

Töö number	2016-0010
Korraldaja	Kohtla Vallavalitsus Järve küla 2-10, Kohtla vald, 30331 Ida-Viru mk Telefon: +372 337 3389; e-post: kohtlavv@kohtlavv.ee
Huvitatud isik	Wiru Maja OÜ Allika 18, Kiili alev, 75401 Harju mk Telefon: +258400543800; e-post: mart.loonurme@gmail.com Registrikood 11166525
Planeerija	Skepast&Puhkim OÜ Laki 34, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795
Kuupäev	August 2017

Kohtla vallas Ontika külas Pingi kinnistu (katastritunnus 32001:002:0082 pindalaga 3,46 ha) detailplaneering



Algatatud: **03.12.2015**

Vastuvõetud: **31.05.2017**

Kehtestatud:

Koostatud: 28.08.2017

Projekti nr 2016-0010

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki 34
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

I Detailplaneering

SISSEJUHATUS	5
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	6
1.2. Planeeringu koostamise alused	6
1.3. Teostatud uuringud	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD	8
2.1. Planeeringuala maakasutus ja ehitised.....	8
2.2. Pinnas ja geoloogia	8
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	9
4. PLANEERINGU LAHENDUS	11
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	11
4.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.....	12
4.2.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek	12
4.3. Planeeringuala krundid ja kruntide ehitusõigus	12
4.3.1. Krunt Pos 1 (Ä).....	12
4.3.2. Krunt Pos 2 (Ä).....	13
4.3.3. Krunt pos 3 (PE)	14
4.4. Liikluskorraldus ja parkimine	15
4.4.1. Juurdepääsutee	15
4.4.2. Perspektiivne jalg- ja jalgrattatee.....	16
4.4.3. Parkimine.....	16
4.5. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted	17
4.6. Sope-Ontika väärtuslik maastik.....	17
4.6.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17
4.7. Väärtuslik põllumajandusmaa	18
4.7.1. Keskkonnakaitse abinõud	18
4.7.2. Radoonirisk	19
4.8. Jäätmekäitlus	19
4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	19
4.9.1. Elektrivarustus.....	20
4.9.2. Sidevarustus	20
4.9.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon.....	21
4.9.4. Sademevesi.....	22
4.9.5. Tuletõrje veevarustus	22
4.9.6. Soojavarustus.....	22
4.10. Servituutide vajaduse määramine	23
4.11. Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud.....	23
4.11.1. Riigitee	23
4.11.2. Kalda ehituskeelu ja piirangu vööndid	24
4.11.3. Puurkaev	24
4.12. Tuleohutuse tagamine	24
4.13. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	25
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	26

Joonised

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Tugijoonis | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1:1000 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:1000 |
| 5. Illustratsioon | |

I DP-lisad

- Lisa 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Kohtla Vallavalitsuse 25.07.2016 korraldusega nr 202
- Lisa 2. Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine, 08.11.2006 keskkonnaministri nõusolek
- Lisa 3. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 246455, väljastanud 17.11.2016 Elektrilevi OÜ Virumaa regioon
- Lisa 4. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 2609040, väljastanud 01.12.2016 Telia
- Lisa 5. Pingi maaüksusel ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek, Keskkonnaameti 31.07.2017 kiri nr 6-2/17/2330-5

II Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused
3. Arvamuste koondtabel
4. Arvamused

III Menetluse dokumendid

Sissejuhatus

Kohtla vallas Ontika külas Pingi kinnistu (katastritunnus 32001:002:0082 pindalaga 3,46 ha) detailplaneering algatati 3. detsembril 2015.a Kohtla Vallavolikogu otsusega nr 77. Detailplaneeringu lähteülesanne kinnitati 25. juuli 2016.a Kohtla Vallavalitsuse korraldusega nr 202.

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millele keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud. Detailplaneeringuga jagatakse Pingi kinnistu ärimaa ja elamumaa kruntideks ning määratakse moodustatavate kruntide ehitusõigus.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eelnõu avalik arutelu toimus 21. detsembril 2016. a.

31.05.2017 Kohtla Vallavalitsuse korraldusega nr 129 vastuvõetud detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 30. juunist kuni 31. juulini 2017. a. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikke ettepanekuid ei laekunud.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Detailplaneeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Detailplaneeringu (DP) algatamine	03.12.2015	Kohtla vallavolikogu otsusega nr 77
DP lähteülesande kinnitamine	25.07.2016	Kohtla Vallavalitsuse korraldus nr 202
DP lähteseisukohtade ja eelnõu avalik arutelu	21.12.2016	Kohtla Vallavalitsuses
DP kooskõlastamine	08.02.2017 29.05.2017	
DP vastuvõtmine	31.05.2017	Kohtla Vallavalitsuse korraldus nr 129
Avalik väljapanek	30.06.2017- 31.07.2017	Kohtla vallavalitsuses
Järelevalve maavalitsuses Maavanema heakskiit DP kehtestamine		

Planeeringu koostamisel osalesid

Planeering koostati koostöös Kohtla Vallavalitsuse, Wiru Maja OÜ ja Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Kohtla vallavalitsus:

Margit Juuse keskkonnanõunik

Wiru maja OÜ:

Mart Loonurm

Skepast&Puhkim AS:

Mildred Liinat vanemarhitekt-planeerija, projektijuht

Kati Kraavi tehnik

Kertu Arumetsa insener

Piret Kikkas veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Kohtla vallas Ontika külas Pingi kinnistu (katastritunnus 32001:002:0082 pindalaga 3,46 ha) detailplaneering algatati 03. detsembril 2015.a Kohtla Vallavolikogu otsusega nr 77. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millele keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Detailplaneeringuga jagatakse Pingi kinnistu kolmeks krundiks. Kaks ärimaa krunti on kavandatud arendama turismi- ja puhkemajandust: riigitee poolsele krundile määratakse ehitusõigus kohviku rajamiseks ning teisele krundile hooned kämpingu ja telkimise ala arendamiseks. Elamumaa krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Planeeringuga määratakse juurdepääsu teede ja parkimise ning tehnovõrkude võimalik asukoht, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning servituudivajadused.

Mereäärse ala turismi- ja puhkemajanduse arendamise vajalikkus on toodud *Kohtla valla arengukavas 2014-2024*¹.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- Kinnistu jagamine ning sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ärimaaks;
- Ehitusõiguse määramine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Taotlus nr 1-2/792 detailplaneeringu algatamise kohta, Wiru Maja OÜ 14.09.2015;
- „Üldplaneeringut muutva Ontika külas Pingi kinnistule detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“, Kohtla Vallavolikogu 03.12.2015 otsus nr 77;
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks;
- „Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine Pingi maaüksusele Ontika külas“, Kohtla Vallavalitsuse 25.07.2016 korraldus nr 202.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Kohtla valla üldplaneering, kehtestatud 28.09.2012 Kohtla Vallavolikogu määrusega nr 32;
- Kohtla-Valla arengukava 2014-2024, kehtestatud 08.10.2014 Kohtla Vallavolikogu määrus nr 14;
- Ida-Viru Maakonnaplaneering lisadega, kehtestatud 28.12.2016.

1.3. Teostatud uuringud

Planeeringu koostamisel on kasutatud järgmisi varem koostatud uuringuid:

- Pingi kü geoalus. Ontika küla, Kohtla vald Ida-Virumaa. LOG&KER OÜ, töö nr 1s2016;
- Geoloogilised uuringud. Uuesilla ja Mäepõllu maaüksused Kohtla vald Ida-Virumaa, Töö nr GL16/08;

¹ Kohtla valla arengukava 2014-2024, vastuvõetud 08.10.2014 Kohtla Volikogu määrusega nr 14

Kohtla vallas Ontika külas Pingi kinnistu (katastritunnus 32001:002:0082 pindalaga 3,46 ha)
detailplaneering

-
- Raport. Ida-Virumaa, Valaste küla, Kataster: 32001:002:0123 ja 32001:002:0076.
Radoonitõrjekeskus, 22.09.2008.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 "Tugijoonis")

Planeeringuala Pingi kinnistu nr 2489308 (katastritunnus nr 32001:002:0082 pindalaga 3,46 ha) asub Ida-Viru maakonnas Kohtla vallas Ontika küla hajaasustatud alal.

Teiselpool teed olev Pingi (32001:002:0081) kinnistu paikneb Ontika maastikukaitseala Saka piiranguvööndis ja osaliselt Natura 2000 kaitsealal. Nimetatud katastriüksusele planeeringuala ei kavandata.

2.1. Planeeringuala maakasutus ja ehitised

Planeeritav Pingi kinnistu on hoonestamata ning maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeritaval alal hooned, rajatised ning tehnovõrgud puuduvad.

Ala on võsastunud põllumaa.

Tabel 2. Planeeritava maa-ala kinnistu andmed

Aadress	Katastri tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve	Omanik
Pingi	32001:002:0082	3,46 ha	Maatulundusmaa 100%	Wiru Maja OÜ
13133 Saka-Ontika-Toila tee	32001:002:0071	5,80 ha*	Transpordimaa 100%	Maanteeamet

Märkus: * Planeeringualas on osaliselt

Planeeritav Pingi kinnistu (kat.tunnus nr 32001:002:0082) põhjaosa asub osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis ning ka riigitee Saka-Ontika-Toila teekaitsevööndis.

Planeeritav Pingi kinnistu on suhteliselt pikk ja kitsas ning põhja-lõuna suunaline (pikkusega 426,1 kuni 438,9 m ja laiusega 76,1 kuni 83,0 m). Põllumaana ei ole planeeritavat ala enam ammu kasutatud, sest ala on võsastunud (inimesest kõrgem võsa sh üksikud puud). Planeeringuala idapoolne serv (ligikaudu 10 m ulatuses) on naaberkinnistu omaniku poolt kasutuses põllumaa. Planeeringuala keskel on kivikuhil.

Enamjaolt on planeeringuala tasane, väikese lõuna suunalise kaldega. Absoluutkõrgused on 53,43 m (kinnistu edelanurgas) kuni 55,14 m (kinnistu loodenurgas).

2.2. Pinnas ja geoloogia

Maa-ameti mullakaardi alusel on enamus alast õhukese pinnakattega ning kinnistul leiduvad leostunud mullad ja leetjad mullad (Ko; KI), gleistunud leotunud mullad (Kog) ning väiksel alal riigimaantee ääres rähkmullad (K).

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kandle kihistu (O₂kn) Ooidlubjakivi (1-2m).

Planeeringuala asub Saka-Ontika-Toila klindiplatool ja põhjavee liikumise suund on kagu-loe. Planeeringuala asub Maa-ameti kaardirakenduse järgi kaitsmata põhjaveega alal.

3. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav Pingi kinnistu (kat.tunnus nr 32001:002:0082) paikneb Ida-Viru maakonnas, Kohtla valla põhjaosas Ontika külas hajaasustatud alal.

Planeeritavast kinnistust põhja pool on riigitee nr 13133 Saka-Ontika-Toila tee. Planeeritav kinnistu külgneb ida ja lääne poolt maatulundusmaa kinnistutel oleva põllumaaga ning lõuna poolt hoonestatud maatulundusmaa kinnistuga Pingimäe.

Lähimad elamud asuvad planeeringuala piirist u 82 m kaugusel lõunas Ontika mõisataguse teest lõuna pool.

Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega:

- Munaka (kat.tunnus 32001:002:0400, maatulundusmaa 100%),
- Ranniku (kat.tunnus 32001:002:0136, maatulundusmaa 100%),
- Pingi (kat.tunnus 32001:002:0081, maatulundusmaa 100%),
- Pingimäe (kat.tunnus 32001:002:0620, maatulundusmaa 100%),
- Riigitee nr 13133 Saka-Ontika-Toila tee (kat.tunnus 32001:002:0072, transpordimaa 100%),
- Ontika maastikukaitseala (kat.tunnus 32001:002:0169, kaitsealune maa 100%).

Planeeringualast põhja pool u 155 m kaugusel asub Soome laht ja u 32 kuni 36 m kaugusel Saka-Ontika-Toila pank. Planeeringualast ligikaudu 600 m kaugusel edelas asub Ontika mõisakompleks ja ligikaudu 1,5 km kaugusel kirdes Valaste juga. Planeeritavast alast põhja pool teisel pool riigiteed Saka-Ontika-Toila tee on Ontika maastikukaitseala.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel planeeringuala läheduses detailplaneeringuid koostatud ega algatatud ei ole ei ole.

Pingi kinnistule (käesolevale detailplaneeringu alale) algatati 18.11.2004 Kohtla Vallavolikogu otsusega nr 80 detailplaneeringu koostamine, mille eskiisiga planeeriti alale puurkaev ja 15 ühepereelamut. Eelmainitud detailplaneeringu menetlus lõpetati 29.04.2014 Kohtla Vallavolikogu otsusega nr 32.

Käesoleva detailplaneeringuga on Pingi kinnistu põhja- ja keskosale kavandatud turismi arendamiseks ärimaad kohvikule ning kámpingute ja telkimise alale. Kinnistu lõuna osale on kavandatud ühepereelamuga elamumaa. Eluhoone ja toitlustushoone (kohvik) maksimaalseks kõrguseks on 8 m ja abihoonetel 5 m. Kohviku vaatetorni kõrguseks on kuni 12 m.

Arvestades piirkonna turismisuuna arendamise vajadust, siis majutusvõimaluste rajamine sobib antud piirkonda. Elamu rajamine on planeeritud olemasolevate elamute lähedusse.

Ida-Viru Maakonnaplaneering aastani 2030+ (2016)

Detailplaneeringu ala paikneb maakonnaplaneeringuga määratud Sope-Ontika väärtmaastiku alal. Maakonnaplaneeringuga on riigiteele nr 13133 Saka-Ontika-Toila tee kavandatud perspektiivse jalg- ja jalgrattatee rajamine.

Ida-Virumaa turismi arengukava aastateks 2007-2013, Ida-Iiru Maavalitsus 2006

Arengukava kohaselt kasutavad Ontika paekallast mägironimiseks ala harrastavad rühmad. Selle turismiharu arendamiseks on vaja, et läheduses asuvad majutusasutused.

Rahvusvaheline rannikurada E9

Rahvusvaheline matkarada E9 on kavandatud mööda ranniku äärt Portugalist Eesti-Venemaa piirini. Planeeringuala juures on valge-sinine-valge tähistusega matkarada kavandatud Soome lahe äärde Ontika panga alla. Enne Valaste juga on kavandatud tõsta matkarada üles panga peale.

Ida-Viru matkaradade kontseptsioon² toob välja Ontika maastikukaitsealal asuva E9 matkarajal puuduvate puhkekohtade puudumise, tuues välja vajaduse keskenduda turismi- ja puhkemajandusobjektide arendamise ja infrastruktuuri väljaehitamisse.

² Ida-Viru matkaradade kontseptsioon, Koostatud Alutaguse Matkaklubi poolt 2007 a

4. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga on Ontika külas olev 3,46 ha pinnaga 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Pingi kinnistu (kat.tunnus 32001:002:0082) jagatud kolmeks krundiks: moodustatud on kaks ärimaa sihtotstarbega krunti ja üks elamumaa sihtotstarbega krunt.

Pika ja kitsa planeeringuala põhjaossa on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krunt (pos 1) toitlustushoone rajamiseks ja lõunaossa elamumaa sihtotstarbega krunt (pos 3). Planeeringuala keskosale on planeeritud ärimaa sihtotstarbega krunt (pos 2) autosuvilate, kämpingute ja telkimisealale. Kogu planeeritavat ala teenindav puurkaev on kavandatud ärimaa pos 2 krundi lõunaosale.

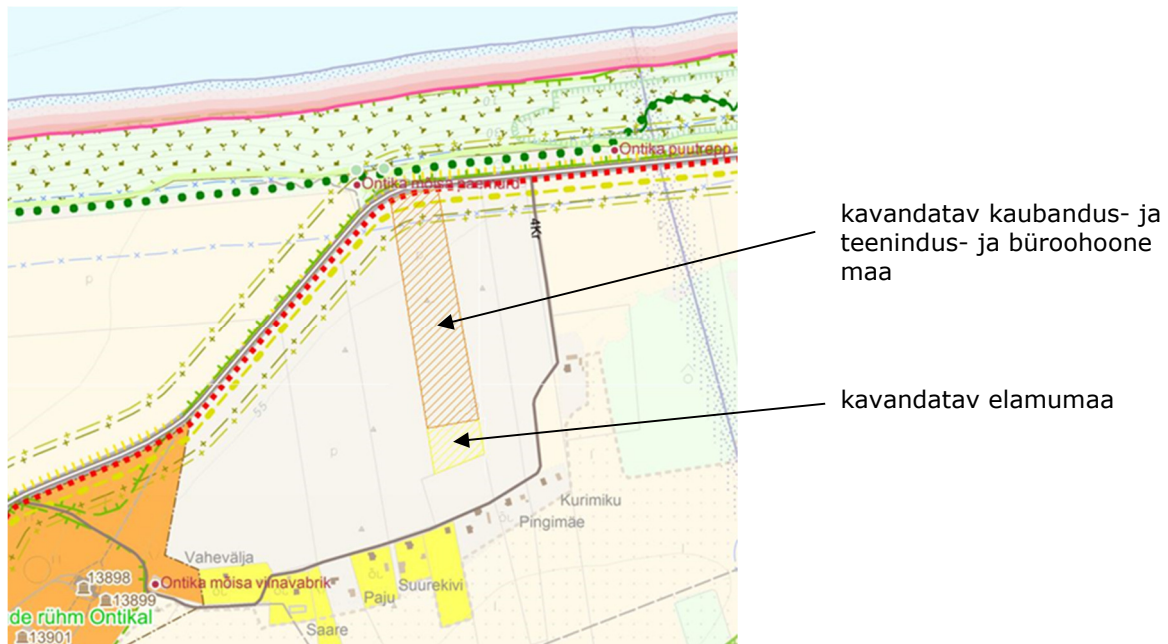
Juurdepäas moodustatud kruntidele on riigiteelt nr 13133 Saka-Ontika-Toila tee.

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

28.09.2012. a kehtestatud Kohtla valla üldplaneeringu³ Maakasutusplaani on planeeringuala näidatud väheväärtusliku põllumajandusmaana. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala (Pingi kinnistu kat.tunnus 32001:002:0082, pindala 3,46 ha) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist 2,44 ha ulatuses toitlustus- ja majutushoonetega ärimaaks ja 1,01 ha ulatuses elamumaaks. Kehtestatud üldplaneeringus on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maad, majutushoone maad ning kontori- ja büroohoone maad käsitletud mõistega „kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa“.

Ettepanek

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtestatud Kohtla valla üldplaneeringus väheväärtusliku põllumajandusmaana näidatud ala juhtotstarve Pingi katastriüksusel osaliselt elamumaaks ning enamuse ulatuses kavandatavaks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks. Muudatus joonisel: Lisada joonisele Pingi katastriüksusele juhtotstarve kavandatav elamumaa ning juhtotstarve kavandatav kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (vt skeem 1).



Skeem 1 Kehtestatud Kohtla valla üldplaneeringu muutmise joonisel

³ Kohtla valla üldplaneering, 28.09.2012. a kehtestatud Vallavolikogu määrus nr 32

4.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Planeeringuala põhjaosa ja riigitee nr 13133 Saka-Ontika-Toila tee, mille ääres planeeringuala asub, jäävad Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Seetõttu jääb ehituskeeluvööndisse ka riigiteelt planeeritud ühine juurdepääsutee kolmele moodustatavale krundile. Planeeritud tee jääb erateeks. Ülejäänud rajatised ja hooned on planeeritud ranna ehituskeeluvööndist väljapoole.

Looduskaitseeaduse⁴ kohaselt esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhjendustega taotluse ja planeerimiseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja looduskaitseeaduses § 40 lõikes 1 sätestatule.

Ettepanek

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit planeeritava juurdepääsutee rajamiseks Pingi katastriüksusel 10 m laiuse ribana riigiteest nr 13133 Saka-Ontika-Toila kuni ehituskeelu vööndi piirini (vaata joonis 3 Põhijoonis). Juurdepääsu tee rajamine on vajalik kolme moodustatava krundi juurdepääsu tagamiseks. Juurdepääsu tee rajamine võimaldab rajada moodustatavale kahele ärimaale kohviku ning autosuvilate, kämpingute ja telkimise alad ning moodustatavale elamumaale ühe ühepereelamu koos kõrvalhoonetega.

„Ida-Virumaa turismi arengukava aastateks 2007-2013,“⁵ on mainitud, et kohaliku turismi arendamiseks on vaja rajada majutusasutusi Ontika piirkonda. Planeeringuga planeeritavad majutusrajatised asuvad Ontika panga läheduses Ontika mõisa ja Valaste joa vahelisel alal.

4.2.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek

Keskkonnaamet andis 31.07.2017 kirjaga nr 6-2/17/2330-5 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pingi kinnistule juurdepääsutee rajamiseks ehituskeeluvööndis vastavalt Kohtla valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu „Kohtla vallas Ontika külas Pingi kinnistu (katastritunnus 32001:002:0082 pindalaga 3,46 ha) detailplaneering“ joonisel 3 „Põhijoonis“ (seisuga 20.03.2017) kujutatud ja seletuskirja punktis 4.2 (seisuga 27.06.2017) kirjeldatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusele.

Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib vaid Kohtla Vallavalituse 13.06.2017 kirjaga nr 7-1.2/105-9 esitatud Kohtla valla üldplaneeringut muutva Ontika küla Pingi detailplaneeringu lahendusele. Planeeringulahenduse muutmise korral kehtib ehituskeeluvöönd vastavalt LKS-s sätestatule.

4.3. Planeeringuala krundid ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeritavast maakasutuse sihtotstarbega kinnistust 3 krunti: üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja kaks ärimaa sihtotstarbega krunti ning määratakse moodustatud kruntide ehitusõigus.

4.3.1. Krunt Pos 1 (Ä)

Ärimaa sihtotstarbega krunt on moodustatud toitlustushoone (nt kohviku) rajamiseks. Hoone sidumisel krundile tuleb arvestada ilmakaartega ja määratud ehitusalaga.

⁴ Looduskaitseeadus § 40 lõike 4 punkti 2

⁵ Ida-Virumaa turismi arengukava aastateks 2007-2013,“ Ida-Viru Maavalitsus 2006

Krundi pos 1 ja krundi pos 2 piirile on planeeritud kinnise hoonestusviisiga hoonete rajamine, mis võimaldab krundile pos 1 toitlustushoonest pääseda ka krundile pos 2 kavandatud sauna.

Krundid 1 ja 2 on kavandatud liitmisõigusega (st soovi korral võib krundid liita).

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Kasutamise sihtotstarbed – ärimaa (002;Ä) 100%;
- Haljastus – vähemalt 20% krundi pindalast, puude ja muu haljastuse asukohad täpsustada hoone projektiga;
- Piire – soovitav on kasutada hekke ja haljastust;
- Parkimine - omal krundil hoonest maantee pool, parkimiskohtade arv täpsustada hoone projektiga.

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 400 m²;
- Hoonestusviis – lahtine ja/või kinnine;
- Hoonete suurim lubatud arv – 1;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten); vaatetorni kõrgus kuni 12 m maapinnalt;
- Katuseharja suund – risti või paralleelne krundi lõuna piiriga;
- Lubatud katusekalded – 0-45°;
- Hoonete välisviimistlusmaterjalid – kasutada looduslähedasi materjale;
- Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-3.

Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
- Toitlustushoone asub maantee läheduses lagedal alal ja on kaugelt nähtav, seetõttu on oluline hoone projekteerimisel arvestada hoone arhitektuurset ja esteetilist sobivust konkreetse maastikuga. Toitlustushoone arhitektuur peab olema maastikuga arvestav aga ka veidi domineeriv.
- Tagada planeeritud toitlustus- ja majutuskompleksi terviklikkus arvestades ka naaberkrundile rajatavate majutushoonetega.
- Krundi pos 1 ja krundi pos 2 piirile planeeritud kinnise (kokku ehitatud) hoonestusviisiga hoonete vahele tuleb rajada tulemüür. Juhul kui krundid pos 1 ja pos 2 liidetakse üheks krundiks ja rajatakse üks hoone, siis tulemüüri rajamine ei ole vajalik.
- Kinnistu asub kõrge radoonisisaldusega pinnase alal, seetõttu lähtuda toitlustushoone projekteerimisel EV Standardist 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Kõrg- ja madalhaljastus rajada nii toitlustushoone ette kui ka külgedele ja parkimisala ümbrusesse. Krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustada hoone ehitusprojektiga.
- Tehnoseadmete projekteerimisel jälgida, et müra tekitada võivad seadmed (nt ventilatsiooniavad jms süsteemid) paigutatakse majutusosalast eemale.
- Hoone projekteerimisel ja rajamisel arvestada kõrge radoonisisaldusega pinnasega. Hoonete rajamisel kasutada radoonitõkkeid (vt ptk 4.8.5).

4.3.2. Krunt Pos 2 (Ä)

Ärimaa sihtotstarbega krunt on moodustatud majutus- ja seda teenindavate hoonete ning puurkaevu rajamiseks. Krundile on lubatud rajada majutushooneid ja -rajatisi (nt kämpingud, autosuvilate parkla ja telkimisala) ning neid teenindavaid hooneid ja rajatisi (nt saunad, pesemisruumid, grillmaja). Hoonete sidumisel krundile tuleb arvestada ilmakaartega ja määratud ehitusalaga.

Krunti pos 1 ja krundi pos 2 piirile on planeeritud kinnise hoonestusviisiga hoonete rajamine, mis võimaldab krundile pos 2 kavandatud saunast pääseda krundile pos 1 toitlustushoonesse.

Krundid 1 ja 2 on kavandatud liitmisõigusega (st soovi korral võib krundid liita).

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Kasutamise sihtotstarbed – ärimaa (002;Ä) 100%;
- Haljastus – vähemalt 20% krundi pindalast, puude ja muu haljastuse asukohad täpsustada alale rajatavate hoonete ja alade projektidega;
- Piire – on soovitatav kasutada hekke ja haljastust;
- Mürapiire - vajadusel võib rajada läbipaistva mürapiirde, mis peidetakse haljastuse sisse st haljastus on mõlemal pool mürapiiret;
- Parkimine - omal krundil, parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustada vastava ala projektiga.

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 600 m²;
- Hoonestusviis – lahtine ja/või kinnine;
- Hoonete suurim lubatud arv – 12
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – sauna- ja pesuruumidega hoonetel kuni 8 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten); kämpingu hooned kuni 5 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini;
- Katuseharja suund – paralleelne või risti idapiiriga;
- Lubatud katusekalded - 0 kuni 45°;
- Hoonete välisviimistlusmaterjalid – kasutada looduslähedasi materjale;
- Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-3.

Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete ja rajatiste rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
- Majutushooned (kämpingud) ning autosuvilate ja telkimisplatsi teenindavad hooned asuvad maantee läheduses lagedal alal ja on kaugelt nähtav, seetõttu on oluline hoone projekteerimisel arvestada hoone arhitektuurset ja esteetilist sobivust konkreetse maastikuga.
- Tagada planeeritud toitlustus- ja majutuskompleksi terviklikkus arvestades ka naaberkruntidele rajatavate toitlustushoone ja elamuga.
- Krundi pos 1 ja krundi pos 2 piirile planeeritud kinnise (kokku ehitatud) hoonestusviisiga hoonete vahele tuleb rajada tulemüür. Juhul kui krundid pos 1 ja pos 2 liidetakse üheks krundiks ja rajatakse üks hoone, siis tulemüüri rajamine ei ole vajalik.
- Krundile rajatavad TP-3 klassi kämpingu hooned kogupindalaga kuni 400 m² saab lugeda üheks hooneks ning siis nende hoonete omavaheline minimaalne kaugus ei ole määratud.
- Kinnistu asub kõrge radoonisisaldusega pinnase alal, seetõttu lähtuda majutushoonete projekteerimisel EV Standardist 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Kõrg- ja madalhaljastus rajada nii krundi ida- ja läänepiirile kui kogu alale ja parkimisalade ümbrusesse. Krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustada hoonete ja rajatiste ehitusprojektidega.

4.3.3. Krunt pos 3 (PE)

Krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe majapidamis- või abihoone (sh garaaž) rajamiseks. Hoonete sidumisel kruntidele tuleb arvestada ilmakaartega ja määratud ehitusalaga.

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Kasutamise sihtotstarve – elamumaa (001; E) 100 %;
- Haljastus – krundile rajada madal- ja kõrghaljastus;
- Piire – soovitatav kasutada hekke, vajadusel puit- või võrkpiiret;
- Parkimine – 3 kohta omal krundil.

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 300 m²;
- Hoonetusviis – lahtine;
- Hoonete suurim lubatud arv – 3;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamul 8 m ning majapidamis- või abihooned 5 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten);
- Katuseharja suund – paralleelne või risti idapiiriga;
- Lubatud katusekalded – 30-45°;
- Hoonete välisviimistlusmaterjalid – kasutada looduslähedasi materjale;
- Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-3.

Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
- Elamu ja majapidamis- või abihoonete projekteerimisel on oluline arvestada krundi hooneid terviklikult, aga ka läheduses asuvaid elamuid ning planeeritud majutuskompleksi. Uued hooned peavad esteetiliselt sobituma ümbruskonna ja maastikuga.
- Kinnistu asub kõrge radoonisisaldusega pinnase alal, seetõttu lähtuda hoonete projekteerimisel EV Standardist 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Krundile rajada kõrg- ja madalhaljastus (puude ja põõsaste), mille arv, liigid ja asukoht täpsustada hoonete ja rajatiste ehitusprojektidega.

4.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on riigiteelt nr 13133 Saka-Ontika-Toila. Riigiteelt mahasõidu juures kiiruspiirangut ei ole. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on eelmainitud riigiteel liiklussagedus 200-499 autot ööpäevas.

Arendusega riigiteele nr 13133 Saka-Ontika-Toila olulist liiklussageduse kasvu ei kaasne. Planeeringuga on planeeringualale kavandatud üks elamu, 17 autosuvila kohta, 5 kämpingu majakest ja telkimisplats ning kohvik, mis on eelkõige planeeringualal majutuvate inimeste toitlustamiseks. Planeeringualal võib olla korruga maksimaalselt u 25-30 autot (sõiduauto, autosuvila jms), kuid on tavapärane, et majutust soovijad saavad autodega erinevatel aegadel ja erinevatel päevadel.

Vastavalt 28.11.16 Maanteeameti kirjale nr 15-2/16-0074/104 tuleb juurdepääsetee ristumiskohas riigiteega tagada nähtavus rahuldaval lähtetasemel. Nähtavuskolmnurgad on näidatud joonisel 3 Põhijoonis. Nähtavus kolmnurga maa-alal ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi (mets, võsa, hekk, aed, vms).

4.4.1. Juurdepääsutee

Kolmele moodustatavale kruntidele on planeeritud ühine juurdepääsutee mööda planeeringuala idaserva. Juurdepääsutee on osaliselt ringtee ja osaliselt tupiktee. Ringteed on autosuvilate, kämpingute ja telkimise aladel. Tupiktee on riigiteelt kohvikuni (74 m) ja telkimise alalt elamukrundini (90 m). Kohviku juurde on planeeritud parkla ning elamumaa ja puurkaevu juurde

päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõiduki ümberpööramise võimalus. Planeeritud juurdepääsutee jääb erateeks.

Ühine juurdepääsutee on planeeritud:

- 1) krundi pos 1 ulatuses kõvakattega (asfalt või pinnatud kruus) kahesuunalisena ja laiusena 6 m;
- 2) krundi pos 2 ulatuses siirdekattega (kruus) laiusena 5 m kuni telkimisalani;
- 3) krundi pos 2 telkimisalalt edasi siirdekattega (kruus) laiusena 3,5 m kuni elamu krundini, mille ette on planeeritud ümberpööramise plats.

Krundi pos 2 autosuvilate ala teed on planeeritud siirdekattega (kruus) ja 5 m laiustena ja autosuvilate ala keskel, kus tee on planeeritud 8 m laiusena, et võimaldada päästeautode liikumist.

Teede rajamiseks esitatavad nõuded:

- Riigitee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis ja kooskõlastada Maanteeametiga. Projekti koostamiseks taotleda Maanteeametilt ehitusseadustik¹ §99 lg 3 alusel täiendavad nõuded. Avalikult kasutatava tee ehitusprojekte võib koostada vaid ehitusseadustik¹ kohast tee ehitusprojekti koostamise pädevust omav isik.
- Riigitee ristumiskoha ehitamiseks tuleb taotleda ehitusluba vastavalt seadusandlusele. Riigitee maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Planeeringuala kruntide juurdepääsutee on planeeritud laiusena 3,6 kuni 6 m. Autosuvilate ala teed on planeeritud laiusena 5 kuni 6 m. Teede laiused ja katendid täpsustada tee-ehitusprojektiga.
- Juurdepääsutee kõrval olevad haljasribad ja haljasalad projekteerida nõrgalt, et oleks võimalik sajuvee imbumine pinnasesse (suurema saju korral koguneb sajuvesi haljasalale ja imub pinnasesse).
- Tee-ehitusprojektiga täpsustada juurdepääsutee kõrval olevate haljasribade puude ja põõsaste arv ning asukoht. Haljasribade puudeks valida keskmise kasvulised puud (kõrgusega kuni 10 m).
- Teede ehitamisel arvestada, et eelnevalt tuleb koorida kasvupinnas, mida hiljem kasutada tee nõlvade ja haljasalade katmiseks.

4.4.2. Perspektiivne jalg- ja jalgrattatee

Ida-Viru maakonnaplaneeringuga⁶ ja Kohtla valla üldplaneeringuga⁷ on riigitee nr 13133 Saka-Ontika-Toila tee äärde kavandatud perspektiivne jalg- ja jalgrattatee. Tee asukoht, mõõdud ja konstruktsioon täpsustatakse edaspidi jalg- ja jalgrattatee ehitusprojektiga.

4.4.3. Parkimine

Ärikruntide ja elamukrundi parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Parklate rajamiseks esitatavad nõuded:

- Krundi pos 1 parkimiskohtade arv ja asukohad täpsustada hoone projektiga vastavalt hoonete mahtudele ja parkimismääradele. Parkimiskohad kavandada juurdepääsu tee ja maantee poole ning katendina kasutada kõvakatet (asfalt või pinnatud kruus) või unikiivi.
- Krundi pos 2 parkimiskohtade arv ja asukohad ning katend täpsustada ala teede projektiga.
- Krundi pos 3 parkimiskohtade asukohad täpsustada eluhoone projektiga.

⁶ Ida-Viru Maakonnaplaneering aastani 2030+, kehtestatud 2016

⁷ Kohtla valla üldplaneering, kehtestatud 28.09.2012

4.5. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted

03.12.2016. a Kohtla vallavolikogu otsusega nr 77 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), sest kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Vallavalitsus küsis enne detailplaneeringu algatamist seisukohta Pingi kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse kohta Ida-Viru Maavalitsuselt, Keskkonnaametilt ja Maanteeametilt. Nimetatud asutused esitasid kirjaklikud seisukohad, et KSH ei ole vaja läbi viia, sest detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju KeHJS mõistes.

4.6. Sope-Ontika väärtuslik maastik

Kogu planeeringuala paikneb Ida-Viru maakonnaplaneeringuga⁸ määratud Sope-Ontika väärtusliku maastiku alal. Tegemist on mitmekesise piirkonnaga, kus esineb nii põllumajandus-, kultuurilis-ajaloolisi, kui ka looduslikke ja rekreatsioonimaastikke. Siinsed maastikud on tugevalt mõjustatud inimtegevusest: iidne asustusala, teed ja põllud. Peamiselt on tegemist avatud põllumajandusliku maaga, mida liigestavad üksikud võsa- ja männimetsatukad. Loodusobjektidest on alal kõige olulisem pankrannik.

Ohufaktorina on toodud välja, et tegemist on suurt turismipotentsiaali omava piirkonnaga, mis pole oma ressursse täielikult rakendanud. Ohufaktoriks loetakse ka põllumajandusest välja jäävate alade kiiret võsastumist. Soovitatakse parandada teede olukorda ning jätkata Ontika mõisa ümbruse intensiivsemat arendamist ja olemasolevate mõisakomplekside taastamist.

Alale maastikuhoolduskava koostatud ei ole.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel põllumajanduslikult kasutamata ja võsastuv ala heakorradatakse ning rajatakse kõrghaljastus, ühtlasi jätkatakse ala hooldamist. Ala arendatakse peamiselt majutusteenust pakkuvaks alaks, mis peaks tõstma ka piirkonna turismi potentsiaali.

4.6.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualast peab minimaalselt 20% olema haljasala. Planeeringuala säilitamist vajavateks puudeks kasvanud puud selgitada välja hoone ehitusprojekti koostamisel.

Põhja-lõuna suunaline pikk ja kitsas planeeringuala on võsastunud kasutamata põllumaa, mis asub ida ja lääne suunda jäävate põllumaade vahel. Seetõttu on planeeringualal nähtud ette rajada moodustatavate kruntide ida- ja lääne servadesse kõrg- ja madalhaljastus: puude ja põõsaste read. Ida- ja lääne servadesse rajatav haljastus peaks toimima kaitsehaljastusena ka tugevamate tuulte puhul.

Kõrg- ja madalhaljastus rajada kaitsehaljastusena ka elamualast põhjapoole kavandatava puurkaevu krundile.

Reas istutatavate puude ja põõsastena kasutada keskmisekasvulisi erinevate liikide, kõrguste ja lehtede värviga puid ja põõsaid vältimaks alleede muljet. Looduslikuma mulje saamiseks rajada puud ala keskosasse vabaplaneeringu põhimõttel. Soovitav on kasutada rühmiti erinevaid liike puid ja ka põõsaid, et oleks vaheldust. Teede ristmikel ja kurvides suurendada puude vahet, et tagada nähtavust.

Krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustatakse hoonte ja alade või teede ehitusprojektiga.

⁸ Ida-Viru maakonnaplaneering, kehtestatud 28.12.2016 a.

Planeeringuala haljastamiseks valida piirkonnas kasvavate puude ja põõsaste liike. Hoonete ette võib istutada ka üksikuid dekoratiivpõõsaid ja –puid.

Puude ja põõsastega haljasribad ning muud haljasalad projekteerida ja rajada lohuga, mis võimaldab sademevee immutamist. Kõik haljaspinnad on soovitatav kasutada sademevee immutamiseks.

Kõrghaljastust on soovitatav säilitada ja rajada nii palju kui võimalik.

4.7. Väärtuslik põllumajandusmaa

Planeeringuala asub Põllumajandusuuringute Keskuse poolt määratletud väärtusliku põllumajandusmaa alal, kus keskmine viljakusboniteet on 40 hp. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks loetakse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Ida-Virumaa keskmisest – 38 boniteedipunktist. Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla põllumaa või püsirohuma, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik tegevus.

Planeeringuala on juba ammu põllumajanduslikult kasutamata ning on võsastunud (inimesest kõrgem võsa sh üksikud puud).

4.7.1. Keskkonnakaitse abinõud

Otsene mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule seostub peamiselt ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mõju on ajutise iseloomuga. Mürarikkaid üldehitustööd teostada tööpäeval 8.00 kuni 20.00, sest läheduses asuvad elamud.

Vaated

- Vaadete osas tuleks tähelepanu pöörata kujunevale visuaalsele pildile eelkõige Saka-Ontika-Toila riigiteelt.

Müraolukord

- Riigiteeliiklusest ja põhjustatud häiringute ulatust hinnata hoonete projekteerimisel ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringualal.
- Projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2002.a määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" ja keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ esitatud normtasemetest. Vajadusel kavandada leevendusmeetmed (mürakindlamad hoonete ehituskonstruksioonid, mürakindlam piirdeaed).
- Vajadusel võib rajada läbipaistva mürapiirde, mis peidetakse haljastuse sisse st haljastus on mõlemal pool mürapiiret.
- Välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks lähtuda projekteerimisel 15.06.2016 vastuvõetud Atmosfääriõhu kaitse seaduse¹ esitatud nõuetest.
- Müratekitavad tehnoseadmed, ventilatsiooniavad jms süsteemid tuleb paigutada majutusalast eemale.
- Ehitustöid on soovitatav teostada ainult päeval ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvale elamualale.

Välisõhu seisund

- Eelistatud on taastuvatel energiaallikatel põhinevad mittesaastavad küttesüsteemid.
- Ehitustööde käigus tuleb kasutada ainult tehniliselt korras masinaid ja seadmeid.

Kasvupinnase käitlemine

- Kaevis (kasvupinnase/mulla) käitlemine tuleb lahendada hiljemalt ehitustööde organiseerimise kavas, kuid eelistatum on variant, kui see lahendus on olemas juba ehitusprojekti, millele taotletakse ehitusluba. Vallavalitsus saab sellekohase nõude esitada projekteerimistingimustes.
- Ehitustööde organiseerimisel arvestada tööde järjekorda selliselt, et esimeste tööde hulgas oleks kasvupinnase eemaldamine rajatavate hoonete, platside ja teede alt.
- Ehitusest üle jääv kasvupinnas tuleb suunata võimalikult kiiresti eesmärgipärasesse kasutusse (haljastuses, aianduses ja põllumajanduses), et see ei kaotaks oma viljakust.

4.7.2. Radoonirisk

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq/m³).

Varasemalt on viidud radooniuuringud läbi Kohtla vallas Valaste külas Uuesilla kinnistul⁹, mis asub Pingi kinnistust u 1 km kaugusel. Võrreldes Pingi kinnistuga on Uuesilla kinnistul mullastik veidi erinev, aga aluspõhja geoloogia on mõlemal üks: Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kandle kihistu (O2kn). Raporti kohaselt on Uuesilla kinnistul mõõdetud 80 cm sügavusel radoonisisalduseks 126 kuni 156 kBq/m³, mis näitab et kinnistu asub kõrge radoonisisaldusega pinnase alal.

Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³.

Seetõttu tuleks planeeringualal kasutada radoonitõkkeid: radoonikilet vundamendivalu all ning vundamendialust tuulutuse süsteemi. Hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

4.8. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest¹ ja Kohtla valla jäätmehoolduseeskirjast¹⁰. Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjätmed, olmejäätmed. Ehitusjätmed viia taaskasutusse. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Planeeringuala jäätmekäitlus lahendada krundisisesele ning prügikonteineritele mõeldud alad täpsustada hoonete projekteerimisel. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema tasased ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad.

Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

4.9. Tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeringualal olemasolevad tehnovõrgud puuduvad.

⁹ Raport. Ida-Virumaa, Valaste küla, Kataster: 32001:002:0123 ja 32001:002:0076, Radoonitõrje keskus (22.09.2008)

¹⁰ Kohtla valla jäätmehoolduseeskiri, 23.04.2008 Kohtla Vallavolikogu määrus nr 37

4.9.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni 17.11.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 246455“ (vaata Lisa 3).

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasoleva jaotusalajaama Ontika 2:(Kohtla-Järve) 10/0,4 kV baasil, mis asub planeeritavast alast kagus. Tehniliste tingimuste kohaselt on kavandatud olemasolev alajaam asendada uue HEKA tüüpi komplektalajaamaga.

Planeeritud kruntide varustamine elektrienergiaga on nähtud ette olemasolevast jaotusalajaamast Ontika 2:(Kohtla-Järve) 0,4 kV maakaabelliiniga planeeringualale planeeritud liitumiskilpideni. Detailplaneeringuga on planeeritud mitmekohaline (kahekohaline) liitumiskilp LK1 kruntide pos 1 ja 2 piirile ning liitumiskilp LK2 kruntide pos 2 ja 3 piirile. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

Tingimused ehitusprojektile:

- Projekteerimisel täpsustada liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- Hoonete ja rajatiste projekteerimisel täpsustada maakaablite asukohad kruntidel. Kruntide pos 1 ja pos 2 sisene välisvalgustus lahendada hoonete projektiga. Kruntide välisvalgustuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.
- Elektrivarustuse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt jaotusalajaama omanikuga (Elektrilevi OÜ-ga).

Vastavalt tehnilistele tingimustele:

- 1) Tuleb moodustatavatel ehituskruntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
- 2) Väljaspoolt detailplaneeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema sõlmitud ELV kasuks kirjalik kokkulepe.
- 3) Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.
- 4) Toimub olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus vajadusel kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

4.9.2. Sidevarustus

Sidevarustus nähakse ette vastavalt Telia 01.12.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26090402“ (vaata Lisa 4).

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELASA) kuuluv valguskaabel paikneb planeeritavast alast teisel pool riigitee Saka-Ontika-Toila põhjapoolses teekaldas. ELASA valguskaabel on ühendatud Telia Kohtla-Järve võrgusõlmes Telia võrguga.

Planeeritavate kruntide varustamine sidevõrguga on nähtud ette Saka-Ontika-Toila põhjapoolses teekaldas asuvast ELASA tehnoloogilisest kaablikaevust, milleks tuleb paigaldada valguskaabel ELASA tehnoloogilisest kaablikaevust planeeritava hoonestuseni.

ELASA tehnoloogilisest kaevust kuni ELASA lähima jätkukaevuni tuleb paigaldada mikrotorusse täiendav valguskaabel.

Käesolev lahendus on põhimõtteline ja sidekaablite asukohad täpsustatakse sidevarustuse projekteerimisel.

Kuna liitumine toimub ELASA tehnoloogilisest kaablikaevust, siis tuleb sidevarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt.

Projekteerimisel järgida tehnovõrkudele kehtestatud nõudeid sh lähtuda järgmistest Telia dokumentidest:

- „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4“;

- „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele v6.0“;
- „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

Kruntide sisevõrk on soovitatav projekteerida valguskaablite baasil ning projekteerimisel lähtuda Telia dokumendist „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.9.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeringu alale on planeeritud puurkaev-pumpla, mille baasil tagatakse nii elamukrundi kui ärimaa kruntide veevarustus. Puurkaevust on planeeritud kaks eraldi veetorustikku, mis tähendab, et puurkaevu on võimalik panna kaks eraldi veemõõtjat: üks veemõõtja eramu ja teine ärimaade veetarbimise mõõtmiseks.

Ärimaa kruntidele on planeeritud põhimõtteline veetorustik, millelt saab teha ühendused hoonetele ning veevõtukohad ülejäänud alal veevarutuse tagamiseks (sh tuletõrjervee mahuti täitmine). Veetorustiku asukohad täpsustatakse hoonete ja/või rajatiste ehitusprojektiga.

Puurkaev-pumpla

Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks on nõustunud, kui planeeritav puurkaev võtab vett Kambium-Vendi põhjaveekompleksist. Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada, et esimese vettandva kihi osas tuleb puurauk manteldada (ca 18 m).

Põhjavee liikumise suund on põhja-loode suunas, seega on planeeritud puurkaevu asukoht planeeringuala lõunaosas sobiv. Puurkaevu asukoht peab jääma eemale võimalikest reostusalikatest.

Puurkaevu projekteerimisel arvestada Kohtla vallale keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirja nr 409 kinnitatud põhjavee prognoosvarudega. Kasutusele võetav vesi peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ joogiveele kehtestatud nõuetele“.

Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ja põhjavesi

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse kirjale 24.11.2006 nr 32-6-1/10523 (vt Lisa 2) on planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud 30 meetrini. Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks on nõustunud „Veeseaduse“ §28 lõike 4 punkti 2 alusel kui planeeritav puurkaev võtab vett Kambium-Vendi põhjaveekompleksist. Sanitaarkaitseala vähendamisel on arvestatud, et puurkaevust võidakse vett võtta üle 10 m³ ööpäevas, vett kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks ning põhjavesi on hästi kaitstud.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt asub Pingi kinnistu vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakendusele kaitsmata põhjaveega alal. Alal on lõhelist ja karstunud kivimitega põhjaveekihiid.

Kambrium-Vendi põhjaveekompleks jaguneb kaheks – ülemine Voronka veekiht ja alumine Gdovi veekiht. See veekompleks on kõige olulisem veevarustuse seisukohast ja leiab väga laialdast kasutust. Kohtla valla territooriumil on Voronka veekihile kinnitatud põhjaveevaru aastani 2035 100 m³/d ning Gdovi veekihile samuti aastani 2035 200 m³/d.

Kambrium-vendi Voronka põhjaveekogum

Vettandvad kivimid on kambriumi ja vendi ladestute Voronka kihistu liivakivid ja aleuroliidid. Põhjaveekogumi põhjavesi on survealine ja reostuse eest kaitstud. Põhjaveest iseloomustab kõrge sisaldus Mn, Fe ja NH sisaldus, põhjuseks looduslik anaeroobne veekeskond. Radioloogiliste näitajate poolest ei vasta kambrium-vendi veekiht suuremalt jaolt nõuetele.

Kambrium-vendi Gdovi põhjaveekogum

Vettandvad kivimid on vendi ladestu Gdovi kihistu liivakivid ja aleuroliidid. Põhjaveekogum toitub Voronka põhjaveekogumist läbi Kotlini kihistu aleuroliitides ja savist koosneva veepideme infiltreeruvast veest. Põhjaveekogumi põhjavesi on survealine ja reostuse eest kaitstud.

Reoveekäitlus

Antud piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon ning planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal ja pinnas on paene (heitvee immutamine ei ole võimalik) ning läheduses puudub vooluveekogu. Seetõttu ei ole võimalik alal ette näha lokaalsete puhastusseadmete paigaldamist.

Planeeritavate kruntide puhkerajatiste ja elamu reovesi on planeeritud juhtida krundile planeeritud kinnistesse kogumismahutitesse, mida tühjendab perioodiliselt paakautoga vastavat tegevusluba omav ettevõtte Kohtla-Järve regionaalsele reoveepuhastile. Mahutite tühjendamine tuleb tellida kinnistu omanikul endal.

Üks kogumismahuti on planeeritud moodustatava krundi pos 2 keskosale kääpingu- ja telkimisala parkla vastu teisele poole teed. Teine kogumismahuti on planeeritud kohviku parkla kõrvale.

Reovee kogumiseks ette nähtud kogumismahutid peavad olema veetihedad. Kogumismahuti nõutud suurus on vähemalt 1 nädalane reovee maht.

Köökide reovesi peab enne torustikku juhtimist läbima rasvapüüduuri.

Krundi pos 2 erinevate osade reovesi on planeeritud kokku koguda planeeritava isevoolse kanalisatsioonitorustikuga (Ø160 mm, materjal PVC).

Kanalisatsioonitorustike trasseering, kogumiskaevude asukohad ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites (nt hoonete projekteerimisel).

4.9.4. Sademevesi

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada kinnistute piires. Sademevee immutamiseks rajada haljasalad lohuga, mis võimaldab sademeveel koguneda ja pinnasesse imbuda.

4.9.5. Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal on välise kustutusvee normvooluhulk 15 l/s kolme tunni jooksul. Väline tuletõrje veevarustus lahendatakse planeeritava tuletõrjevee mahuti baasil, mis võimaldab päästemeeskonnal tule kustutamist. Tulekustutusvee mahuti on planeeritud krundi pos 2 telkimise alale. Veevõtukoht, millest vesi saadakse kätte päästeautodega imemise teel, ei tohi olla hoonetele lähemal kui 30 m.

Mahutile on vaba juurdepääs nii ühiselt juurdepääsuteelt kui ka telkimise parkla alalt. Mahuti kasulik maht peab olema vähemalt 162 m³. Mahuti täituvus veega peab olema aastaringselt tagatud. Mahutit täidetakse planeeritavast veetorustikust. Tuletõrjevee mahuti projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012.

4.9.6. Soojavarustus

Arvestades Euroopa Liidu energiatõhususe nõudeid, on soovitatav projekteerimisel kavandada alternatiivsete energiaallikate lahendusi, nt päikesekollektorite kasutamise võimalusi. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega *Hoone energiatõhususe minimumnõuded*¹¹.

¹¹ Hoone energiatõhususe minimumnõuded, 03.06.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 55

Kruntide hoonete kütmine on planeeritud õhksoojuspumba ja ahjude baasil. Lõplik küttelehendus selgitatakse projekteerimise käigus.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide näol on tegemist asjaõiguslike kasutusõigustega, mille puhul õigustatud isikul on ühel või teisel viisil õigus võõrast kinnisasja kasutada ning kinnisasja omanikul lasub kohustus taluda õigustatud isiku tegevust oma kinnisasjal. Servituudid on vajalikud kinnistuid läbivate tehnovõrkude ning teede rajamiseks ja hooldamiseks.

Servituudi laius määratakse ehitisel kaitsevööndi ulatuses. Ehitusseadustiku kohaselt on ehitise kaitsevöönd ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks:

Krunt pos 1

- 1) Servituudivajadus planeeritud tee koridori laiusega 7 m kruntide pos 2 ja 3 kasuks.
- 2) Servituudivajadus planeeritavale valguskaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 2

- 1) Servituudivajadus planeeritud tee koridori laiusega 4,6 kuni 6 m krundi pos 3 kasuks.
- 2) Servituudivajadus planeeritavale elektrikaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.
- 3) Servituudivajadus planeeritavale valguskaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.
- 4) Servituudivajadus planeeritavale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 4 m (2m+2m) krundi pos 3 kasuks.

Krunt pos 3

- 1) Servituudivajadus planeeritud tee koridori laiusega 4,6 kuni 6 m krundi pos 3 kasuks.
- 2) Servituudivajadus planeeritavale elektrikaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2m (1m+1m) võrguvaldaja kasuks.

4.11. Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud

Planeeringualast põhja pool asub Läänemeri, mille ranna ehituskeelu ja piiranguvöönd ulatuvad ka planeeringu alale.

Saka-Ontika-Toila teest tulenevalt ulatub planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Planeeringualal ei asu ühtegi looduskaitseala, -hoiuala, kaitstava looduse üksikobjekti, kaitstavat liiki ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti. Planeeringualal ei asu ka ühtegi muinsuskaitse ala, objekti ega nende kaitsevööndit, ega ka ühtegi pärandkultuuriobjekti. Planeeringualal ei asu ka rohevõrgustikku, maardlaid ja pinnaveekogusid.

4.11.1. Riigitee

Planeeringualal kavandatud tegevus puutub kokku kõrvalmaanteega nr 13133 Saka-Ontika-Toila, mille kaitsevööndi laius on 30 m.

Riigiteedel on ehitusseadustik¹ §-le 71 vastavalt teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis

kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

4.11.2. Kalda ehituskeelu ja piirangu vööndid

Planeeringualast põhja pool asub Läänemeri, millele kehtivad vee- ja looduskaitseadusest tulenevad ranna veekaitsevööndid:

- ranna piiranguvöönd – 200 m,
- ranna ehituskeeluvöönd – 100 m,
- ranna veekaitsevöönd – 20 m.

Ontika panga kaldaastang asub Läänemere veepiirile lähemal kui 200 meetrit. Lähtuvalt Looduskaitse seaduse § 35 lg 5-st on ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jääv ala ning vööndi laiused kaldaastangust mõõdetuna.

Planeeringualale ulatuvad u 68 m laiuselt ranna ehituskeeluvöönd ja u 168 m laiuselt piiranguvöönd, kus kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud.

4.11.3. Puurkaev

Moodustatavale krundile pos 2 on planeeritud puurkaev, mille põhjaveehaarde sanitaarkaitseala on vähendatud 30 m-le. Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise nõusolek on antud 08.11.2006 keskkonnaministri kirjaga nr 11-11/13570-2 (vt lisa 2). Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamisega on nõustatud „Veeseaduse“ §28 lõike 4 punkti 2 alusel kui planeeritav puurkaev võtab vett Kambium-Vendi põhjaveekompleksist. Sanitaarkaitseala vähendamisel on arvestatud, et vett võidakse võtta üle 10 m³ ööpäevas ja vett kasutatakse ühisveevärgi vajadusteks ning põhjavesi on hästi kaitstud.

Puurkaevu sanitaarkaitsealal kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud.

4.12. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda 07.04.2017 kehtima hakanud siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass täpsustada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt eelpool mainitud määrusele.

Tuleohutusest tulenevalt on ehitise kasutamise liigitus:

- elamu - I kasutusviis,
- toitlustushoone (kohvik) – IV kasutusviis,
- majutushooned – II kasutusviis.

Planeeritaval alal on lubatud minimaalne tulepüsivusklass TP-3.

Kolmele moodustatavale kruntidele kavandatud ühine juurdepääsutee on osaliselt ringtee ja osaliselt tupiktee: ringteed on autosuvilate, kámpingute ja telkimise aladel ning tupiktee riigiteelt kohvikuni (74 m) ja telkimise alalt elamukrundini (90 m). Páásteteenistuse ja hooldeliikluse sõiduki ümberpööramise võimalus on kohviku parklas ning elamumaa ja puurkaevu juures ümberpööramise platsil (min mõõdud 12x15 m).

Krundi pos 2 autosuvilate ala keskel on tee planeeritud 8 m laiusena, et võimaldada päästeautode liikumist.

Tulekustutusvee mahuti on planeeritud krundi pos 2 telkimise alale. Planeeritav tulekustutusvee mahuti asub Krundi pos 1 toitlustushoonest 138 m ja krundi pos 3 elamust 140 m kaugusel. Tuletõrje veega seonduvat on käsitletud ptk 4.9.5. Tuletõrje veevarustus.

Tuleohutuskujad

Tuleohutuskuja on tule leviku tõkestamiseks kehtestatud minimaalne ehitiste kaugus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m.

Krundi pos 1 ja krundi pos 2 piirile on planeeritud kinnise (kokku ehitatud) hoonestusviisiga hoonete rajamine, st nende hoonete ehituskuja on 0 m, kuid hoonete vahele tuleb rajada tulemüür. Juhul kui krundid pos 1 ja pos 2 liidetakse üheks krundiks ja rajatakse üks hoone, siis ei ole tulemüüri rajamine vajalik.

Krundile pos 2 rajatavaid TP-3 klassi kämpingu hooneid kogupindalaga kuni 400 m² saab lugeda üheks hooneks ning siis nende hoonete omavaheline hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole määratud.

4.13. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- ehitada välja teed ja ala valgustus;
- tagada hea nähtavus kruntidel (teede ja hoonete vaheline hea nähtavus);
- projekteerida ja ehitada välja hoonete, ümbruse ning parkimisalade valgustus;
- kasutada vandalismikindlaid konstruktsioone;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritavad alad korras.

Hea vaade hoonete akendest ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstab ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

5. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Planeeringuala võib kasutada olemasoleval otstarbel kuni kehtestatud detailplaneeringu alusel kruntide kasutusele võtmiseni.

Tegemist on kehtestatud Kohtla valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, seetõttu planeerimisseadusest¹² lähtuvalt tuleb omavalitsusel vastavalt põhilahenduse muudatuse ettepanekule teha muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole ellu viima asunud võib vastavalt planeerimisseadusele detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks.

Juurdepääsutee ristumiskoht riigiteega tuleb ehitada enne planeeringualal mistahes hoone ehituseks ehitusloa väljaandmist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks (ehitusseadustik¹).

Kinnistu tehnoorkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnoorkude valdajaga koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudi lepingud sõlmitakse vastavalt kinnistu omanike ja tehnoorkude valdajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimine on jagatud kolmeks ehitusetapiks:

1. rajatakse ühine juurdepääsutee koos tee äärsete tehnoorkudega;
2. rajatakse puurkaev;
3. arendatakse välja ärikrundid ja elamukrunt.

¹² Planeerimisseadus § 142 lg 8