



LÜGANUSE ALEVIKU PAPLI 7b KRUNDI DETAILPLANEERING

Planeeringu koostaja: AIT Projekt OÜ
reg.nr. 12443671
aadress: Toome, Sompa küla, Jõhvi vald
41552 Ida-Virumaa
e-post: info.aitprojekt@gmail.com
tel. 506 9034

Tellija: Tertur OÜ

Töö nr. : DP-2014-3

Jõhvi

Juuli 2015.a.

Sisukord

I. SELETUSKIRI

Sissejuhatus.....	3
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja tööd.....	3
 1.Planeeritava ala asend ja olemasoleva olukorra iseloomustus	
1.1 Planeeritava ala asukoht.....	4
1.2 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.....	5
1.2 Looduslik keskkond.....	6
1.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed.....	6
1.4 Liikluskorraldus.....	6
1.5 Tehnovõrgud.....	6
1.6 Ehituslik situatsioon.....	6
 2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	
2.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	7
2.2 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid.....	7
2.3 Planeeritav ehitusõigus.....	8
2.4 Arhitektuurinõuded.....	8
2.5 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	8
2.6 Parkimine.....	9
2.7 Haljastus.....	9
2.8 Heakorrasutus. Piirded.....	9
2.9 Jäätmekäitlus.....	10
2.10 Keskkonnatingimused.....	10
2.11 Tuleohutusnõuded.....	11
2.12 Kuritegevuse riskide ennetamine.....	12
2.13 Muinsuskaitseelised soovitused.....	12
 3. Tehnovõrkude planeerimisettepanek	
3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
3.2 Sademevee käitlus.....	13
3.3 Elektrivarustus.....	14
 4. Detailplaneeringu realiseerimise kord.....	14

II. JOONISED

- Joonis 1. Situatsiooniskeem
- Joonis 2. Väljavõte Lüganuse valla üldplaneeringust
- Joonis 3. Olemasolev olukord
- Joonis 4. Põhijoonis
- Joonis 5. Elektriliinide ümberpaigutamise skeem
- Joonis 6. Planeeringu visualisatsioon

III. TEHNILISED TINGIMUSED

- III-1 OÜ Järve Biopuhastus 12.09.2014.a. tehnilised tingimused nr 9-2.1/412
- III-2 Elektrilevi OÜ 12.09.2014.a. tehnilised tingimused nr. 223595

IV. KOOSKÕLASTUSED

V. MENETLUSDOKUMENDID

I. SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Ida-Virumaal Lüganuse vallas Lüganuse alevikus asuva Papli tn 7b krundile. Töö koostamise aluseks on Tertur OÜ sooviavaldus, Lüganuse Vallavalitsuse 27.02.2014.a korraldus nr 49 „Lüganuse aleviku Sarapuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeritava maaüksuse nime muudatus registreeriti 14.05.2014.a. mille tulemusena omistati planeeritavale kinnistule lähiaadress Papli 7b (Sarapuu asemel).

Planeeritav ala hõlmab Lüganuse alevikus asuvat Papli tn 7b kinnistut (katastritunnus 43701:004:0752, pindalaga 8 869m², olemasolev sihtotstarve elamumaa 100%). Planeeritaval alal hetkel ei kehti detailplaneeringut.

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärkideks on Papli 7b krundi maakasutuse määramine ärimaaks (75%) ja elamumaaks (25%) ning ehitusõiguse määramine turismitalu hoonete püstitamiseks. Peale selle on planeeringu eesmärgiks ka hoonete olulisemate arhitektuurnõuete seadmine, krundile juurdepääsude, liikluskorralduse, haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkudega ühendamise lahenduse kavandamine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, kuritegevuse riske vähendavate nõute ja tingimuste seadmine ning muude seadudest ja teistest õigusaktides tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Lüganuse valla üldplaneeringut Papli tn 7b kinnistu ulatuses. Krundil senikehtinud maakasutuse juhtotstarbed (*haljasmaa* jõepoolisel krundiosal ja *väikeelamute* maa Papli tänava poolisel osal) muudetakse *äri- ja büroohoonete* ning *väikeelamute* maa-aladeks.

Detailplaneeringu koostamise alused:

1. Lüganuse Vallavalitsuse 27.02.2014.a korraldus nr 49
2. Planeerimisseadus

Lähtematerjalid:

1. Lüganuse valla üldplaneering (kehtestatud Lüganuse Vallavolikogu 28.07.2004.a. otsusega nr 33)
2. Lüganuse valla arengukava
3. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 19
4. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27.11.2004.a määrus nr 315
5. Eesti Standard EVS 812-6:2005. Ehitiste tuleohutus osa 6. Tuletõrje veevarustus.
6. Muinsuskaitseseadus Vastu võetud 27.02.2002. a seadusega.
7. Looduskaitseseadus Vastu võetud 21.04.2004. a seadusega

Aluskaardina on kasutatud 2014.a. märtsis teostatud Sarapuu kinnistu digitaalset topogeodeetilist mõõdistust (OÜ Monada töö nr 2014-03-40) .

1. PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

1.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala paikneb Lüganuse aleviku keskusest läände, Purtse jõe ja Papli tänava vahelisel alal.

Planeeringuala paikneb kompaktse asustusega alal.

Planeeritava ala suurus on 8 869 m², (vt JOONIS 2 „Olemasolev olukord“).

Planeeritav ala hõlmab Papli tn 7b kinnistut tervikult (katastritunnus 43701:004:0752, krundi pindala on 8 869 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa)



Foto1. Vaade planeeringualale kirdest, Papli tänavalt



Foto 2. Vaade planeeringualale kagust



Foto 3. Vaade planeeringuala jõepoolsele servale lõunast.



Foto 4. Vaade planeeringuala jõepoolsele servale põhjast

1.2 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.

Planeeringualale ulatub läänest Purtse jõe ehituskeeluvöönd (50m veepiirist) ning piiranguvöönd (100m veepiirist).

Planeeringualast 17 meetri kaugusel põhja suunas asub arheoloogiline kultuurimälestis registri numbriga 9040 (asulakoht).

1.3 Looduslik keskkond

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane, kaldega idast läände. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35,4m (läänepiiril) kuni 40,3 m (idapiiril). Vaid krundi läänepoolses servas, Purtse jõe kaldal langeb maapind järsemalt kõrgusmärgini 33,02.

Planeeringuala on suuremas osas haritav põllumaa. Krundi idapoolsel piiril, Papli tänava servas kasvavad täisealised lehtpuud. Krundi läänepoolses servas, jõe kaldal on looduslik heinamaa.

1.4 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb:

- põhjast Papli 9 elamumaa kinnistu (katastriüksus 43701:004:0480);
- idast avaliku kasutusega Papli tänavaga (katastritunnus 43701:004:0096);
- lõunast Papli 7a elamumaa kinnistuga (katastritunnus 43701:004:0087);
- läänest Kiviõli tee 16 maatulundusmaa kinnistuga (katastritunnus 43701:004:0137).

1.5 Liikluskorraldus

Planeeringuala idaküljes kulgeb Papli tänava (riigimaantee 13177 „Lüganuse tee“), mis on avaliku kasutusega. Tänav on kõvakattega ja sellel on kahe-suunaline liiklus kiirusepiiranguga 50 km tunnis.

1.6 Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud põhijoonisel.

Planeeringualal on olemas vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrgud.

1.7 Ehituslik situatsioon

Planeeriaval maa-alal hoonestus puudub. Lähim hoonestus (üksikelamud) paikneb 20 m kaugusel idapiirist ja 40 m kaugusel põhjapiirist.

Hooned Papli tänava ääres paiknevad üldjuhul ca 12 m kaugusel sõidutee servast (Papli tn 18, 20 ja 22).

2.DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiv üldplaneering näeb ette Papli 7b kinnistu maaksutuse juhtfunktsioonina Haljasmaad (Purtse jõe 50 m ehituskeelu vööndi ulatuses) ning Väikeelamute maad kinnistu läänepoolses osas, mis on väljaspool jõe ehituskeelu vööndist.

Käesoleva detailplaneeringuga kehtestamisel muudetakse Lüganuse valla kehtiv üldplaneering Papli 7b kinnistu ulatuses maakasutuse osas. Uueks maakasutuse juhtfunktsiooniks määratakse *äri- ja büroohoonete maa*; lisafunktsiooniks on *väikeelamute maa* (osakaalud vastavalt 75% ja 25 %).

2.2 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Kaesolev detailplaneering ei kavanda planeeritava Papli 7b maaüksuse piiride muutmist.

Krundi kasutamise otstarbeteks määratakse *Majutushoone maa* (ÄM) 75% ulatuses ja *Üksikelamu maa* (EP) 25% ulatuses, mis annab õiguse rajada krundile turismitalu.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus järgmiste turismitalu ehitiste püstitamiseks: elamu, majutushooned, saun, veini pruulimiskoda ning rajatistena krundisisesed teed, piirdeaed ning krundisisesed tehnovõrgud.

Ehituskeeluvööndisse kavandatakse kuiv tuletõrjehüdrant, selleni viiv juurdepääsutee laiusega 3,5m ning tuletõrjetehnika ümberpööramise plats mõõtudega 12x12m.

Ehituskeeluvööndis on lubatud liigelda vaid tuletõrjeautodel.

Planeeringuga tehakse ettepanek krundi liiklusskeemi ning parkimiskohtade rajamise osas. Sõiduautode parkimine on lahendatud hajutatuna krundisiseselt. Parkimiskohtade arv on 11. Sõiduautode liiklemine ja parkimine Purtse jõe ehituskeeluvööndis ei ole lubatud. Liiklemist piiratakse tõkkepuuga. Sõiduteed kasutatakse vaid tuletõrjetehnika ligipääsemiseks hüdrandi juurde.

2.3 Planeeritav ehitusõigus

Ehitusõigus on kavandatud Papli tn 7b krundile järgmiste tingimustega:

- hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalade piirides;
- krundile on lubatud püstitada kuni 5 hoonet (üksikelamu, kaks majutushoonet, saunamaja, veini pruulimiskoda);

Lisaks eeltoodule on krundi ehitusalade piirides lubatud paigaldada ehisregistris mittekajastatavaid ajutisi väikeehitisi (kuni 5 tk) ehitusalaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5m (nt lehtlad, grillkojad, suveköögid jms);

Ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb ringi tõsta hoonestuse kohale jäävad olemasolevad elektriülekande õhuliinid, mis asendatakse maakaablitega.

Elektriliinide ümbertõstmine eeldab ehitamist ka naaberkinnistutel (Papli 7/4, Papli 7a, Papli 9 ning Papli tänava maa-alal), ning enne ehitamist seatakse servituudid (maakasutust reguleerivad asjaõiguslepingud) nimetatud kinnistutele;

Hoonestusaladest väljapoole võib ehitusprojektide alusel rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave, tehnovõrke ja tehnorajatisi;

Ehituskeeluvööndis on lubatud ehitada maa-alused elektrikaablid, Päästeameti poolt hallatav tuletõrje veevõtukoht (kuiv hüdrant) ning selleni viis juurdepääsu tee koos ümberpööramisplatsiga.

Planeeritav ehitusõigus ja arhitektuurilised piirangud ning hoonestusalad on esitatud vastavas tabelis detailplaneeringu *Joonisel 4(Põhijoonis)*.

2.4 Arhitektuurinõuded

Hoonestus rajatakse rahvusliku arhitektuuri traditsioone arvestades.

Kõik hooned kavandatakse viilkatustega, katusekaldega 25-40°.

Seinte välisviimistlusena võib kasutada palki, laudvoodrit, värvitud krohvi ja looduskividest müüritist.

Katusekatteks on lubatud katusekivi, katuseplekk (soovitavalt valtsprofiil) või värviline asbestivaba eterniit.

Majutushooned ja elumaja peavad olema sarnase välisarhitektuurilise lahendusega oma mahu ja arhitektuuriliste stiili poolest.

Planeeringuga kavandatavate hoonete arv, ehitusala, kõrgus, korruselisus ning brutopind on piiratud Põhijoonisel olevas tabelis toodud näitajatega.

2.5 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Jalakäiate ja sõidukite juurdepääs krundile toimub planeeringualaga idaküljes kulgevalt Papli tänavalt, mis on riigimaantee nr 13177 „Lüganuse tee“, millel on kahesuunaline liiklus kiiruse piiranguga 50 km tunnis. Nimetatud kõrvalmaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014.a. seisuga 94 autot/ööpäevas; teekaitsevööndi laius on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest; olemasolev teekatte (asfaltbetoon) laius on 4,4 meetrit; teemaa laius on 12-13 meetrit.

Olemasolev pinnaskatega mahasõit Papli 7b kinnistule likvideeritakse.

Sõiduautode juurdepääs krundile tuleb lahendada ühe mahasõiduga. Mahasõit planeerida vastavalt Maanteeameti tüüpjoonis I parameetrite alusel.

Krundilt väljasõidul paigaldatakse liiklusmärk 222 „Peatu ja anna teed“.

Planeeringuala liiklus koosneb põhiliselt planeeritavate puhkemajade külastajate sõiduautodest. Prognoositav liiklussagedus kavandataval mahasõidul on kuni 30 autot ööpäevas (sisse- ja väljasõidud kokku).

Mahasõidu teeprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25¹). Mahasõidutee projekteerimise tehnilised tingimused väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Planeeringuga kavandatud teede ja platside projekteerimisel ja ehitamisel tagada, et nendelt kogunev sadevesi ei valguks maanteele. Sadevesi immutatakse pinnasesse planeeritava krundi piirides.

Kõik ehitusprojektid mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest), tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Planeeringuga kavandatud mahasõidu nähtavuskolmnurga sisse jäävad kaks lehtpuud on kavas säilitada, kuna need moodustavad tänavaäärset puude rivi kuid ei takista oluliselt nähtavust (puu kroon asub kõrgemal kui 3m maapinnast).

Maantee külgnähtavuse tagamiseks planeeritava krundi tänavapoolset piirdeaeda ei ole lubatud rajada lähemale kui 10m olemasoleva teekatte servast. Samas tuleb piirdeaia rajamisel arvestada ka sellega paralleelselt kulgevate tehnovõrkude kaitsevöönditega (2 m kanalisatsioonil ja 1 m elektriülekanne maakaablil).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringualaga külgnev tugimaantee 13177 on madala liiklussagedusega tupiktee, mille lubatud sõidukiirus on 50 km/h, maantee on kõvakatega ning üldplaneeringuga ei ole kavandatud muudatusi, mis tooksid esile liiklustiheduse olulist

suurenemist ei kavandata käesoleva planeeringuga täiendavaid leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud negatiivse mõju (müra, vibratsioon, õhusaaste) vähendamiseks.

Maantee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid häiringute leevendamiseks planeeritava alal.

Liiklemine Purtse jõe ehituskeeluvööndis on lubatud vaid Päästeameti tuletõrjemasinatel. Tavaolukorras piiratakse liiklemist tõkkepuuga, mis paigaldatakse ehituskeeluvööndi piirile.

2.6 Parkimine

Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Planeeritava krundi parkimisnormatiiv on 1 koht 80 m² suletud brutopinna kohta (vastavalt EPN 17 „Linnatänavad“ osa 7).

Krundi hoonete suletud brutopind on kokku 1 200 m². Sellele vastav nõutav parkimiskohtade arv on 15 kohta. Normikohased parkimiskohad tuleb rajada hoonetega samaaegselt.

Parkimine planeeringualaga külgneval riigimaantee ääres ja Purtse jõe ehituskeeluvööndis (50m veeriirist) ei ole lubatud.

2.7 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus Papli tänava servas säilitatakse.

Krundi lõunapoolsel krundipiiril kasvav kuusehekk ja noorte lehtpuude rivi korrastatakse. Võsa likvideeritakse. Vajadusel istutatakse krundipiirile heki moodustavaid taimi (kõrgusega kuni 3m).

Korrastatakse ka jõe kaldal kasvav puistu – pealmiselt likvideeritakse võsa ja murdunud/haiged puud.

Ehitustööde käigus rikutud murukate taastatakse.

Uus dekoratiivne haljastus lahendatakse hoonete ehituse projekteerimise staadiumis.

Haljastuse kavandamisel on eesmärgiks Hoonestusalal B olevate hoonete teineteisest eraldamine ning privaatsuse tagamine.

2.8 Heakorrastus. Piirded

Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Vastavalt Lüganuse valla heakorra eeskirjale ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Krundi põhja-, ida- ja lõunapiiridel on lubatud rajada piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Piirdeaia välisilme peab olema kooskõlas krundil olevate hoonete arhitektuuriga. Piirdeaiaid on kavandatud puidust. Piirdeaiaid peavad olema läbipaistvad (täislaudis ei ole lubatud).

Tänavapoolne piirdeaed on soovitatav paigaldada tagasiastega ca 3m krundi piirist sissepoole ning selle kõrgus ei tohi olla suurem kui 1,3 meetrit.

Piirdeaedu on keelatud ehitada lähemale kui 5 m Purtse jõe veepiirist tagamaks vaba liikumist mööda jõe kallaskraida.

2.9 Jäätmekäitlus

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel lähtuda jäätmeseadusest ja Lüganuse valla jäätmehoolduseeskirjast. Oomavalitsus reguleerib jäätmete sorteeritud kogumise tingimusi ning eri liikide jäätmete kogumiseks vajaminevate konteinerite arvu.

Krundile paigaldatakse konteinerid jäätmete kogumiseks (krundi kirdepoolses nurgas).

Jäätmekonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu korraldab omavalitsus.

Prügiveoautode juurdepääs on tagatud Papli tänavalt.

2.10 Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu algatamisotsuse kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamine nõutav, sest detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõtju. Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte ega planeeringualale ei ulatu mõne loodusobjekti kaitseala.

Planeeritav maakasutus ja hoonestus ei ole vastuolus Looduskaitseaduse alusel kehtivate ranna ja kalda piirangu- ja ehituskeelu võõndite nõuetega.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba.

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõtjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224

Planeeringu realiseerimisel tuleb kasutada järgmisi negatiivse keskkonnamõtju vähendavaid meetmeid:

- Ehitamise käigus tekkivad ehitusjätmed tuleb sorteerida ning ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta ning utiliseerida prügilasse või taaskasutada;
- Kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb enne nende immutamist pinnasesse puhastada õli- ja liivapüüduris.
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näit kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat);
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiatõhususe miinimumnõuete tagamise kohustus.
- Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Täna- ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

2.11 Tuleohutusnõuded

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest tuleohutust puudutavatest normdokumentidest:

Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*

EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: *Tuletõrje veevarustus*

EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: *Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*

Krundile on tagatud juurdepääs avalikult teelt.

Liiklusskeem võimaldab läheneda igale hoonele.

Juurdepääsuteede laius on vähemalt 3,5 meetrit.

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik vee kogus on $3 \times 3600 \times 10 = 108\,000$ liitrit ehk 108 m³ (tulekahju arvestusliku kestvusega 3 tundi ning vee kuluga 10 l/s).

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritava kuiva hüdrandi baasil, mille veevõtt toimub Purtse jõest. Hüdrandi kõrgus veepinnast on alla 3,5 meetrit.

Hüdrandi imetoru ots peab olema vähemalt 1m sügavusel vee tasapinnast ning vähemalt 0,5 meetrit jõe põhjast. Vesi imetakse jõest tuletõrjemasina pumbaga.

Hüdrandi tehniline lahendus töötatakse eraldi ehitusprojektiga ning see tuleb ehitada samaaegselt esimese hoone püstitamiseega.

Juurdepääs hüdrandi juurde on tagatud 3,5 m laiuse teega mille lõpus on tuletõrjetehnika ümberpööramise plats 12x12m.

Kõik planeeringualal kavandatud hooned paiknevad kuni 112 m kaugusel planeeritud hüdrandist.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant Sarapuu kinnistule asub Lüganuse vallas Püssi linnas Viru tänava ja Kivitee ristmiku lähedal ca 1,5 km kaugusel. Kokku on Viru tänava ääres paarisaja meetrite vahedega 3 hüdranti

Planeeringualale kavandatud hoonete tulepüsisivusklass on TP2 ja TP3 ning hoonete kasutusviis on I ja II.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega. Hoonestusalal B tuleb hoonete projekteerimisel tagada hoonete omavaheline minimaalne vahekaugus 8 m.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Juurdepääsu ehitistele tuleb hoida vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Sissesõidule paigaldatav värav või tõkkepuu peab olema avatav päästemeeskonna standartvarustuse abil ilma võtmeteta.

Kruntidele ei tohi ladustada põlevmaterjali, rajada hooneid ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning teistest tuleohutust reguleerivatest normatiividest.

2.12 Kuritegevuse riskide ennetamine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal:

- Planeeritavale krundile tuleb ehitusprojektiga kavandada krundisisene välisvalgustus. Projekteerimisel tuleb tagada ka hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud, sõidu ja kõnniteed;
- Planeeringuga on tagatud konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- Planeeritav ala on piiratud aiaga.

Projekteerimisel ning hilisemal kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- alal tuleb paigaldada videovalve;
- kvaliteetsed ja esteetilised viimistlusmaterjalid ja ehitustooted (pingid, prügikastid, sildid) vähendavad vandalismi;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud,) raskendab sissemurdmist;
- selgitavad/suunavad viidad;
- maa-ala korrashoid – keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

2.13 Muinsuskaitse nõuded ja piirangud.

Planeeritava ala läheduses (põhja servas) asub muistse asulakoha kaitsevöönd (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 9040). Tegemist on arheoloogia mälestisega, mis avastati 1978. aastal. Tegemist on tõenäoliselt I - II aastatuhande algusesse kuuluva asulaga. Asulakoha täpseid piirjooni on raske kindlaks määrata, kuna ta jääb vahetult Lüganuse küla territooriumile ning seal olevate elamute ja majapidamishoonete alla. Muld asulakoha piires on tume, kohati söesegune, sisaldades hulgaliselt põlenud ning murenenud teravate servadega raudkivitükke ja luid. Ka viimased on kohati tahmunud. Leiduda võib savinõukilde.

Arvestades piirkonna arheoloogilise kultuuripärandi rohkust ning asjaolu, et planeeritava ala lähedusest on leitud mitmeid muistiseid, tuleb kogu ehitus- ja mullatööde alal arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (sh inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja kohalikule omavalitsusele.

Sellest tulenevalt on enne ehitusprojektide koostamise alustamist soovitatav teostada arheoloogilised eeluuringud, et selgitada välja, kas antud alal lasub arheoloogilist kultuurikihti või mitte. Eeluuringuid võib teostada vastavat tegevusluba omav arheoloog Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud uuringuprogrammi alusel

3. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMINE

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala idapoolses servas on olemas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgud ning on väljaehitatud ka liitumispunktid.

Võrguvaldajaks ja vee-ettevõtjaks on OÜ Järve Biopuhastus, kes on väljastanud tehnilised tingimused võrguga liitumiseks (12.09.2014.a. Nr 9-2.1/412; vt lisa III-1)

Veevarustus.

Kõik planeeritavad hooned on kavas ühendada ühisveevärgiga.

Võrguvaldaja tehniliste tingimuste kohaselt on tarbitav veekogus piiratud järgmiste piirmääradega:

$Q_{\max. \ddot{o} \ddot{o} p} = 4,5 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{\max. \text{tund}} = 4,0 \text{ m}^3/\text{h}$

$Q_{\max. \text{hetk}} = 1,7 \text{ l/s}$.

Liitumispunkti paigaldatava veetoru läbimõõt ning mõõdusõlme asukoht määratakse ehitusprojektiga ning kooskõlastatakse enne ehitamist OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuga on kavandatud kuiva hüdrandi rajamine veevõtuga Purtse jõest. Hüdrandi tootlikus peab olema 10 l/s ning selle survestamine toimub päästetehnika pumpadega. Hüdrandi ehitamiseks tuleb enne rajamist koostada ehitusprojekt.

Kanalisatsioon.

Kõik hooned on kavas ühendada ühiskanalisatsiooniga.

Planeeringualal on kavandatud olmekanalisatsioon mis kogutakse krundil kavandatavate hoonetes (majutushooned ja elumaja). Veinipruulimiskoda ei ole tööstusliku vaid turismimajandusliku iseloomuga ning selles tekkiva heitvee hulga ja omadused ei erine olmeheitveest.

Võrguvaldaja tehniliste tingimuste kohaselt on heitvee hulga piiratud nii koguse kui ka heitvee omaduste poolest.

$Q_{\max. \ddot{o} \ddot{o} p} = 4,5 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{\max. \text{tund}} = 4,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Kanalisatsiooni ei ole lubatud suunata drenaaži- ega sadevett. Need tuleb immutada pinnasesse krundi piirides. Kuna autode parkimiskohad on hajutatud ning nende arv on väike (14), siis sademeveed parkimisplatsidelt immutatakse ilma eelneva puhastamiseta õli-liivapüüduris.

Enne ehitusprojektide koostamist tuleb taotleda OÜ-lt Järve Biopuhastus liitumistingimused.

Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrasside asukohad ja pikiprofiilid lahendatakse projekteerimise staadiumis ning need kuuluvad kinnistu veevärgi koosseisu. Jõekaldal kavandatava paadisadama/paadikuuri kanalisatsioonisüsteem tuleb varustada reoveepumbaga.

3.2 Sademevee käitlus

Planeeringual ja selle läheduses puudub sademevee kanalisatsioon.

Hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt ja platsidelt kogunevad sademeveed immutatakse lokaalselt pinnasesse teede ja platside servades. Vertikaalplaneerimine peab tagama, et sademeveed ei valgugu naaberkinnistutele ega külgnevale maanteele.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritav kinnistu on kavas ühendada elektrivõrguga mille valdajaks on Elektrilevi OÜ. Võrguvaldaja on väljastanud tehnilised tingimused elektrivõrkude planeerimiseks (12.09.2014.a. Nr. 223595; vt lisa III-2)

Elektrivõrguga liitumine toimub madalpingel (380 V, 3x50A).

Maapealne liitumiskilp koos arvestiga on kavandatud kinnistu idapoolsel piiril (vt. Põhijoonist). Liitumiskilbi toide on kavandatud planeeritava maa-aluse kaabliga Lüganuse linnutsehhi alajaamast. Planeeritava jaotusfiidri maakaabel kulgeb planeeringuala idapoolsel küljel, ca 13 m kaugusel sõidutee servast.

Papli 7b kinnistu elektriline aadress:

Toitealajaam: PÜSSI 330/220/110/10

Toitefiider: LÜGANUSE:PY0

Jaotusalajaam: Lüg.linnutsehh:(Kiviõli)

Jaotusfiider: projekteeritav (maakaabel)

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on kavandatud Papli 7b kinnistu tänavapoolses osas eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

Planeeringuga on kavandatud ka Papli 7b kinnistut läbivate õhuliinide ümberpaigutamine maakaablisse.

Olemasolev madalpinge õhuliin (Fiider F-3) demonteeritakse vastavalt joonisel 5 toodud skeemile. Fiider toidab hetkel Papli 9 kinnistut. Fiidri demonteerimine on võimalik peale Papli 7b toitefiidri (maakaabel) väljaehitamist kuni Papli 9 kinnistul paikneva õhuliini mastini.

Olemasolevad keskpinge õhuliinid (Lüganuse:PY0) on kavas ümberpaigutada maakaablisse vastavalt joonisel 5 toodud skeemile.

Eelpool kirjeldatud ehitustööde teostamine toimub peale:

- liitumistingimuste taotlemist Elektrilevi OÜ-lt;
- vastavasisulise liitumislepingu sõlmimist võrguvaldaja ja Papli 7b kinnistu omaniku/valdaja vahel milles lepitakse kokku muuhulgas ka liitumistasu ning tasu õhuliinide ümberpaigutamise eest;
- liitumistingimustele ja detailplaneeringule vastava ehitusprojekti koostamist (projekti koostamine võib eelneda ja olla aluseks õhuliinide ümberpaigutamise tasu reguleeriva kokkuleppe sõlmimisele);
- projekti alusel isikliku maakasutusõiguse lepingute (servituutide) notariaalset sõlmimist uute kaabliliinide aluse maa osas;
- ehitusloa väljastamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Paralleelselt Lüganuse:PY0 õhuliinide ümberpaigutamisega on soovitatav kaaluda ka Püssi PJS 2:KL0 keskpinge õhuliini maakaablisse ümberpaigutamist Purtse jõest kuni alajaamani.

4. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KORD

4.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Kahjud peab hüvitama kinnistute igakordne omanik. Kahjude hüvitamise alla on mõeldud eelkõige detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise ehk ehitustegevusega seotud kahjud. Näiteks rasketehnika poolt lõhutud teed ja trassid, haljastus ja kõrghaljastus piirdeaiad ja välisvalgustus jms.

4.2 Detailplaneeringu realiseerimise võimalused

Enne planeeringuga kavandatud hoonete püstitamist tuleb rajada nende ohutuks ekspluateerimiseks vajalikud rajatised.

Mahasõit riigimaantee tuleb rajada enne planeeringuala esimese hoone ehitusloa väljastamist. Mahasõidu teeprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25¹). Mahasõidutee projekteerimise tehnilised tingimused väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Mahasõidu ja sellega kaasnevate rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise kulud kannab planeeritava kinnistu omanik.

Paralleelselt esimese hoone püstitamisega peab olema ehitatud tuletõrje veevõrk (planeeritav kuiv hüdrant).

Hoonetele, mis on kavandatud olemasolevate õhuliinide kaitsevööndis tohib väljastada ehitusloa peale õhuliinide ümberpaigutamist maakaablisse vastavalt joonisel 5 toodud skeemile. Õhuliinide ümberpaigutamiseks tuleb Papli 7b kinnistu omanikul (planeeringust huvitatud isik) sõlmida vastavasisuline leping võrguvaldajaga.

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

Maantee kaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest) kavandatavate ehitiste (tehnovõrgud, hooned, piirdeaiad jms) projektid tuleb enne ehitusloa väljastamist kooskõlastada Maanteeametiga.

Planeeringuga kavandatud uute hoonete ja rajatiste püstitamise kui ka olemasolevate rajatiste ümberpaigutamise kulud kannab Papli 7b kinnistu omanik, kui ei ole lepitud teisiti.