



RIIA 35, TARTU 50410  
TEL 7300 310  
FAKS 7300 315  
[KOBRAS@KOBRAS.EE](mailto:KOBRAS@KOBRAS.EE)  
REGISTRIKOOD 0171636

TÖÖ NR U 015

---

OBJEKTI LIGIKAUDNE ASUKOHT (L- EST '97): X = 6591900  
Y = 699800

**JÕE TN 12 KINNISTU  
DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI, KAARDID JA LISAD**

Objekti asukoht: *TOILA ALEVIK, JÕE TÄNAV 12 KRUNT*

Töö tellija: *DÜ VIRU RAND*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Planeerija: *MIHKEL LEMBER*

Kontrollija: *MEELIS TAPO*

---

TARTU 2011

---

**SISUKORD**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. SISSEJUHATUS .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....   | 4         |
| 1.2. ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE MAAÜKSUSTE KOHTA JA PLANEERINGU EESMÄRK .....  | 4         |
| 1.3. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....  | 4         |
| 1.4. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....   | 4         |
| 1.5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....   | 5         |
| 1.6. KIRJAVAHETUS.....   | 5         |
| <b>2. PLANEERINGUEELSE OLUKORRA ISELOOMUSTUS JA ALA FUNKTSIONAALSED SEOSSED .</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA EHTUSÕIGUS.....   | 6         |
| 3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE, EHTISTEVAHELISED KUJAD JA ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....   | 8         |
| 3.3. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....   | 9         |
| 3.4. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....  | 10        |
| 3.5. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHIMÕTTED .....   | 10        |
| 3.5.1. SADEME- JA REOVEEKANALISATSIOON .....   | 10        |
| 3.5.2. VEEVARUSTUS .....   | 11        |
| 3.5.3. TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....  | 11        |
| 3.5.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....   | 12        |
| 3.5.5. SIDEVARUSTUS .....  | 12        |
| 3.5.6. GAASIVARUSTUS .....   | 12        |
| 3.5.7. SOOJAVARUSTUS .....   | 12        |
| 3.5.8. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL.....  | 13        |
| 3.6. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....  | 13        |
| 3.7. KITSENDUSED JA SERVITUUDID.....   | 14        |
| 3.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED .....   | 14        |
| 3.9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....  | 14        |
| <b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>5. GRAAFILINE OSA .....</b>   | <b>19</b> |
| 5.1. ASENDISKEEM M 1:4 000 .....   | 20        |
| 5.2. PLANEERINGUEELNE OLUKORD M 1:1000.....  | 21        |
| 5.3. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1 000 .....   | 22        |
| 5.4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:1 000 .....   | 23        |
| 5.5. RUUMILISED VAATED PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJAL PLANEERIJA NÄGEMUSES .....  | 24        |
| <b>6. PLANEERINGU LISAD .....</b>  | <b>25</b> |
| 6.1. TOILA VALLAVALITSUSE 01.12.2008 KORRALDUS NR 292 "JÕE TN 12 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE"..... | 26        |

|  |    |
|--|----|
| 6.2. OÜ VIRU RAND 10.12.2008 KIRI NR 1-10/251 "JÕE TN 12 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMISEST" .....  | 27 |
| 6.3. TOILA VALLAVALITSUSE 18.12.2008 KIRI NR 6.2-1.2/1433 "JÕE TN 12 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADEST" .....   | 28 |
| 6.4. OÜ VIRU RAND 05.01.2009 AVALDUS NR 1-10/3.....  | 29 |
| 6.5. TOILA VALLAVALITSUSE 09.02.2009 A KORRALDUS NR 42 "TOILA VALLAVALITSUSE 01.12.2008 A KORRALDUSE NR 292 "JÕE TN 12 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE" MUUTMINE".....   | 30 |
| 6.6. TOILA ALEVIKUS JÕE TN 12 DETAILPLANEERINGU AVALIK ARUTELU PROTOKOLL, 03.03.2009.....  | 31 |
| 6.7. KESKKONNAAMETI VIRU REGIOONI 24.03.2009 KIRI NR V 6-5/5680-2 VASTUSEKS AS KOBRA POOLT ESITATUD JÄREL PÄRIMISELE.....  | 33 |
| 6.8. MAANTEEAMETI IDA TEEDEKESKUSE 27.03.2009 KIRI NR 4.1-8/262 "TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS" .....   | 34 |
| 6.9. KESKKONNAAMETI VIRU REGIOONI 07.05.2009 KIRI NR V7-3/11066-2 „VEEHAARDE SANITAARKAITSEALA VÄHENDAMINE“.....   | 36 |
| 6.10. EG VÖRGUTEENUSED AS 26.05.2009 KIRI NR PJ-257/09 "TEHNILISED LÄHTEANDMED TOILA ALEVIKUS JÕE TN 12 DETAILPLANEERINGULE" KOOS LISAGA NR 1 .....  | 37 |
| 6.11. AS TOILA V.V. 18.06.2009 KIRI NR 18 - SEISUKOHT VEEKASUTUSE JA REOVEE KÄITLEMISE KOHTA ..  | 39 |
| 6.12. ESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRK OÜ VÕRGUARENGU PROJEKTIJUHI IRINA BOGOMOLOVA 26.06.2009 E-KIRI TEHNILISTE TINGIMUSTE KOHTA .....  | 40 |
| 6.13. ELION ETTEVÕTTED AS 23.05.2010 TELEKOMMUNIKATSIOONI ALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 15376879 KOOS SKEEMIGA.....  | 41 |
| 6.14. KESKKONNAAMETI VIRU REGIOONI 25.05.2010 VASTUSKIRI NR V 6-5/22852-2 "TOILA JÕE TN 12 DETAILPLANEERING" .....   | 43 |
| 6.15. TERVISEAMETI IDA TALITUSE 30.07.2010 KIRI NR 9.3-1/335-1 „DETAILPLANEERINGU TERVISEOHUTUSE HINNANG“ .....  | 44 |
| 6.16. KESKKONNAAMETI VIRU REGIOONI 24.08.2010 KOOSKÕLASTUSKIRI NR V 6-5/31429-3 „TAOTLUSEST“   | 45 |
| 6.17. MAA-AMETI 24.08.2010 KOOSKÕLASTUSKIRI NR 6.2-3/7968 „JÕE TN 12 DETAILPLANEERING“ .....   | 46 |
| 6.18. IDA REGIONAALSE MAANTEEAMETI 27.10.2010 KIRI NR 7-3/10-00222/169 „DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE“ .....   | 48 |
| 6.19. PLANEERINGU PÕHIKAARDILE KANTUD IDA REGIONAALSE MAANTEEAMETI 27.10.2010 KOOSKÕLASTUSE TEMPEL .....   | 49 |
| 6.20. PLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE KAARDILE KANTUD IDA REGIONAALSE MAANTEEAMETI 27.10.2010 KOOSKÕLASTUSE TEMPEL .....  | 50 |
| 6.21. TOILA ALEVIKUS JÕE TN 12 DETAILPLANEERINGUT TUTVUSTAVA ARUTELU PROTOKOLL, 22.11.2010.  | 51 |
| 6.22. 22.11.2010 JÕE TN 12 DETAILPLANEERINGUT TUTVUSTAVAL ARUTELUL OSALENUD NAABRITE NÕUSOLEKU KINNITUSED.....   | 52 |
| 6.23. NÄIDIS KIRJALIKULE KOOSTÖÖLE KUTSUVAST KIRJAST, MILLE PLANEERIJA SAATIS TÄHITULT 24.11.2010 NEILE PLANEERINGUALA NAABRITELE (JÕE 3, JÕE 7, JÕE 7A, MERE PST 1, MERE PST 1A, MERE PST 3, MERE PST 4, MERE PST 6 JA MERE PST 6A), KELLE KOOSTÖÖ KINNITUS VEEL PUUDU OLI..... | 54 |
| 6.24. KOOPIAD 24.11.2010 PLANEERINGUALA NAABRITELE SAADETUD TÄHTKIRJADE TŠEKKIDEST.....  | 55 |
| 6.25. KOOPIA TEHNOVÕRKUDE PLANEERINGU KAARDILE KANTUD VÕRGUVALDAJATE KOOSKÕLASTUSTEST.   | 57 |
| 6.26. GRAAFILINE ETTEPANEK KEHTIVA TOILA VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS TOILA ALEVIKU JÕE TN 12 KRUNDI MAAKASUTUSE OSAS.....  | 58 |

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Toila Vallavalitsuse 01.12.2008. a korraldus nr 292 "Jõe tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine", Toila Vallavalitsuse 09.02.2009. a korraldus nr 42 "Toila Vallavalitsuse 01.12.2008. a korralduse nr 292 "Jõe tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine" muutmine" ning OÜ Viru Rand ja AS'i Kobras vahel sõlmitud leping U 015.

### 1.2. Andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta ja planeeringu eesmärk

Planeering hõlmab tervikuna Jõe tn 12 krunti (katastritunnus 80206:001:0215), mille pindala Maa-ameti andmetel on ca 6,94 ha (69 364 m<sup>2</sup>) ning olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa (T 003). Lisaks arvestab planeering Jõe tn 12 krundiga külgneva Merepuiestee ehk 13105 Kõrve-Toila tee krundiga (80206:001:0343, transpordimaa, 3,9 ha), ala põhjaserva jäävate, nii reformimata riigimaal asuva Pühaoru kui ka Jõe tn 14 kinnistul asuvate Jõe tänava lõikude ning muude piirinaabritega.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Jõe tn 12 krundi maakasutuse sihtotstarve ärimaaks (Ä 002), luua võimalused olemasoleva hoonestuse lammutamiseks ja uue ehitusõiguse seadmiseks ärihoonete rajamiseks koos vajalike juurdepääsude, parklate ja haljasaladega. Planeeritava hoonestuse kandev funktsioon võiks olla täismõõtmes ujula ning seda toetavad puhke- ja sporditeenused (SPA, hotell, restoran) nii hoonete siseselt kui ka mujal krundi territooriumil. Hoonetest üle jääv krundi osa on ette nähtud korrastada mitmekülgseks kasutatavaks puhkealaks.

### 1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Toila valla üldplaneering (kehtestatud Toila Vallavolikogu 28.10.2005 a otsusega nr 1);
- Toila valla arengukava 2010-2017;
- Toila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava (AS Pöyry, 2009);
- Toila Vallavalitsuse 01.12.2008 a korraldus nr 292 "Jõe tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine";
- Toila Vallavalitsuse 09.02.2009 a korraldus nr 42 "Toila Vallavalitsuse 01.12.2008 a korralduse nr 292 "Jõe tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine" muutmine";
- algatatud ja kehtestatud planeeringud lähipiirkonnas - sh Jõe tn 7 detailplaneering.

### 1.4. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne mõõdistus "Ida-Virumaa Toila vald Toila Jõe tn 12 geodeetiline mõõdistus" mõõtkavas 1:500 (töö nr U 108), mõõdistatud 24.04.2009. Täiendav info on hangitud Maa-ameti kodulehelt, Toila valla üldplaneeringust, kohapealsetest vaatlustest ning mõningatest ümbruskonna kohta tehtud töödest.

## 1.5. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osales Kobras AS-i poolt maastikuarhitekt-planeerija Mihkel Lember, konsulteerisid keskkonnaekspertid Urmas Uri ja Anne Rooma ning kontrollisid planeerijad Teele Nigola ja Meelis Tapo ning keskkonnaekspert Ene Kõnd.

## 1.6. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade, ettevõtete ja maaomanike-naabritega on toodud planeeringu lisades.

## 2. Planeeringuelse olukorra iseloomustus ja ala funktsionaalsed seosed

Ligi 7 ha suurune planeeringuala asub Toila aleviku lõunaosas. Reljeefilt on ala kolmest küljest nõlvadest ümbritsetuna kausjas orus, kust avaneb kauneid vaateid mitmes suunas. EELIS-e (seisuga 19. 02. 2009) ja Maa-ameti Looduskaitse kaardirakenduse andmetel alale looduskaitseobjekte ei jää.

Ca 190 m kaugusele põhja ja kirde poole jääb looduskaitsealune Oru pargi maastikukaitseala, detailplaneeringu ala idakülje lähedal voolab ürgorus Pühajõgi, mis on arvel Natura objektina ning looduskaitse all Pühajõe hoiualana. Ala kirde- ja kagunurgast jääb jõgi veidi üle 100 m kaugusele ning selle piiranguvöönd ei ulatu planeeringualale. Krundist enam kui 100 m kagu pool paiknevad künnapuu kasvukohad.

Lähimad kultuurimälestised on Ohvrikivi Oru pargis, mis paikneb planeeringualast umbes 400 m kirdes ning Toila kalmistu koos kivikalmetega ca 300 m edelas. Nende mälestiste kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.

Planeeringuala külgneb läänes Toila-Kõrve kõrvalmaanteega nr 13105 (III klassi riigimaantee, selle nimi aleviku tänavana on Merepuiestee), mille 50 m laiune kaitsevöönd ja 200 m laiune sanitaarkaitsevöönd ulatuvad planeeringualale. Jõe tn 12 krundist ca 100 m lõuna poole jääb Toila-Oru kõrvalmaantee nr 13187, mille kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu. Lähim bussipeatus planeeringualale on umbes 150 m kagusse, Toila kalmistu juurde jääv Meretare peatus. Planeeritavale alale on mootorsõidukiga võimalik ligi pääseda põhja poolt mööda Pühaoru ja Jõe tänavaid.

Planeeringuala otsesteks piirinaabriteks on:

- lõunas ja edelas riigi reservmaa piiriettepanek nr AT0502210150;
- läänes 13105 Kõrve-Toila tee (80206:001:0343, transpordimaa, 3,9 ha);
- loodes Mere pst 2 (80206:001:0380, elamumaa, 1 425 m<sup>2</sup>) ja Mere pst 4A (80206:001:0770, elamumaa, 1 213 m<sup>2</sup>);
- põhjas ja kirdes reformimata riigimaa (Pühaoru ja Jõe tänavad) ja Jõe tn 3 (80206:001:0211, tootmismaa, 819 m<sup>2</sup>);
- idas Jõe tn 14 (80206:001:0216, tootmismaa, 44 783 m<sup>2</sup>).

Planeeritava Jõe tn 12 krundi kohta on 01.02.2011 seisuga ehitisregistrisse kantud järgmised ehitised: ladu-kontor, külmhoone, kulinaariatehas-kauplus, pumbajaama hoone, ladu-angaar, katlamaja,

diiselmootori jaamahoone, 3 külmhoonet, konteinerkatlamaja, masuudihoidla, katusealune, tugimüür ning katlamaja korsten. Viimase ligikaudne kõrgus on 45,5 m maapinnast. Nimetatud ehitiste alune pindala on registri andmetel kokku ca 0,64 ha. Registreeritud ehitistest on planeeringu koostamise ajaks lammutatud kaks külmhoonet ning masuudihoidla.

Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, kütte-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustik, side- ja elektrivarustus (sh kaks 10 kV õhuliini ala lõunaosas), Karbitsehhi, Veevarustuse ja Kalakombinaadi alajaamad ning ala edelaküljes puurkaev koos pumbajaama ja tuletõrje veevõtukohaga. Jõe tn 12 krundist umbes 80 m lõuna poole jääb Toila gaasiregulaatorjaam. Krundist ida poole jääb Toila reoveepuhasti, millele on valla üldplaneeringuga määratud 200 m ulatusega kuja – see ulatub mõningal määral Jõe tn 12 krundile.

Toila valla üldplaneering määratleb käesoleva planeeringu ala tootmiskaasa, mida ümbritsevad erineva kasutusotstarbega alad – loodes ja põhjas väike- ja korterelamumaad, kirdes kavandatud tootmis- ja ärihoonete maa, idas tehnoloogilise maa, kagus looduslik haljasmaa, edelas haljasala ja parkmetsa maa ning läänes kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud asendiskeemil (kaart 1) ning üldine maa-ala olemus planeeringu koostamise ajal planeeringueelse olukorra kaardil (kaart 2).

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja ehitusõigus

Käesolev planeering näeb ette Jõe tn 12 krundi jagamise kaheks. Olemasolevale puurkaevule koos selle 30 m ulatusega sanitaarkaitsealaga eraldatakse iseseisev krunt positsiooniga 1. Ülejäänud osal Jõe tn 12 krundist on olemasolevad hooned ning rajatise enamuses ette nähtud likvideerida, vastavalt vajadusele võib neid ka säilitada, nagu näiteks alajaamad, krundi põhjaosas olev kontorihoone ning krundi uue funktsiooniga sobivad tehnovõrgud.

Uute hoonete rajamiseks nähakse Jõe tn 12 krundile ette kolm hoonestusala kokku ca 2,44 ha pindalaga, kus uusehitiste (st nii hoonete kui rajatiste) suurim lubatud suhteline kõrgus olemasolevast maapinnast võib olla kuni 12 m / 4 korrust (tulenevalt olemasolevate hoonete tegelikest mõõtmetest on kahel väiksemal hoonestusalal need maksimumnäitajad väiksemad – vt tabel 1 ja kaart 3). Kavandatud maksimumkõrgus on küll suurem peamiselt ühe- ja kahekorruselise hoonestusega Toila aleviku üldisest miljööpildist, kuid arvestab planeeritud hoonestuse funktsionaalsete vajadustega ning ka sellega, et hoonestusala absoluutkõrgused jäävad üldjoontes vahemikku 27-29 m - lääne poole jääva Merepuiestee absoluutkõrgus on vahemikus ca 35-39 m ning põhjapoolne Pühaoru tänav ca 30-32 m, seega naaberaladega võrreldes suhteliselt madalamal reljeefil olev asukoht vähendab hoonestuse visuaalset mõju. Planeeringujärgsele Jõe tn 12 krundile on lubatud rajada kuni 7 hoonet, koos olemasolevate hoonete säilitamisega võib neid olla kuni 11 (vt tabel 1). Eeldatav maksimaalne kasutajaskond hoonetel lähtuvalt peatükis 1.2 kirjeldatule on ca 400-500 inimest ööpäevas (nii töötajad kui külalised).

Krundile positsioon 1 määratud hoonestusala võimaldab seal asuvat alajaama hoonet vajaduse korral ümber ehitada.

Lähtuvalt olemasolevate ja eeldatavalt säilitatavate hoonete ehitusalusest pindalast ning planeeritavatest uutest hoonestuspõhimõtetest määratakse Jõe tn 12 krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks 35% (ca 2,3 ha). Vaadeldes planeeringuala ühtse toimiva tervikuna, jätab see piisavalt ruumi rajada vastavalt vajadusele krundisisest teedevõrgustikku ja selgelt liigendatud parkimisalasid, samuti spordiväljakuid, liikumisradasid ja neid üheks tervikuks liitvat haljasala.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus.

| Krundi aadress                    | Krundi pindala                      | Maa-kasutuse siht-otstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil                                   | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*  | Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani (korruselisus / kõrgus meetrites)** | Hoonete kasutamise otstarbed  |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|--|--|---|
| <b>Planeeringueelsed krundid</b>  |                                     |                            |  |  |  |   |
| Jõe tn 12                         | 6,94 ha<br>(69 364 m <sup>2</sup> ) | 100% T                     | Olemasolev detail-planeeringu koostamise ajal 9 (ehitisregistris 11) | Olemasolev 0,82 ha ehk 8 214 m <sup>2</sup> (Maa-ameti andmetel on ehitiste alune pindala 1,1 ha ehk 11 075 m <sup>2</sup> ) | Olemasolev 2 / ca 8  | Olemasolev - ladu-kontor, külmhooned, kulinaaria-tehas-kauplus, pumba-jaama hoone, ladu-angaar, katlamaja, diisel-kompressori jaamahoone, laohoone, konteiner-katlamaja, alajaamad, katusealune, tugimüür ning katlamaja korsten  |
| <b>Planeeringujärgsed krundid</b> |                                     |                            |  |  |  |   |
| Jõe tn 12                         | 6,57 ha                             | 100% Ä                     | 11<br>(kuni 4 olemasolevat ja kuni 7 uut hoonet)                     | 2,3 ha   | 4 / 12   | 12100 - Hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned<br>12300 - Kaubandus- ja teenindushooned<br>12600 - Meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned (v.a 12640)<br>12640 - Haiglad ja muud ravihooned<br>22246 - 6–35 kV alajaam ja jaotusseade<br>24100 - Spordi- ja puhkerajatised |
| Pos. 1                            | 0,37 ha                             | 100% T                     | 1  | 0,03 ha  | 1 / 5  | 12746 - Pumbamaja, kaevumaja<br>22246 - 6–35 kV alajaam ja jaotusseade  |

Tabeli märkused:

Olemasolevate hoonete arv, ehitusalune pindala, suurim lubatud kõrgus ja ehitise kasutamise otstarve krundil on antud nii ehitisregistri ja Maa-ameti andmebaaside alusel kui ka planeeringu koostamise käigus tegelike olude kohta kogutud info põhjal.

Planeeringujärgsena on antud maksimaalne hoonete ehitusalune pindala kokku ning maksimaalne hoone korruselisus/kõrgus maapinnast katuseharjani. Neid näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus. Tulenevalt olemasolevate hoonete tegelikest mõõtmetest ja paiknemisest on planeeringujärgsel Jõe tn 12 krundil kahe väiksema hoonestusala lubatud maksimaalsed kõrgused madalamad kogu krundi kohta käivast maksimumist.

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord": Ä (002) - ärimaa, T(003) – tootmismaa.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Tabelis on esitatud krundi ehitiste kasutamise otstarbed, lubatud on ka kõik vastava otstarbe alajaotused.

Maakorralduslike tööde käigus võivad planeeritud kruntide pindalad täpsustuda.

### 3.2. Kruntide hoonestusala piiritlemine, ehitistevahelised kujad ja arhitektuurinõuded ehitistele

Võimalikku hoonestusala suurust planeeringualal piiravad sellega läänes külgneva maantee 50 m ulatusega kaitsevöönd, ida poole jääva reoveepuhasti 200 m raadiusega kuja, ala edelaosas asuv puurkaevu 30 m raadiusega sanitaarkaitseala ja ala lõunaosas asuva 10 kV õhuliini 10 m laiune kaitsevöönd. Planeering annab ka üldise põhimõttelise lahenduse krundisiseses teedevõrgustiku ja parklate osas, kuhu ei ole samuti otstarbekas hoonestusalasid kavandada. Sellest tulenevalt on Jõe tn 12 krundile kavandatud kolm hoonestusala, millest suurema (ca 2,3 ha) paiknemine arvestab eelnimetatud piirangutega ning lisaks on planeeritud teedest-parklatest üldjuhul vähemalt 3 m kaugusel, positsioonile 1 jäävast puurkaevust 40 m kaugusel ja krundi lõunaosas krundi piiridest 50 m kaugusel. Erandiks on hoonestusala kavandamine krundi lõunaosas 10 kV õhuliini kaitsevööndis – sinna on lubatud hooneid ehitada juhul, kui õhuliin vastavas lõigus maakaabliks ümber ehitatakse või õhuliini säilitamise korral eraldi kokkuleppel võrguvaldajaga. Põhjapoolse, suuruselt teise hoonestusala (ca 0,12 ha) ida- ja põhjakülg on määratud krundipiirist 5 m kaugusele, ülejäänud külgedel arvestab see aga olemasoleva ja eeldatavasti säilitatava hooneosa paiknemisega, jättes võimaluse hoonet vähesel määral ka laiendada või ümber ehitada. Kõige väiksem hoonestusala (ca 0,02 ha) on ette nähtud reoveepuhasti sanitaarkujas paikneva olemasoleva alajaama jaoks, mis tootmishooneena sellesse piirangusse sobib.

Krundi positsioon 1 hoonestusala (ca 0,03 ha) on määratud 2 m väljapoole olemasolevat pumbajaama-alajaama hoonet.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peab eraldiseisvate hoonete vahele jääma vähemalt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Sama määruse alusel peavad käesoleva planeeringu alusel Jõe tn 12 krundile rajatavad ärihooned tulenevalt nende plaanitud kasutusotstarbest ja eeldatavast kasutajate hulgast vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP1 – vajadusel täpsustatakse seda projekteerimise etapis.

Detailplaneering seab arhitektuurinõuded hoonetele ja piiretele vastavalt tabelile 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele ja piiretele.

|  |  |
|--|--|
| <b>Seinte välisviimistluse materjalid</b>              | Lubatud on: puitmaterjalid, kivi, klaas, metall, krohv.<br>Planeeringualale kavandatav hoonestus peab välisilmelt moodustama ühtse terviku ning olema sidus ka naaberaladega.<br>Keelatud on: plastikvooder, viimistluseta betoon, palk. |
| <b>Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete orientatsioon</b> | Hoonete kohustuslik ehitusjoon ei ole määratud. Hooned peavad olema orienteeritud fassaadidega olemasolevate ja planeeritud teede ja tänavate järgi.   |
| <b>Katusekalle</b>                                     | Täpsustatakse projekteerimise etapis.  |
| <b>Katusekate</b>                                      | Plekkmaterjalid, kivimaterjalid, bituumenkatted.   |
| <b>Avatäited</b>                                       | Täpsustatakse projekteerimise etapis.  |
| <b>Hoonete ± 0.00</b>                                  | Täpsustatakse projekteerimise etapis.  |
| <b>Piirded</b>   | Hekid või muud haljaspiirded.  |

### 3.3. Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse, sh parkimiskohtade vajaduse määramisel on aluseks võetud standard EVS 832:2003 "Linnatänavad" ning Maanteeameti Ida Teedekeskuse 27.03.2009 kirjaga nr 4.1-8/262 antud tehnilised tingimused.

Planeering näeb ette ala põhjaosas Pühaoru tänavalt lähtuva olemasoleva juurdepääsu säilitamise teenindustena ning kavandab uue peamise juurdepääsu ala lääneküljelt, Merepuiestee tänavalt piki orunõlva. Selleks tuleb rajada uus kaldtee maksimaalselt 6% nõlvusega (vastab projekteerimistasemele "hea"). Lisaks on ette nähtud võimalus rajada üks väljasõit Jõe tänavale.

Jõe tn 12 krundi parkimiskohtade normatiivne vajadus hoonete brutopindala kohta (aleviku asustustiheduse põhjal on normide mõistes arvestatud ehitiste asukohaks tinglikult äärelinna) ning planeeringus tinglikult välja pakutud hoonestuse lahendusele vastav parkimiskohtade arv on antud tabelis 3.

Tabel 3. Parkimisnormatiiv ja ligikaudne kohtade vajaduse arvutus.

|   | Hotell / haigla, polikliinik / restoran, kohvik (kuni 4 korrust) | Ujula (1 korrus)           | SPA (uus, suure külastajate arvuga asutus, 1 korrus) | Parkimiskohtade vajadus kokku |
|---|--|----------------------------|--|-------------------------------|
| Planeeringuga kavandatud ligikaudne suletud brutopindala (planeeringu põhikaardil näidatud tingliku hoone korral) | 13 600 m <sup>2</sup>  | 4 300 m <sup>2</sup>       | 2 000 m <sup>2</sup>                                 |                               |
| Parkimisnormatiiv uuele hoonele   | 1 koht / 100 m <sup>2</sup>                                      | 1 koht / 25 m <sup>2</sup> | 1 koht / 50 m <sup>2</sup>                           |                               |
| Parkimiskohtade vajadus   | 136  | 172                        | 40   | 348                           |

Planeeringulahenduses on sellest tulenevalt ette nähtud kuni 200 sõiduauto ning 8 bussi parkimiskohad ala loode- ja põhjaosas – arvestusega, et seda tüüpi hoonestust külastatakse olulisel määral ka bussidega ning et üks buss asendab reisijate hulga poolest umbes 20 sõiduauto; samuti tuleb silmas pidada seda, et kavandatud hoonestuse funktsioonide tarbijad vähemalt osaliselt kattuvad. Parklad tuleb selgelt liigendada haljasalade ja kõrghaljastusega, et vältida puhkepiirkonda ja väikeasulasse sobimatut tehniliku asfaltpinna üleküllust. Juhul, kui tegelik hoonete brutopind või kasutusotstarve täpsustub, rajatakse parklad vastavalt vajalikus ulatuses. Otstarbekas oleks esialgu rajada selgelt vähem parklakohti kui eespool toodud normid ette näevad ning siis neid etapi kaupa lisada tegeliku külastatavuse ja parkimisvajaduse järgi, seda võimaldab põhikaardil näidatud parklate väiksematesse sektionidesse jaotamine.

Kergliiklusteedega tuleb katta kogu planeeringuala ning funktsionaalselt siduda need naaberaladega, luues tervikliku ja mitmekesise kompleksi erinevateks spordi- ja puhkevõimalusteks. Jalgrataste parkimine, invaliidide liikumisvõimalustega arvestamine jms tuleb lahendada kujundusprojekti raames.

Jõe tn 12 krundilt tuleb puurkaevu teenindamise võimaldamiseks tagada juurdepääs krundile positsioon 1 ning Jõe tn 12 krundi enda piires ka olemasoleva alajaamani krundi lõunaosas, otstarbekas on need rajada olemasoleva asfaltkattega teede baasil. Mootorsõidukite läbisõit antud

krundist on keelatud. Vastavalt kokkuleppele Keskkonnaametiga on lubatud kavandada spordiradasid ja jalgteid ka krundi positsioon 1 puurkaevu sanitaarkaitsealasse.

Kirjeldatud põhimõtted on graafiliselt näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3) ja planeeringu-lahendust illustreerivatel ruumilistel vaadetel planeerija nägemuses (joonis 1). Vajaduse korral, eeskätt rajatavate hoonete tegeliku asukoha ja mahu selgumisel võib mõningal määral kavandatud teede ja parklate asukohti projekteerimise käigus täpsustada.

#### **3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Erinevate tegevuste võimaldamiseks väljaspool hoonestust tuleb krundi territoorium heakorrastada ja haljastada, väärtustades nii krundi tervikmuljet ja luues hubase ja atraktiivse keskkonna puhkajatele. Sobiv lahendus tuleb anda nii, et see on kooskõlas ka peatükkides 3.5.4 ja 3.9 toodud põhimõtetega.

Soovituslik on rajada krundile haljastusega vahelduvaid väiksemaid spordiväljakuid, erinevaid radasid ja mitmesuguseid visuaalselt atraktiivseid kompositsioone (näiteks skulptuurid ja muud väikevormid või veesilmad). Üldisemas plaanis tuleks ala jalgteede abil siduda Oru pargi ja Pühajõe ürgoruga, luues tervikuna kompleksi, mille suunitlus oleks erinevate huvidega puhkajatele sõltumata aastaajast.

Maantee kaitsevööndisse jääv projekteeritav haljastus-kujunduslahendus tuleb eraldi kooskõlastada Ida Regionaalse Maanteeametiga.

#### **3.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse põhimõtted**

Planeeringuala vajalike tehnovõrkudega varustamiseks on käesoleva planeeringuga antud põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrgud ja -rajatised on paigutatud üldjuhul tänavate ja teedega paralleelselt, võimalusel murukattega pinnase alla, et vajaduse korral hoolduse ja remondi tegemine ei muutuks kulukaks. Sellise võimaluse puudumisel on tehnovõrgud ja -rajatised paigutatud esmalt kergliiklusteede ja alles seejärel sõiduteede alla.

Olemasolevate tehnovõrkude ümberehitusest ja likvideerimisest planeeringualal räägib täpsemalt peatükk 3.9.

Tehnovõrkude lahendus on näidatud tehnovõrkude planeeringu kaardil (kaart 4).

##### **3.5.1. Sademe- ja reoveekanaliseerimine**

Vastavalt AS-iga Toila V.V tehtud koostööle on planeeringuala hoonetes tekkiv reovesi ette nähtud isevoolselt juhtida läbi mõõtesõlmega varustatud liitumispunkti(de) olemasoleva reoveetorustiku kaudu planeeringualast idasse jäävasse Toila reoveepuhastisse. Liitumine reoveekanaliseerimisega on kohustuslik. Restorani või muu toitlustusettevõtte rajamise korral tuleb selle reovesi esmalt puhastada hoonesisiseses rasvapüüduris. Jõe tn 12 krundile kavandatav tegevus suurendab oluliselt reoveepuhasti koormust, seetõttu on nõutav puhasti rekonstrueerimine koostöös selle omanikuga (AS Toila V.V).

Planeeringualale kavandatud küllalt suurtelt parkimispindadelt ja juurdepääsuteedelt kogutakse sademevesi rajatava kanalisatsiooni abil kokku ja puhastatakse liiva- ja õlipüüdurites. Samasse torustikku on ujula rajamise korral ette nähtud juhtida ka hoonestusest välja juhitud puhastatud

basseinivesi ning Merepuiesteelt renni kaudu nõlvalt alla valgub sademevesi. Selliselt loodusesse juhtimiseks sobiva tasemeni puhastatud vesi juhitakse isevoolse torustiku abil Jõe tn 12 krundi idaosas asuvasse drenaažitorustikku, mis suubub Jõe tn 14 krundil asuvasse kraavi, sealt põhja suunas läbi Jõe tn 7a krundil paikneva basseini ning seejärel ida suunas läbi Jõe tn 7 krundi asuva toru edasi Pühajökke – selline lahendus võimaldab asjatult mitte üle koormata aleviku reoveepuhastit.

Kergliiklusteedelt juhitakse sademevesi pinnasesse teedele vajaliku põikikalde andmisega.

Sademe- ja reoveekanaliseerimise torustike ehitamiseks tuleb koostada projekt. Sademe- ja reoveekanaliseerimise torustiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

### 3.5.2. Veevarustus

Vastavalt AS-iga Toila V.V tehtud koostööle on planeeringualale ette nähtud veetorustik, mis lähtub planeeritud krundil positsioon 1 asuvast puurkaevust katastrinumbriga 2448, millele tuleb sotsiaalministri 31. juuli 2001 a määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud kvaliteedinõuetele vastavuse tagamiseks rajada vastavad puhastussüsteemid. Avariikindluse tõstmiseks on planeeringualale kavandatud veetorustik ette nähtud liita aleviku ühisveevarustusega kahes kohas, moodustades nii ringvõrgustiku. Veetorustiku liitumised (sh kahepoolne veemõõdusõlm puurkaevu juures) tuleb rajada selliselt, et oleks võimalik Jõe tn 12 krundi veevarustuse tagamine nii krundil positsioon 1 asuvast puurkaevust kui vajadusel ka aleviku ühisveevõrgu kaudu.

Basseini rajamise korral Jõe tn 12 krundile võetakse selle jaoks vett planeeringualal asuvast puurkaevust krundil positsioon 1. Jõe tn 12 krundile on liitumine veetorustikuga kohustuslik.

Veetorustike ehitamiseks tuleb koostada projekt. Veetorustiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

### 3.5.3. Tuletõrje veevarustus

Toila valla üldplaneeringus on kajastatud planeeringualal paiknev tuletõrje veevõtukoht, mille pinnasega kaetud mahutid asuvad krundil positsioon 1, veevõtukaev jääb aga neist põhja poole. Planeeringualale kavandatud hoonestuse tuletõrje veevarustuse tagamiseks tuleb kas rekonstrueerida veevõtukoht või rajada hüdrandid planeeritud asukohtadesse. Tuletõrjeautodele on tagatud juurdepääs muu transpordiga samade tänavate ja planeeritud juurdepääsutee kaudu, juurdepääs hoonetele lahendatakse hoonete projektidega vastavalt nende tegelikule paiknemisele (põhikaardil on kajastab seda vajadust põhimõtteline juurdepääsutee transpordile). Tuletõrjehüdrantide paigutusel on arvesse võetud tulepüsisusklassist TP1 tulenevat nõuet, mis määrab veevõtukohta minimaalse kauguse hoonestusalast 10 m kaugusele (EVS 812-6:2005). Lähtuvalt planeeritud hoonestuse maksimaalsest korruselisusest (kuni 4) ja ruumalast (kuni ligi 260 000 m<sup>3</sup>) on planeeritud kustutusvee normvooluhulk 30 l/s. Projekteerimise käigus tuleb seda täpsustada vastavalt realselt säilitatava ja ehitatava hoonestuse korruselisusele, ruumalale ning hoonesisestele tuleohutussüsteemidele.

#### **3.5.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Vastavalt OÜ-ga Jaotusvõrk tehtud koostööle on planeeringuala elektrivarustuse toide ette nähtud olemasolevate alajaamade baasil, millel on juba Jõe tn 12 krundi omanikule kuuluvad elektriliitumised olemas. Alajaama(de)st tuuakse vajalikud toitekaablid kõigi hoonestusalade ja muude tarbijateni 0,4 kV maakaabelliinidega.

Bussiparkla ja sellega külgnevate teede rajamisel ehitusele ette jääv kõrgepingekaabel tuleb vastavas lõigus ümber tõsta ehitatava tee alt välja.

Planeeringualale on ette nähtud tänavavalgustuskaablid sõiduteede ja parklate valgustuseks. Projekteerida tuleb energiasäästlik tänavavalgustus.

Pargiala vajab eraldi kujundusprojekti ja sellest lähtuvat jalgteede ja muude rajatiste valgustuslahendust.

Elektrivarustuse ja välisvalgustuse ehitamiseks tuleb koostada projekt. Elektrikaablite paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

#### **3.5.5. Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtted AS-i 23.05.2010 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 15376879 ning täiendavalt tehtud koostööle on planeeringujärgse Jõe tn 12 krundi uushoonestuse sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud kasutada olemasolevaid sidekanalisatsioonitorustikke planeeringuala põhja- ja lääneservas. Eelnimetatud torude kaablikaevudest (vastavalt TOI128 ja TOI112) lähtuvalt kavandatakse planeeringuga uued sidekanalisatsioonitorustikud keskse suurima hoonestusalani.

Siderajatiste piiritluspunktiks jääb planeeringujärgne Jõe tn 12 krundipiir, krundisisese võrgustiku ehitab vastavalt vajadusele välja krundi omanik. Sidevarustuse ehitamiseks tuleb koostada projekt. Sidevarustuse paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

#### **3.5.6. Gaasivarustus**

Vastavalt EG Võrguteenus AS-iga tehtud koostööle on planeeringuala gaasivarustuse tagamiseks ette nähtud rajada uus liitumispunkt krundi idaküljel kulgevale magistraalitorustikule ja ümber ehitada liitumiseks vajalik torustik olemasoleva gaasitoru asukohas. Hoonete kütmiseks vajaliku gaasikatlamaja asukoht täpsustatakse hoonete projektiga. Valitud lahend võimaldab kasutada kuni 5 MW soojusvõimsust.

Gaasitorustiku ehitamiseks tuleb koostada projekt. Gaasitorustiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

#### **3.5.7. Soojavarustus**

Planeeringuala piirkonnas korralikult toimiv soojatorustik puudub. Toila aleviku kaugküttesüsteemide rekonstrueerimisel on lubatud ühendada Jõe tn 12 krundid kaugküttesüsteemide võrku, lahendades

küttetorustiku asukohad vastava projektiga. Kuni magistraaltorustiku rajamiseni tuleb soojavarustus korraldada lokaalküttena, eelistatult gaasikatlamaja abil. Keelatud on kasutada kivisütt ning muid rohkelt tahmavaid kütuseid.

### 3.5.8. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil (kaart 4). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused on antud planeeringuala ulatuses (tabel 4).

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise vajadus.

| Tehnovõrk                         | Ligikaudne pikkus meetrites (planeeringualal) või ühikute arv |
|-----------------------------------|---|
| Veetoru                           | 180   |
| Reoveekanaliseerimise toru        | 160   |
| Sademeveekanaliseerimise toru     | 580   |
| Sidekanaliseerimise toru          | 180   |
| Ümbertõstetav kõrgepingekaabel    | 120   |
| Madalpingekaabel                  | 140   |
| Gaasitoru                         | 80  |
| Tänavavalgustuse madalpingekaabel | 850   |
| Tänavavalgustid                   | 30  |
| Õlipüüdurid                       | 2   |
| Hüdrandid / tuletõrje veevõtukoht | 2 / 1   |

### 3.6. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb eelistatult paigutada hoonetesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu ja lähtudes Toila valla jäätmehoolduseeskirjast.

Planeeringuala sademe- ja reovee käitlemist kirjeldab peatükk 3.5.1.

Maanteeameti liiklusloenduse andmetel oli 2006. aastal Kõrve-Toila kõrvalmaanteel, mis kuulub riigimaantee klassi III, tervikuna keskmine ööpäevane liiklussagedus 2756 autot ning 2009. aastal aleviku piiresse jäävas maantee 4,687-5,398 km lõigus 1900 autot. Maanteeameti hinnangul võib ööpäevane liiklussagedus perspektiivselt ületada 4000 autot ööpäevas, sellest tulenevalt on antud teelõigule määratud 200 m ulatusega sanitaarkaitsevöönd. Maanteeamet ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid inimestele ohtlikke mõjusid planeeritava alal.

Arvestades, et planeeringuala jääb asulasisese liikluskorraldusega maa-alale, kus kiirused on madalad, ei ole planeerija hinnangul põhjust eeldada, et liiklusest, sh planeeringulahenduse mõjul lisanduvast koormusest tekiks ülenormatiivset müra või muud saastet teeäärsetele aladele, seega massiivsed müraseinad või muud taolised teelt lähtuva reostuse tõkestajad ei ole põhjendatud.

Võimalike müra- ja saasteprobleemide vähendamiseks ning esteetilise mulje tõstmiseks tuleb vähene olemasolev kõrghaljastus võimaluse korral säilitada, lisaks on kavandatud lisada rohkelt uut haljastust

nii Merepuiestee lähedusse, teede ja parklate juurde kui ka ala lõunaossa puhkealale. Likvideerida on lubatud otseselt ehitustegevusele ette jäävad või halvas seisundis olevad puud-põõsad.

Hoonete projekteerimisel tuleb kavandada mürakaitsemeetmed siseruumides vajaliku kvaliteedi tagamiseks.

### 3.7. Kitsendused ja servituudid

Kruntidele Jõe tn 12 ning positsioon 1 ulatub Toila-Kõrve kõrvalmaantee (riigimaantee klass III) nr 13105 50 m ulatusega kaitsevöönd ja 200 m ulatusega sanitaarkaitsevöönd.

Krundile Jõe tn 12 ulatub Toila reoveepuhasti 200 m ulatusega kuja ning krundil positsioon 1 paikneb tervikuna olemasoleva puurkaevu 30 m ulatusega sanitaarkaitseala.

Planeeringu koostamise ajal kitsendab Jõe tn 12 krundi lõunatipu maakasutust 10 kV elektri õhuliinide 10 m mõlemale poole liini telge ulatuv elektripaigaldise kaitsevöönd.

Planeering teeb ettepaneku seada kruntidele servituudid ja kasutusõigused vastavalt tabelile 5. Vastavalt vajadusele võib seada täiendavaid servituute tulenevalt olemasolevast olukorrast või projekteeritavatest lahendustest.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

| Teeniv kinnisasi               | Valitsev kinnisasi/ isik | Servituut või kasutusõigus   |
|--------------------------------|--------------------------|--|
| Jõe tn 12                      | Tehnovõrgu valdaja       | Tehnovõrgu talumise ja tehnovõrgule juurdepääsu servituut (3 alajaama, 10 kV õhuliinid, kõrgepingekaablid) |
| Jõe tn 14, Jõe tn 7a, Jõe tn 7 | Jõe tn 12                | Tehnovõrgu talumise servituut (sademeveekraav või -toru)   |
| Positsioon 1                   | Jõe tn 12                | Tehnovõrgu talumise servituut (veetoru)  |
| Jõe tn 12                      | Positsioon 1             | Tehnovõrgu talumise servituut (madalpingekaabel, veetoru), juurdepääsuservituut                            |

Kruntidele võib väljastada ehitusloa pärast servituutide ja kasutusõiguste notariaalset kinnitamist.

### 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavas rajada sõiduteede ning parklate äärde tänavavalgustus, mis tagab liikluspindade valgustatuse pimedal ajal.

Kergliiklusteede äärde tuleb rajada valgustus, mille ulatus ja muud põhimõtted täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kruntide ja nende osade piiretena on lubatud kasutada haljastust. Planeeringuala kogu ulatus on ette nähtud haljastada ja heakorrastada.

Eelnimetatu tagab nii eraomandi kasutamise ja selge piiritlemise kui ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu.

### 3.9. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Toila valla üldplaneeringut maakasutuse eesmärkide osas planeeringuala (planeeringueelse Jõe tn 12 krundi) ulatuses.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Enne ehituse algust tuleb Ida Regionaalse Maanteeametiga kooskõlastada tee kaitsevööndis teostatavate tööde tööprojektid.

Olemasolevad hooned ning rajatised on enamuses ette nähtud likvideerida. Tehnovõrgud ehitatakse vastavalt vajadusele ümber, kasutusest välja langemise või ehitustegevusele ettejäämise korral likvideeritakse need kokkuleppel võrguomanikega.

Liitumine aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega on kohustuslik ning need rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Erandiks on veevarustus, mille rajamise põhimõtted on lähemalt kirjeldatud peatükis 3.5.2. Riigimaanteega ristuvad tehnovõrgud tuleb välja ehitada komplekselt ühe koridori kaudu, sellekohane projekt tuleb eraldi kooskõlastada Ida Regionaalse Maanteeametiga.

Merepuiesteelt planeeritavale alale viiva kavandatud ristmiku ja juurdepääsutee kohta tuleb koostada teeprojekt koos liikluskorraldusega. Üldnimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija. Tehnilised tingimused ristmiku projekteerimiseks väljastab Ida Regionaalne Maanteeamet vastava taotluse esitamisel.

Uus ristmik ja juurdepääsutee tuleb välja ehitada tööde esimeses etapis ning vähemalt sellises mahus, et nende abil on võimalik teostada edasist ehitustegevust planeeritaval alal sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale- ja mahalaadimine ning ehitustehnikaga manööverdamine riigimaantee maa-alal ei ole lubatud.

Koos hoonestuse, teede-parklate ja tehnovõrkude projektidega tuleb koostada ka ülejäänud ala kohta terviklik maastikukujundusprojekt, mille abil on võimalik saavutada eeskätt peatükis 3.4 sõnastatud eesmärgid ning luua nii terviklik ja nauditav keskkond planeeringuala külastajatele ning töötajatele.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

| Kuupäev    | Asutuse või ettevõtte nimetus                      | Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)  | Nimi ja amet   |
|------------|--|---|--|
| 30.07.2010 | Terviseameti Ida talitus                           | Kiri nr 9.3-1/335-1 „Detailplaneeringu terviseohutuse hinnang“, mille märkustega on planeeringus arvestatud.  | Olga Smolina<br>Direktor   |
| 24.08.2010 | Maa-amet   | Kooskõlastuskiri nr 6.2-3/7968 „Jõe tn 12 detailplaneering“.  | Anne Toom<br>Peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes  |
| 24.08.2010 | Keskkonnaameti Viru region                         | Kooskõlastuskiri nr V 6-5/31429-3 „Taotlusest“.   | Jaak Jürgenson<br>Juhataja                                       |
| 27.10.2010 | Ida Regionaalne Maanteeamet                        | Kiri nr 7-3/10-00222/169 „Detailplaneeringu kooskõlastamine“ ning templid planeeringu põhikaardil ja tehnovõrkude planeeringu kaardil.  | Eugen Õis<br>Direktor  |
| 22.11.2010 | AS Toila V.V.                                      | Kooskõlastatud.   | Margus Paalo<br>Juhataja   |
| 22.11.2010 | OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Virumaa sektor | Kooskõlastatud nr 8949/2010 tingimustel: olemasolevate el. võrkude kaitsevööndi kitsenduse talumise kohustus tuleneb seadusest (servituut, juurdepääs).   | Irina Bogomolova<br>Võrguarengu projektijuht                     |
| 22.11.2010 | Elion Ettevõtted AS                                | Kooskõlastatud nr 16118855.   | Emil Villemson<br>Sideliiniinsener                               |
| 22.11.2010 | Ida-Eesti Päästekeskus Inseneritehniline büroo     | Kooskõlastatud nr 7.3-8.2/222.  | Valeri Pešin<br>Peainspektor                                     |
| 22.11.2010 | Piirinaabrid                                       | Toila Vallavalitsus saatis 11.2010 tähitud kirjaga planeeringuala lähinaabritele kutse osaleda 22.11.2010 planeeringut tutvustaval arutelul ning pani sama kutse üles ka Pühaoru tn korterelamute trepikodadesse. Olemas on nende 4 naabri nõusolekud, kes osalesid 22.11.2010 planeeringut tutvustaval arutelul. Sellele järgnevalt täiendavalt 24.11.2010 planeerija poolt saadetud tähitud kirjadele (koopia planeeringu lisades) palvega avaldada oma seisukoht planeeringu suhtes vastas üks naaber (vt lk 17-18). | Nõusolekut väljendanute kohta käiv info on kahel järgmisel lehel |
| 09.12.2010 | EG Võrguteenus                                     | Kooskõlastatud.   | Dmitri Makarov<br>Virumaa projektijuht                           |
|            | Ida-Viru Maavalitsus                               | Annab seisukoha planeeringu järelvalve käigus.  |  |
|            | Toila Vallavalitsus                                | Annab seisukoha planeeringu vastuvõtmisega.   |  |

Tabel 7. Naabrite koostöö kinnitused

| Address                         | Kuupäev    | Nõusoleku kinnitus allkirjaga<br>(vajadusel esindaja nimi)                  | Omaniku aadress ja nimi  |
|---------------------------------|------------|---|--|
| Jõe tn 3<br>(80206:001:0211)    | 29.11.2010 | Marat Bagautdinov<br>juhatuse liige   | OÜ Uus Norlan<br>Kesk 25-6 40231 Sillamäe  |
| Jõe tn 7<br>(80206:001:0317)    |            |   | AS Balt-Kom-Service<br>PK 15 Pavlovi 15 40230 Sillamäe   |
| Jõe tn 7a<br>(80206:001:0318)   |            |   |  |
| Jõe 14<br>(80206:001:0216)      |            |   | Toila Vald<br>Pikk tn 13A Toila alevik 41702 Toila<br>vald   |
| Mere pst 1<br>(80206:001:0022)  |            |   | Sander Sarap<br>Mere puiestee 1 Toila alevik 41702<br>Toila vald                                   |
| Mere pst 1a<br>(80206:001:0131) |            |   | Raimond Lille<br>Mere puiestee 1a Toila alevik 41702<br>Toila vald                                 |
| Mere pst 2<br>(80206:001:0380)  | 22.11.2010 | Parkla vähemalt 10 m kaugusele<br>krundi piirist.<br>Kalmer Markovi allkiri | Kairi Kruusalu<br>Narva mnt 1-1 Voka alevik 41701 Toila<br>vald                                    |
| Mere pst 4<br>(80206:001:0710)  |            |   | Merike Ojasalu<br>Mere puiestee 4 Toila alevik 41702<br>Toila vald                                 |
| Mere pst 4a<br>(80206:001:0770) | 22.11.2010 | allkiri   | Hilma Kaiva<br>Merepuiestee 4A Toila alevik 41702<br>Toila Vald                                    |
| Mere pst 6<br>(80206:001:0040)  |            |   | Eve Tammik<br>Merepuiestee 6 Toila alevik 41702 Toila<br>Vald                                      |
| Mere pst 6a<br>(80206:001:0760) |            |   | Aune-Liis Eljas<br>Vassivere tee 12-5 Laekvere alevik<br>Laekvere vald 46501 Lääne-Viru<br>Maakond |
| Mere pst 6B<br>(80206:001:0182) |            |   | Dorenja Silm<br>Merepuiestee 6B-2 Toila alevik 41702<br>Toila Vald                                 |
|                                 |            |   | Anna Lebedeva<br>Merepuiestee 6B-5 Toila alevik 41702<br>Toila vald                                |
|                                 |            |   | Maarika Raja<br>Merepuiestee 6B-6 Toila alevik 41702<br>Toila vald                                 |
|                                 |            |   | Hilja Tarum<br>Merepuiestee 6B-6 Toila alevik 41702<br>Toila vald                                  |
|                                 |            |   | Margot Kiisküla<br>Merepuiestee 6B-9 Toila alevik 41702<br>Toila vald                              |
|                                 | 22.11.2010 | allkiri   | Valdo Milk<br>Merepuiestee 6B-11 Toila alevik 41702<br>Toila vald                                  |
|                                 |            |   | Klavdia Flotova<br>Merepuiestee 6B-12 Toila alevik 41702<br>Toila vald                             |

|                                  |            |                      |   |
|----------------------------------|------------|----------------------|---|
| Mere pst 6B<br>(80206:001:0182)  |            |                      | Vitali Poljakov<br>Sompa tn 13-10 Jõhvi linn 41533 Jõhvi vald   |
|                                  |            |                      | AS Toila V.V.<br>Pikk tn 13a Toila alevik 41702 Toila vald      |
|                                  |            |                      | Maie Ojarand<br>Uus tn 18-4 Toila alevik 41702 Toila vald       |
|                                  |            |                      | Victor Mitin<br>Merepuiestee 6b-3 Toila alevik 41702 Toila vald |
|                                  |            |                      | Andrei Pavlov<br>Pühaoru 6b-7 Toila alevik 41702 Toila vald     |
|                                  |            |                      | Svetlana Bakunova<br>Narva mnt 133 Jõhvi linn 41536 Jõhvi vald  |
|                                  |            |                      | Eve Oja<br>Vahe 6-13 Jõhvi linn 41531 Jõhvi vald                |
| Pühaoru tn 6<br>(80206:001:0033) |            |                      | Helle Järg<br>Pühaoru 6-1 Toila alevik 41702 Toila vald         |
|                                  | 22.11.2010 | Heldur Virve allkiri | Maimo Virve<br>Pühaoru 6-2 Toila alevik 41702 Toila vald        |
|                                  |            |                      | Tatjana Rodik<br>Pühaoru 6-3 Toila alevik 41702 Toila vald      |
|                                  |            |                      | Jüri Morozov<br>Sinivoore 3-56 Järve LO 30327 Kohtla-Järve      |
| Pühaoru tn 7<br>(80206:001:0032) |            |                      | Lilian Matt<br>Pühaoru 7-1 Toila alevik 41702 Toila vald        |
|                                  |            |                      | Vassilissa Tihhon<br>Pühaoru 7-2 Toila alevik 41702 Toila vald  |
|                                  |            |                      | Ahti Junolainen<br>Pühaoru 7-3 Toila alevik 41702 Toila vald    |
|                                  |            |                      | Merle Võhma<br>Pühaoru 7-4 Toila alevik 41702 Toila vald        |
| Pühaoru tn 8<br>(80206:001:004)  |            |                      | Margus Paalo<br>41702 Pühaoru 8-1 Toila alevik Toila vald       |
|                                  |            |                      | Külliki Küttis<br>Pühaoru 8-2 Toila alevik 41702 Toila vald     |
|                                  |            |                      | Riina Kopli<br>Võru mnt 3-10 Rápina linn 64504 Põlva Maakond    |
|                                  |            |                      | Evald Laanemaa<br>Pühaoru 8-3 Toila alevik 41702 Toila Vald     |