol on tegemist loodusliku rohumaaga, mille keskmises osas on säilinud vana talukompleksi vundamentide varemed, ning nende läheduses kõrged elupuud. Jõe ääres kasvab grupp elujõulisi kuuski, jõekäärus kasvavad remmelgad ja haavad. Kinnistu läänepoolses osas on noor männiistandik.

Täiendava haljastuse rajamine planeeringualal võib lahendada hiljem eraldi haljastusprojektiga.

Piirdena võib kasutada kas võrk- või metallaeda koos hekiga või läbipaistvat puitpiiret kõrgusega maksimaalselt 1,5m.

Krundipiirile on lubatud istutada hekitaimi (kõrgusega kuni 3 m).

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

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

4.11 Tehnovõrgud

4.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Tarbeveega varustamine on lahendatud kinnistule puurkaevu rajamisega, puurkaevu täpne asukoht ja lahendus määratakse ehitusprojektis.

Vastavalt veeseaduse § 127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Et tagada imbväljaku ja puurkaevu seadusekohane vahemaa, nähakse detailplaneeringuga ette puurkaevu rajamine ehituskeeluvööndisse.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 14 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

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

4.11.2 Sadeveed

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudub sademevee kanalisatsiooni rajamise vajadus, sadeveed immutatakse pinnasesse.

4.11.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivõrguga liitumiseks on Elektrilevi OÜ tellimusel koostatud Elrek-Mont OÜ poolt liitumisprojekt. Elektrimaakaabel on projektijärgselt välja ehitatud.

4.11.4 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilse sideteenusena.

4.11.5 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

4.11.6 Tuletõrjeevarustus

Tuletõrjeevarustus on lahendatud looduslike veevõtukohtade baasil. 400 m kaugusel, Uuemõisa tee ja Erra jõe ristumiskohas, asub looduslik veevõtukoht (ID 394), samuti on võimalik vett võtta kinnistuäärsest jõest.

4.12 Kitsendused ja servituudid

4.12.1 Kitsendused

- Kinnistul kehtivad looduskaitseadusest tulenevalt vee- ka kaldakaitsealased kitsendused: kalda veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m).

Vaata: Joonis 1, lk 7

Vastavalt looduskaitseaduse § 38, on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Planeeringu koostamise üks eesmärkidest on vähendada Erra jõe kalda ehituskeeluvööndit Kihva kinnistule planeeritava hoonestusala piires, et ehitada

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lügänuſe Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 15 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

olemasolevatele vundamentidele üks elamu ja üks kõrvalhoone. Ehituskeeluvööndi vähendamise ulatust vaata jooniselt DP-003

- Kuna kinnistu piirneb ca 300 m pikkuselt Erra jõega, siis tuleb omanikul tagada kallasrajale vaba juurdepääs.
- Kultuurimälestisi, pärandkultuuri- ega looduskaitse all olevaid objekte planeeringualal ega lähikümbruses ei ole.
- Planeeringualale jääb inventeeritud Natura elupaigatüüp 6510 - aas-rebasesaba (*Alopecurus pratensis*) ja ürt-punanupuga (*Sanguisorba officinalis*) madalikuniit tähisega -684145083, kuid see ei too kaasa piiranguid planeerimistegevusele.

4.12.2 Servituudid

Planeeringuala elektrivõrguga liitumiseks on Elektrilevi OÜ tellimisel koostatud Elrek-Mont OÜ poolt liitumisprojekt. Elektrimaakaabel on projektijärgselt välja ehitatud.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.15 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, on elektri maakaabelliini kaitsevöönd piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituut olemasolevale kruusateele, mis saab alguse Uuemõisa teelt ja kulgeb edasi mööda Hõbepaju (44201:001:0082) ja Suurepõllu (75101:003:0187) kinnistut.

Vaata teeservituudi seadmise joonist: DP-005

4.13 Tuleohutusabinõud

Ehitistevahelised kujud 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 ehitusprojektis.

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lügänuſe vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lügänuſe Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 16 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras;
- tuletõrjeevarustus on lahendatud looduslike veevõtukohtade baasil. 400 m kaugusel, Uuemõisa tee ja Erra jõe ristumiskohas, asub looduslik veevõtukoht (ID 394), samuti on võimalik vett võtta kinnistuäärsest jõest.
- rajatavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

4.14 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualale seatakse keskkonnatingimused vastavalt Kihva kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule (koostas: Lügänuſe Vallavalitsuse vallaarhitekt-planeerimisspetsialist Kaie Metsaots_august 2020) LISA 2

Lähtudes eelhindangu tulemustest seatakse planeeringualale järgmised keskkonnakaitse tingimused:

- ehitustöödel vältida masinate liikumist veepiirile lähemal kui 10 m;
- ehitusel väljakaevatavat pinnast mitte paigaldada lähemale kui 10 m veepiirist;
- põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu ümbritseval 10 m raadiusega hooldusalal tegevust ei toimu, st säiliks rohumaa. Sõidutee vms rajamine kaevu hooldusalasse võib ohustada avatava põhjaveekihi kvaliteeti. Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakattega alad kavandada väljapoole puurkaevu hooldusala;
- kõrghaljastuse kaitse ehitustööde ajaks võimalike vigastuste eest asjakohaste meetoditega (nii tüved, võrad kui ka maapind tüvest 1 m raadiuses),
- vältida ehitusmasinate liikumist lähemal kui 10 m veekogule, ülejäänud alal vältida asjatut pinnase tihendamist ja rikkumist;
- tagada reovee käitlus selliselt, et ei tekiks lekkeid või avarisiid;

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 Koostas: Eve Aavik	/allkirjastatud digitaalselt/
---	---	-------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJAJ: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 17 Lehti 18
---	---	-----------------------	---------------------

- ohtlikke aineid mitte käidelda lähemal kui 50 m veepiirile;
- vertikaalplaneerimisega tagada sademevee hajusalt valgumine pinnasesse;
- võimalusel sademevee kogumine haljastuse kastmise eesmärgil;
- tagada vaba liikumise võimalus kallasrajal;
- soovitatavalt võtta kasutusele lihtsamad meetmed radooniohtlikkuse vähendamiseks (toodud EVS 840:2017 standardis “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”), radoonitaseme täpseks teada saamiseks võib tellida radooni uuringu;
- 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.

Planeeringujärgselt ei teki kinnistu planeeritavate tegevuste käigus keskkonnale müra- ega vibratsiooniohtu. Võimalikud avariilukorrad planeeritava ala kasutamisel võivad tekkida vee- ja kanalisatsiooniseadmete rikestest. Et tagada seadmete probleemideta töötamine, tuleb rangelt kinni pidada vee- ja kanalisatsiooniseadmete tootjate paigaldus ja hooldusjuhenditest.

Kuivõrd planeeritavate tegevuste tulemusena ei tekitata keskkonnale kahju ohtlike jäätmetega, siis jäätmetekke analüüsi koos jäätmekavaga ei ole teostatud. Kinnistul toimuv tegevus peab arvestama Eesti Vabariigi kehtivaid keskkonnakaitse norme ning määrusi.

4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, valgustid);
- jälgitavus (valvesignalisatsioonisüsteemid, video- ja naabrivalve);

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 Koostas: Eve Aavik	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
---	---	--------------------------------------

KIHVA KINNISTU DETAILPLANEERING Address: Kihva, Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa TELLIJA: Lüganuse Vallavalitsus	Töö nr 2021-DP Fail: 2021-DP_3_v02_seletuskiri	Kuupäev 10.12.2020	Leht 18 Lehti 18
--	---	-----------------------	---------------------

- hoonete sissepääsude valgustus ning sissepääsude arvu piiramine;
- maa-ala korrashoid ja valgustus.

4.16 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.

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

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 Koostas: Eve Aavik	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
---	---	--------------------------------------