Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2026-127
Oktoober 2026

Huvitatud isik: Osaühing Eesti ERA

LÜGANUSE VALLA AA KÜLA KRUUSIAUGU KINNISTU DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Triinu Sinimets
Kontrollija:	Kadri Kattai

Objekti asukoht: Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Aa küla, Kruusiaugu

X= 6593000, Y=679150

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	**Lüganuse valla Aa küla Kruusiaugu kinnistu detailplaneering**
OBJEKTI ASUKOHT:	Lüganuse vald, Aa küla, Kruusiaugu (kü 43701:003:0281)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine ning planeeritavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks koos juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kavandamisega. Planeeritava ala pindala on *ca* 11 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	**Osaühing Eesti ERA** Registrikood 10402768 Halli, Varja küla, 43309 Lüganuse vald, Ida-Viru maakond
Kontaktisik:	**Tanel Lomp** Tel +372 5342 6358 tanel.lomp@hepta.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	**Lüganuse Vallavalitsus** Registrikood 77000223 Keskpuiestee 20, Kiviõli linn, 43125 Lüganuse vald, Ida-Viru maakond
KONTAKTISIK:	**Susanna Apri,** planeerimisspetsialist susanna.apri@lyganuse.ee
TÖÖ TÄITJA:	**Kobras OÜ** Registrikood 10171636 Riia tn 35, 50410 Tartu linn, Tartu maakond Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	**Priit Paalo** – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 566 200 79 priit@kobras.ee **Triinu Sinimets –** maastikuarhitekt-planeerija triinu@kobras.ee
Konsultant:	**Urmas Uri** – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	**Ene Kõnd** – tehniline kontrollija **Kadri Kattai –** volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
   KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
   Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
   Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
   - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
   - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
   - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
   - Projekteerimine EP10171636-0001;
   - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
   - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
   - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
   - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
   - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
   Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
   Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesettest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
   - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
   - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
   - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
   - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
   - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
   - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
   - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
   - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
   - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
   - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
   - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
   - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147– Marek Maaring;
   - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
   - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
   - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
   - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
   - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 241945 – Peeter Lillak;
   - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
   - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus 234669 – Kreete Lääne;
   - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK 7

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID 7

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA 7

2. OLEMASOLEV OLUKORD 8

2.1. PLANEERINGUALA PAIKNEMINE 8

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 8

2.3. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED 11

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED 12

3.1. VASTAVUS LÜGANUSE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 2040+ 12

3.2. MUUTUS KEHTIVAS DETAILPLANEERINGUS 14

3.3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 14

4. PLANEERIMISETTEPANEK 15

4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON 15

4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS 15

4.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE 15

4.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE 16

4.5. LIIKLUSKORRALDUS, JUURDEPÄÄSUTEED 16

4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED 16

4.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS 17

4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD 17

4.8.1. ELEKTRIVARUSTUS 17

4.8.2. SIDEVARUSTUS 18

4.8.3. VEEVARUSTUS 19

4.8.4. KANALISATSIOONIVARUSTUS 19

4.8.5. SOOJUSVARUSTUS 20

4.8.6. SADEMEVESI 20

4.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS 20

4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 22

4.11. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE 22

4.11.1. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD 22

4.11.2. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD 22

4.11.3. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD 23

4.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 24

5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE 25

II JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:7500 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:10 000 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:1000 / A1
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1000 / A1
Joonis 5. Tehnovõrgud	M 1:1000 / A1

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lüganuse Vallavalitsuse 4.12.2025 korraldus nr 791 „Lüganuse valla Aa küla Kruusiaugu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringuga määratakse planeeringuala krundijaotus, planeeritavate elamumaa kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus ning kavandatakse elamukomplekside teenindamiseks vajalik taristu, sealhulgas juurdepääsuteed, tehnovõrgud ning heakorra ja haljastuse põhimõtted.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Lüganuse valla üldplaneering (kehtestatud Lüganuse Vallavolikogu 29.05.2025 otsusega nr 243);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);
- Lüganuse valla arengukava aastateks 2024-2035 (vastu võetud Lüganuse Vallavolikogu 31.10.2024 määrusega nr 80);
- Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2023-2035 (vastu võetud Lüganuse Vallavolikogu 25.05.2023 määrusega nr 41);
- Lüganuse valla heakorraeeskiri (vastu võetud Lüganuse Vallavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 126);
- Lüganuse valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Lüganuse Vallavolikogu 29.06.2023 määrusega nr 45);
- Kobras OÜ töö nr 2024-122 „Lüganuse vald, Aa küla, Kruusiaugu kinnistu detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang".

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geodeesia24 OÜ poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 8446-23), mõõdistatud 01.11.2023. Mõõdistuste koordinaadid on L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

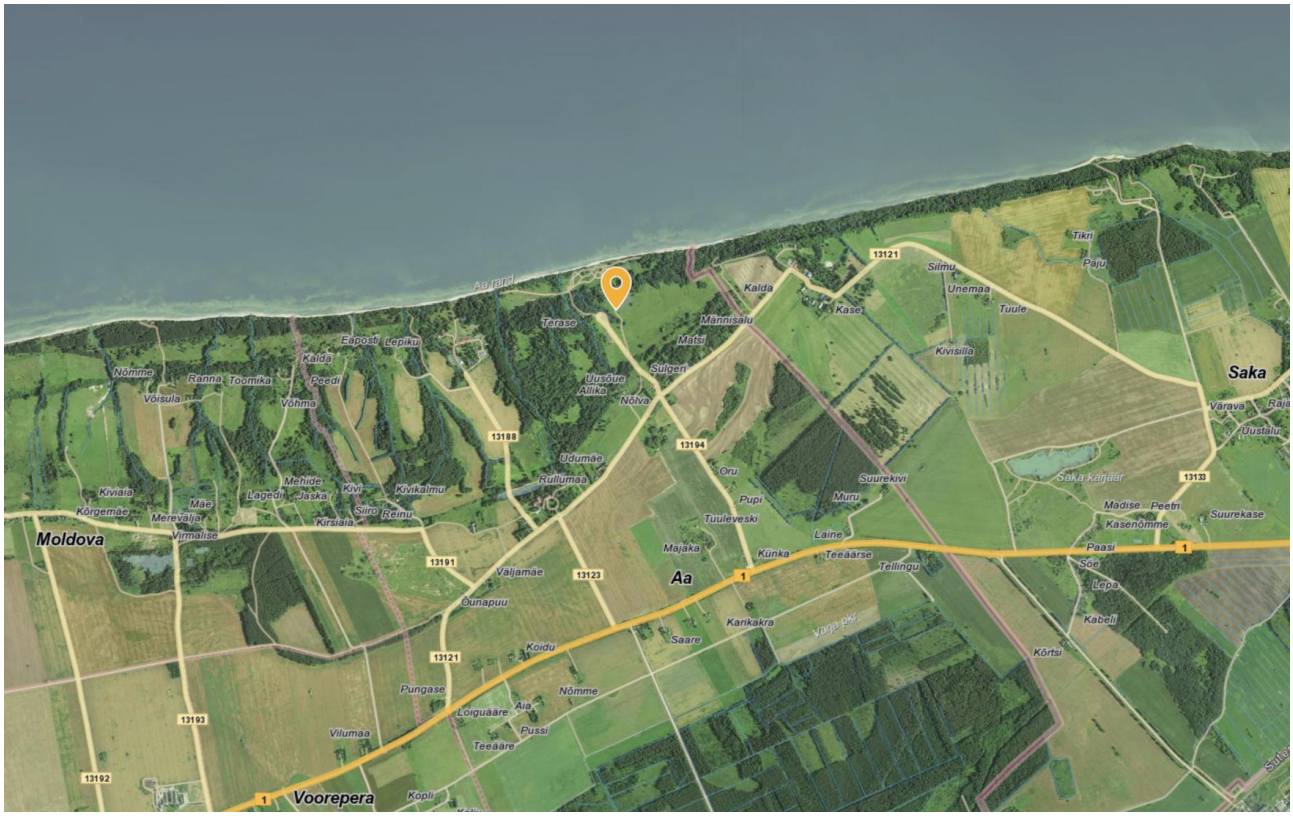
Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele ja kohapealsetele vaatlustele.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. PLANEERINGUALA PAIKNEMINE

Detailplaneeringu ala asub Lüganuse vallas, Aa küla põhjaosas. Planeeringuala moodustab 109 942 m^2 suurune Kruusiaugu katastriüksus (43701:003:0281).

Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala paiknemine Aa külas (tähistatud oranži märgiga, aluskaart: Maa- ja Ruumiamet).

Kruusiaugu katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualal puudub aktiivne maakasutus ning hoonestus. Kõlvikuliselt suurima osa alast moodustab haritav maa (49 742 m²), millele järgnevad looduslik rohumaa (41 106 m²), metsamaa (12 196 m²) ning muu maa (6 898 m²).

Planeeringuala piirneb põhjast Läänemerega (Eesti mereala, VEE3000000), Aa rannaga (VEE3104000) ja Soome lahega (VEE3100000). Narva-Kunda lahe veekogum ulatub Soome lahe suurimast lahest - Narva lahest - kuni Letipea neemeni. Aktiivsete hoovuste ja lainetuse mõjuvööndis (alla 15 m sügavusel) domineerivad kivised, kruusased ja liivased setted. Sügavamal (15-20 m) on savised-kivised setted (EELIS).

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

- Idas: Aravete (katastriüksuse tunnus 43701:003:0051, maatulundusmaa 100%, 75 947 m²).
- Edelas: 13194 Aa-Aa ranna tee (katastriüksuse tunnus 43701:003:0048, transpordimaa 100%, 10 063 m²).
- Läänes: Liivamäe (katastriüksuse tunnus 43701:003:0101, maatulundusmaa 100%, 23 018 m²).
- Loodes: Aa rand (katastriüksuse tunnus 43701:003:0098, üldkasutatav maa 100%, 73 970 m²).

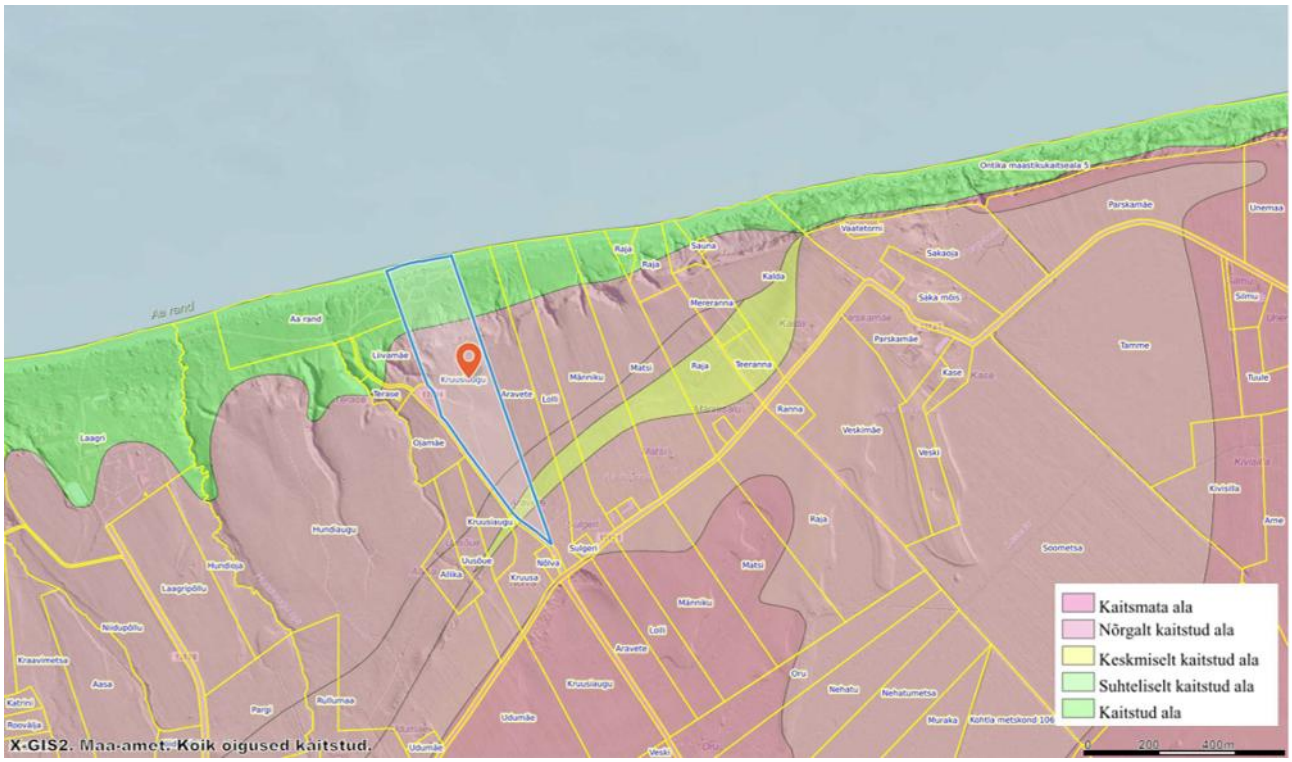
Kruusiaugu kinnistu maastikku kujundab ilmekas põhjaranniku reljeef ning loodusliku rohumaa ja haritava maa vaheldumine kõrghaljastatud aladega. Kui Sakalt Ontikani iseloomustab piirkonna maastikku järsk klint (pankrannik), siis Sopest Aani on pank merest taandunud, jagunenud kaheks astanguks ning osaliselt mattunud. Kruusiaugu kinnistul ei ole maapinna kõrguste (reljeefi) muutus järsk (võrreldes paljude teiste naaberkinnistutega), vaid sujuv ja üldjoontes ühtlane. Ligi paari-kolme meetri kõrgune astang asub vahetult veepiiri lähistel. Mujal astangut ei esine. Kruusiaugu kinnistul ulatuvad maapinna kõrgused 0 meetrist mererannal kuni 53 meetrini kinnistu lõunaosas.

Kavandatavate elamute piirkonnas levivad leostunud mullad (Ko), leetjad mullad (Kl), nõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad (L(k)l), ajutiselt liigniisked gleistunud leostunud mullad (Kog). Rannaäärsel alal levivad primitiivsed leedemullad (liivmullad) (Lo) ja sooldunud primitiivsed mullad (Ar).

Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi andmeil asub Kruusiaugu kinnistu Kambriumi ja Ordoviitsiumi ladestute avamusalal. Kavandatavate elamute ala paikneb Kambriumi Lükati (Cm2lk) ja Tiskre (Cm2ts) kihistu avamusalal. Lükati kihistu koosneb valdavalt sinisavist, milles esineb kvartsliivakivi vahekihte, ning Tiskre kihistu valdavalt kvartsliivakivist. Mereäärne ala asub Kambriumi Lontova kihistu avamusalal, mis koosneb peamiselt sinisavist. Kavandatavate elamute piirkonnas paikneb aluspõhjas astang, mis on kaetud kvaternaarisetetega.

Pinnakatte paksus ulatub alal pinnakatte paksuse (QP) 50 × 50 m võrkmudeli andmeil 2 meetrist kuni 7 meetrini. Kavandatavate elamute piirkonnas on pinnakatte paksus Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi andmeil ca 3 meetrit. Pinnakattes levivad peamiselt Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (Q1jrVr_lg): valdavalt peenliiv, kruus ja moreen. Mereäärsel alal levivad Holotseeni tuulesetted (Q2_v) ja Antsülusjärve setted (Q2An): peenliiv.

Kavandatavate elamute alal on esimene aluspõhjas leviv põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest õhukese pinnakatte tõttu nõrgalt kaitstud, kuna piirkonnas avaneb Kambriumi Tiskre kihistu. Mereäärsel alal, kus aluspõhjas levib peamiselt sinisavist koosnev Kambriumi Lontova kihistu, on põhjavesi reostuse eest hästi kaitstud. Lontova ja selle lasuv Lükati kihistu moodustavad sinisavilasundi, mis toimib veepidemena. Kruusiaugu kinnistu lõunaosas levib Joldiamere rannavall, kus pinnakatte paksus on mõnevõrra suurem ning põhjavesi keskmiselt kaitstud (skeem 2).



Skeem 2. Esimese aluspõhjalise põhjaveekihi kaitstus maapinnalt lähtuva reostuse eest (Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi kaardirakendus, põhjavee kaitstuse teemakaart).

Lüganuse vald kuulub keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel" kohaselt kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. a seisuga) kohaselt kuulub detailplaneeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonda, kusjuures detailplaneeringuala piirkonnas on 2005. aastal mõõdetud radooni sisalduseks pinnases üle 150 kBq/m³. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud skeemil 3 ja joonisel 3.



Skeem 3. Vaade planeeringualale edelast (Maa- ja Ruumiameti fotoladu, pildistamise aeg 09.05.2023).

2.3. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala põhjaosa piirneb Läänemerega. Põhikaardi veepiirist arvestatava piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius üldjuhul 100 m ning veekaitsevööndi laius 20 m (LKS §-d 35, 37 ja 38; VeeS § 118). Kui üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala ulatub piirangu- või ehituskeeluvööndist kaugemale, laieneb vastav vöönd üleujutusala piirini.

Kruusiaugu kinnistu kesk- ja lõunaosa ning lähipiirkond kattuvad Aseri fosforiidimaardla (registrikaart nr 191) passiivse tarbevaru alaga.

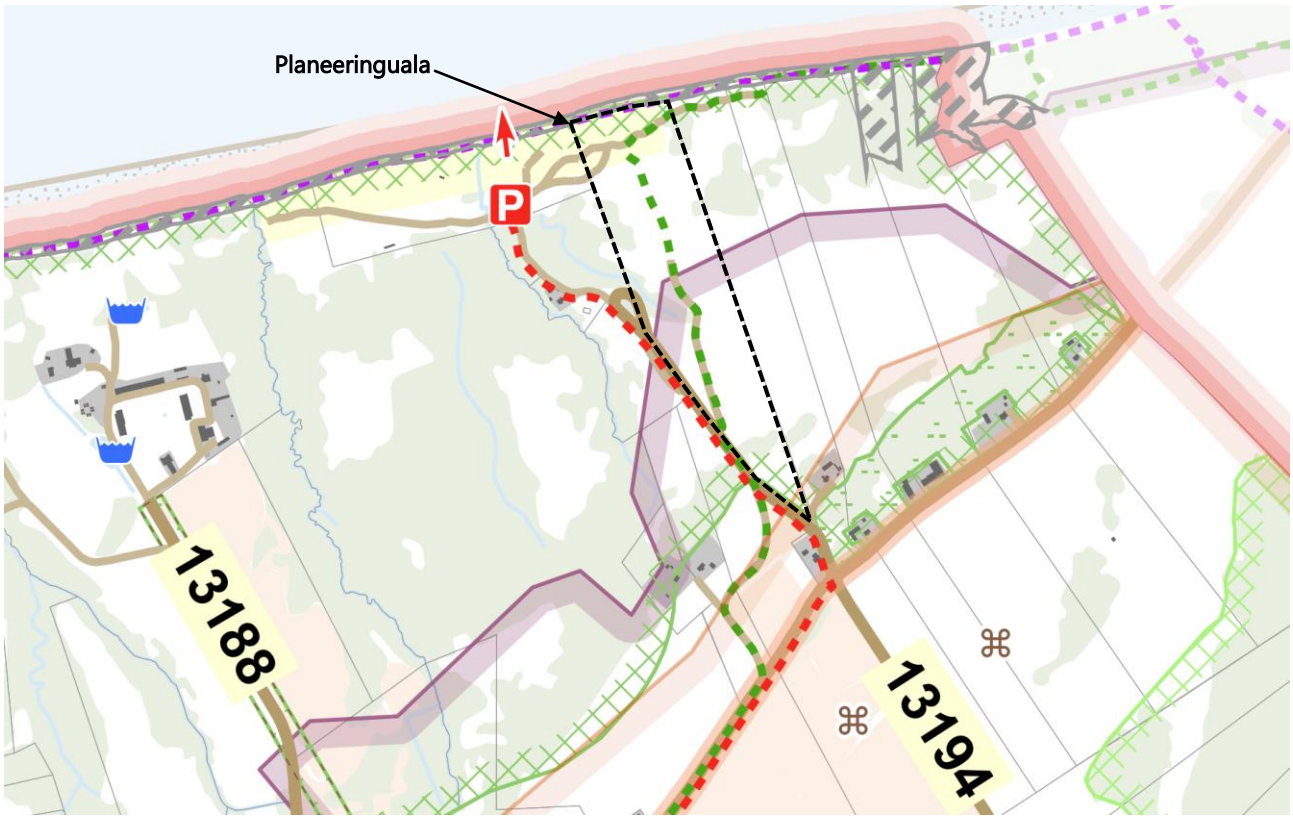
Planeeringuala edelaossa ulatuvad riigitee nr 13194 Aa–Aa ranna tee kaitsevöönd ning elektripaigaldiste ja sideehitise kaitsevööndid.

Kitsenduste ulatused on esitatud joonistel 3 ja 4.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

3.1. VASTAVUS LÜGANUSE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 2040+

Lüganuse valla üldplaneeringu (kehtestatud Lüganuse Vallavolikogu 29.05.2025 otsusega nr 243) kohaselt jääb detailplaneeringu ala hajaasustusega alale. Kinnistule on määratud põllu- ja metsamajanduse maa-ala juhtotstarve, kuhu on lubatud püstitada ühepereelamuid koos kõrvalhoonetega



Skeem 4. Väljavõte Lüganuse valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (planeeringuala tähistatud musta kriipsjoonega).

Kehtiva üldplaneeringu alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav maa-alade jagamisel rohkemaks kui 3 krundiks. Kruusiaugu kinnistule 6 elamu kavandamine koos kinnistu kruntimisega on üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamist nõudev tegevus.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb kehtiva üldplaneeringu kohaselt järgida maakasutuse juhtotstarvetele määratud ehitus- ja kasutustingimusi (vt üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5) ja teemavaldkondade lõikes määratud kasutus- ja ehitustingimusi (vt üldplaneeringu seletuskirjas ptk 6). üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.4.2 on sätestatud hajaasustusega alade üldised kasutus- ja ehitustingimused. Arvestades detailplaneeringu eesmärki ja sisu on alljärgnevalt välja toodud asjakohased tingimused:

- hajaasustuses tuleb jälgida väljakujunenud asustusstruktuuri: jälgida väljakujunenud külatüüpi (nt hajaküla, ridaküla, sumbküla);

- maa-alade jagamisel peab olema krundile tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või seatud teeservituut erateele enne ehituslubade väljastamist;
- uute elamumaade olmereovee kohtkäitluslahenduste planeerimisel tuleb arvestada veekaitse nõuetega. Heitvee pinnasesse immutamisel tuleb rangelt arvestada piirkonna joogiveehaarete paiknemisega. Kaitsmata põhjaveega aladel ei ole lubatud reovee immutamine;
- kolme ja enama elamu kavandamisel on vajalik ühise veevarustuse ja reoveekäitluse väljaarendamine;
- uute hoonete ehitamisel, olemasolevate hoonete laiendamisel ja kõrvalhoonete ehitamisel tuleb arvestada piirkondliku ehitustavaga ja piirkonda sobivusega;
- väärtuslikele maastikele hoonestuse rajamisel tuleb arvestada maastike väärtuse säilitamisega.

Üldplaneeringus on antud tingimused detailsemaks planeerimiseks hajaasustusega aladel (tabel 1).

Tabel 1. Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks (väljavõte Lüganuse valla üldplaneeringust).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus	2000 m².
Õuemaade omavaheline kaugus	Vastavalt väljakujunenud asustusstruktuurile.
Hoone lubatud suurim kõrgus	2 korrust.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Lubatud on kuni 2 eluhoonet ja kuni 3 kõrvalhoonet.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Hoonete kõrgus määrata tulenevalt piirkonna tavast, maksimaalselt on lubatud 20% kõrgema hoonestuse kavandamine.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju- ja kalded, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit) ja piirkonnale traditsioonilisi materjale (nt paas). Lubatud piirded kõrgusega max 2 m. Lubatud on haljaspiirded, haljaspiirete kõrgust ei piirata.
Liikluskorraldus	Juurdepääs lahendada eelistatult olemasolevate avalike teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused.

Detailplaneeringu ala asub väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringus on esitatud kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuste suurendamiseks, millest kavandatuga seonduvalt on asjakohased:

- säilitada väärtuslike maastike omapära:
    - väärtuslike maastike maa sihtotstarbe muutmine pole soovitatav juhul, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster;
    - uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga;
- põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena.

Detailplaneeringuala asub rohevõrgustiku tugialal ning üldplaneeringus on toodud tingimus, et uusi kompaktsemaid hoonestuse gruppe tugialadele ei kavandata. Üldplaneeringus pole täpsustatud, mitmest elamust ja kui lähedal asetsevatest elamutest alates on tegemist kompaktse hoonestuse grupiga.

Üldplaneeringus on tingimus, et hajaasustusse ehitamisel tuleb jälgida piirkonnas väljakujunenud külatüüpi. Selles piirkonnas on pigem tegu ridaküla tüüpi asumiga, kus peamine elamute rida moodustub kõrvalmaanteede ja Tallinn-Narva põhimaantee äärde. Planeeringuga kavandatav hoonestus sobitub merepoolsele, peamiselt nõlva peale rajatud hoonestuse gruppi (ritta).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Lüganuse valla üldplaneeringuga.

3.2. MUUTUS KEHTIVAS DETAILPLANEERINGUS

Kruusiaugu kinnistu merepoolse ala läänesuunda jääb Lüganuse Vallavolikogu 26.08.2004 määrusega nr 35 kehtestatud Aa ranna maaüksuse detailplaneering. Planeeringu eesmärk on muuta 7,6 ha suuruse maaüksuse kasutamine vastavaks avalikele supelrandadele kehtestatud tervisekaitsenõuetele. Planeeringuga on avaliku kasutusega randa kavandatud telkimisplats, spordiplatsid, mänguväljakud, autoparkla jm rajatised. Planeering on kehtestatud kujul tänaseks ellu viimata.

Kehtiva Lüganuse valla üldplaneeringu seletuskirjas (ptk 6.7) on kirjas, et üldplaneeringuga ei muudeta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid, nende realiseerimine toimub vastavalt kehtestatud lahendusele. Kruusiaugu detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei takista Aa ranna maaüksuse detailplaneeringu elluviimist ega ka vastupidi. Aa ranna detailplaneeringu elluviimine pigem suurendab piirkonna atraktiivsust ja pakub lisandväärtust kavandatavatele elamutele. Ka juhul, kui Aa ranna detailplaneeringut ellu ei viida, ei mõjuta elamute kavandamine ranna-ala tulevast kasutamist.

3.3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Lähimad tiheasustusalad on Kohtla-Järve linn (keskus linnulennult *ca* 7 km kaugusel kagus) ja Lüganuse alevik (linnulennult *ca* 9 km kaugusel edelas). Varja, Voorepera ja Saka küla tihedamalt asustatud alad asuvad mõnevõrra lähemal (linnulennult vastavalt *ca* 5 km, *ca* 3,5 km ja *ca* 4 km kaugusel). Lähim elamu asub teelt nr 13194 Aa-Aa ranna tee Aa randa viiva kohaliku tee ääres Terase kinnistul (kü tunnus 43701:003:0117), Kruusiaugu kinnistust *ca* 130 m kaugusel läänes.

Rohkem elamuid paikneb Voorepera-Saka tee ääres, nt Nõlva (kü tunnus 43701:003:0129), Aravete (kü tunnus 43701:003:0051). Nende mahasõit on Aa-Aa ranna teelt. Aravete kinnistu piirneb küll Kruusiaugu kinnistuga, kuid kavandatavatest elamutest jääb Aravete kinnistul paikneva elamuni *ca* 420 m. Merekalda kinnistul (kü tunnus 43701:003:0126) ja kohe selle kõrval asuval Aa puhkebaasi kinnistul (kü tunnus 43701:003:0125) (mõlemate sihtotstarve 100% ärimaa) tegutseb Männiku Pansionaat.

Naabruses asuvad hooned on valdavalt 1- kuni 2-korruselised viil- või kelpkatusega üksikelamud, suvilad ja nende abihooned. Välisviimistlusena on lähiümbruses kasutatud peamiselt puitvoodrit, katmata palki ja krohvi. Katusekattematerjalidest domineerivad katusekivi ja -plekk ning bituumenkate.

Ligikaudu 1 km kaugusel läänes asub Eesti Metodisti Kiriku laagrikeskus Gideon. Ligikaudu 1,2 km kaugusel idas asub Saka mõis ja *ca* 1,2 km kaugusel edelas Aa mõis, kus käesoleval ajal tegutseb hooldekodu (MTÜ Vahtra Hooldemaja).

Läbi Kruusiaugu kinnistu kulgeb lõuna-põhjasuunaliselt RMK matkarada (RMK Matkatee Penijõe-Aegviidu-Kauksi haru), mis jõuab välja alla randa ja pöörab siis Saka suunas. Piki randa kulgeb Keskkonnaameti KOV külastustaristu alla kuuluv Metsa matkarada.

Lähim bussipeatus jääb planeeringuala läänekülge Aa-Aa ranna tee lõppu; tegemist on nõudepeatusega. Olemasolevad bussipeatused jäävad lisaks Voorepera-Saka tee äärde planeeritavatest elamukruntidest mööda liikumisteid arvestatult *ca* 600 m kaugusele lõunasse (Pansionaadi bussipeatus), *ca* 1,5 km kaugusele edelasse (Aa mõis) ja *ca* 1,7 km kaugusele ida suunda (Saka mõis).

Planeeringualast kagusse jääb Aa männik (maastikukaitseala, tüüp: puistu, EELIS kood: KLO1200202, pindala kokku 6,9 ha). Alast *ca* 1 km kaugusele ida suunda jääb Ontika maastikukaitseala (looduspark, EELIS kood: KLO1000554, pindala kokku 1 338,1 ha) ning *ca* 1 km kaugusele edela ja lääne suunda jääb Aa mõisa park (kaitsealune park, EELIS kood: KLO1200438, pindala kokku 10 ha).

Detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses puuduvad Kultuurimälestiste registri andmeil kultuuriväärtuslikud alad ja objektid. Lähimad kultuurimälestised on *ca* 1 km kaugusel idas (Saka mõisa park (reg-nr 13904), 19. saj, Saka mõisa peahoone, 19. saj (reg-nr 13903)) jt Saka mõisaga seotud hooned ja rajatised ning 1 km kaugusel läänes (Aa mõisa park, 18.-20. saj. (reg-nr 13930), Aa mõisa peahoone, 1696-19. saj. (reg-nr 13929) jt mõisaga seotud hooned).

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2.

4. PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringu lahendus lähtub Lüganuse Vallavalitsuse 4.12.2025 korraldusest nr 791.

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusõigus elamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete püstitamiseks ning lahendatakse nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamine.

Planeeringulahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga kavandatakse 9 krundi moodustamist: 6 elamumaa krunti, 1 tee ja tänava maa krunt ning 2 haljasala maa krunti.

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

4.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui suurim lubatud ehitisealune pind, et võimaldada paindlikult valida hoone lõplikku asukohta. Hooned peavad jääma krundile määratud hoonestusala sisse.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala üldiselt 4 m kaugusele krundipiirist, juurdepääsutee poolsest küljest 10 m kaugusele krundipiirist.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonetevahelised kujad vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele, tagades piisava vahekauguse ning vajadusel piirates tule leviku võimalust ehituslike abinõudega (vt ptk 4.7.).

4.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse keskkonda. Käesoleva planeeringuga antakse alale üldised arhitektuursed suunised.

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasoleva keskkonna ja maastikuga arvestav. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada nõlva reljeefi ning vältida hoonestuse liigset esiletõusu maastikus. Hoonete maht ja välisviimistlus peavad moodustama ümbritseva maastiku ja haljastusega sobiva terviku. Alal tuleb säilitada looduslähedane üldmulje.

Suurema kaldega alale elamute kavandamisel tuleb rakendada pinnasekaitsemeetmeid erosiooni vältimiseks.

Lubatud on piirded kõrgusega kuni 2 m. Samuti on lubatud haljaspiirded, haljaspiirete kõrgust ei piirata.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ei tohi rohelise võrgustiku alal aiaga piiratava ala (nt õuemaa, viljapuuaed, aiamaa) suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine (vt ptk 4.9.).

4.5. LIIKLUSKORRALDUS, JUURDEPÄÄSUTEED

Juurdepääs alale on tagatud ala lääneosast kõrvalmaanteelt nr 13194 Aa-Aa ranna tee.

Planeeritud teekoridor (krundipiiride vaheline ala) on kavandatud 13 m laiusena. Planeeringu põhijoonisel on esitatud kavandatava tee põhimõtteline ristlõige ja pikiprofiil võimaliku lahenduse illustreerimiseks. Juurdepääsutee mulde lõikeosas tuleb tagada nõlvade kindlustamine, et vältida erosiooni. Täpne lahendus ja meetmed töötatakse välja projekteerimisel.

Kruusiaugu kinnistut läbib Riigimetsa Majandamise Keskuse Penijõe-Aegviidu-Kauksi matkarada, mis tuleb vajadusel eesmärgipäraseks toimimiseks ümber suunata.

Kergliiklejate juurdepääs põhja suunda jääva mereni on planeeritud 8 m laiuse koridorina.

Planeeritud liikluskorraldus on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Parkimine lahendatakse krundisiseselt, täpsem lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega.

Täpsem teede ja platside lahendus antakse konkreetse ehitusprojekti käigus.

4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolev kõrghaljastus on soovitatav võimalikult suures ulatuses säilitada, arvestades seejuures puude seisukorda, väärtust ja kavandatava lahenduse vajadusi. Planeeringuga on lubatud rajada täiendavat haljastust, arvestades planeeritavatest tehnovõrkudest tulenevate kitsendustega.

Krundi ehitusjärgsel heakorrastamisel on asjakohane lähtuda kohapealsetest looduslikest iseärasustest. Säilitada tuleb võimalikult looduslähedane üldmulje.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus, arvestades seejuures võimaliku erosiooniohu tõkestamise vajadusega.

4.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama kehtivale määrusele, lähtuda tuleb ka kehtivast standardist ehitise tuleohutusnõuete osas.

Ehitistevahelised kujad tuleb lahendada vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille kohaselt on hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus 8 m (kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega).

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda järgnevatest tuleohutusabinõudest:

- juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras;
- tagatud peab olema tuletõrjeautoga ringipööramise võimalus;
- planeeringualale on kavandatud üks tuletõrjeveemahuti. Täiendavate tuletõrjeveemahutite paigaldamise vajadus otsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus vastavalt kehtivatele seadustele ja määrustele;
- üldistes huvides kasutatav veevõtukoht peab olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ja kasutamist ja tagama vajaliku veehulga;
- rajatavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

4.8.1. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 13.07.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 518441. Elektrivarustus on planeeritud maakaablitega transpordimaale.

Tarbimiskohtadele on ette nähtud AA Elisa:(Kohtla-Järve) alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid, soovitatavalt ringtoiteliinidena. Alajaam asub Kruusiaugu kinnistul. Tarbimiskohtade võrguühendustele on ette nähtud kinnistute piiridele liitumiskilbid (soovitatavalt mitmekohalistena) ning jaotuskilbid.

Liitumiskilbid tuleb planeerida ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistute piiridele juurdepääsutee lähedusse või külgnevate kinnistute tarbeks nende vahelistele piiridele üldkasutatavale- ja/või transpordimaale.

Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

4.8.2. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) 13.07.2026 väljastatud elektroonilise side alastele tehnilistele tingimustele nr TT5984:

- Sidevõrgu liitumispunktiks on ELASA sidekaev 096K42, milles kaablimuhv 096M34.
- Hoonete sidevarustuse rajamisel valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalvetöötaja juuresolekul.
- Paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (vesimentor), kaev tähistada märketulpade ja markerpalliga. Kaevu tähis 096YK20.
- ELASA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga.
- Juhul, kui kaevu paigaldamine ELASA sidetrassile ei ole Transpordiameti poolt lubatud, siis paigaldada kaev ELASA sidetrassi kõrvale.
- Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 096YK20.
- Katkestada paigaldatud sidekaevus 096YK20 või selle kõrval ELASA 4-avalise multitoru 2. mikrotoru (oranž).
- Kaevu 096YK20 paigaldamisel ELASA sidetrassi kõrvale pikendada ELASA katkestatud oranže mikrotorusid 4-avalise multitoruga (14/10) paigaldatud sidekaevuni.
- Ühendada katkestatud oranžid mikrotorud paigaldatud multitoru mikrotorudega 2 (oranž) ja 4 (pruun). Mikrotorud 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Torujätkude tähised 096L05YH07YR01 ja 096L05YH07YR02
- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6 mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevude 096K42 ja 096YK20 vahelise 4-avalise multitoru 2. mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 096L05YH07.
- Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti).
- Sidekaevust 096YK20 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Sidekaevu 096K42 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu 096YK20 jätta kaablivaru 30 m.
- Paigaldatud sidekaev 096YK20, ELASA sidetrassi ja paigaldatud sidekaevu vaheline 4-avaline multitoru (juhul, kui on paigaldatud), ELASA sidekaevudes ja mikrotorus olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 096YK20 kaevusein.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- ELASA sidetrassi asukoha muutmisel ja/või uue ELASA sidekaevu paigaldamisel kontrollida sidevõrgu omanikult (ELASA) olemasoleva sidetrassi kasutusala ulatus, kasutusõigus ja ELASA sidetrassiga seonduvate muudatuste tegemiseks täiendava seadustamise vajadus e-posti aadressil info@elasa.ee. Seadustamine tellida ELASA poolt heaks kiidetud ettevõttelt. Täpsem info https://www.elasa.ee/.

- Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELASA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELASA-le.
- Kaabli ühendamiseks kaablimuhvi 096M34 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELASA nõuetekohane teostusjoonis, ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ning kaabli- ja toruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi EEDI vahendusel (eedi.elasa.ee).

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik edasisel projekteerimisel ehitusprojektis ette näha täiendavad tingimused (vt ELASA väljastatud tehnilisi tingimusi planeeringu lisadest).

Vajadusel on sidevarustus võimalik lahendada ka mobiilse sideteenusena.

4.8.3. Veevarustus

Planeeringualale on joogi- ja olmevee vajaduste rahuldamiseks kavandatud ühe puurkaevu rajamine. Tänavamaale on kavandatud veetorustik, millest on planeeritud liitumine igale krundile.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse puurkaev kuue üksikelamu veega varustamiseks. Arvestades kavandatavat elamute arvu ja eeldatavat elanike arvu, jääb maksimaalne ööpäevane veevajadus alla 10 m³. Seetõttu rakendub puurkaevule veeseaduse § 154 lg 1 p 3 ja lg 3 kohane 10 m hooldusala.

Hooldusala piires järgitakse veeseaduse § 154 lg 5 kohaseid tegevuspiiranguid.

4.8.4. Kanalisatsioonivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kanalisatsiooni lahendamine lokaalselt igal krundil eraldi reovee kogumismahuti näol. Koos hoonete ehitusprojektidega valitakse konkreetsele hoonele sobiva mahutavusega kogumismahuti, mis paigaldatakse koos hoone valmimisega.

Reovee kogumismahuti peab olema lekkekindel ning selle tühjendamiseks peab olema tagatud tühjendussõiduki juurdepääs. Reovee äravedu ja nõuetekohane käitlemine tuleb tagada vastavalt kehtivatele nõuetele.

Nõuetekohaselt rajatud ja kasutatava reovee kogumislahendusega tagatakse reovee tekkimisest ja käitlemisest tingitud põhja- ja pinnavee kvaliteedi kaitse.

4.8.5. Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus lahendatakse lokaalselt krundipõhiselt. Soojusvarustuse täpne lahendus määratakse hoonete ehitusprojektide koostamisel, lähtudes hoonete energiatõhususe nõuetest ning projekteerimise ajal kehtivatest nõuetest. Soovitatav on kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke küttelahendusi, eelistades soojuspumpadel põhinevaid lahendusi. Õlikütte ja üksnes otseelektriküttel põhinevate lahenduste kasutamist ei soovitata.

4.8.6. Sademevesi

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Planeeringuga on kavandatud sademevee kraavide rajamine planeeritud transpordimaa krundile (pos 7). Planeeringuala reljeefi tõttu on sademevee käitlemisel oluline tagada erosioonikindlus. Erosiooni kahjuliku toime vältimiseks on oluline kraavis liikuva vee voolukiiruse alandamine, enne kui see väljub planeeritud kraavisüsteemist.

Edasisel projekteerimisel tuleb jälgida, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele ega pinnavee seisundile.

4.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Detailplaneeringu elluviimisel ja ala kasutamisel tuleb vältida ülenormatiivset müra, vibratsiooni, õhu- ja veereostust, valgusreostust ning muid negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele ja keskkonnale. Projekteerimisel, kui hoonete mahud, kasutusotstarbed ja tegevuste sisu on täpsustunud, tuleb lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest, sh õigusaktidest, ning tagada ohutus nii inimesele, varale kui ka keskkonnale.

Keskkonnatingimused on määratud lähtudes planeeringulahendusest ning detailplaneeringu algatamise eelselt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu „Lüganuse vald, Aa küla, Kruusiaugu kinnistu detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ (Kobras OÜ, 2024) järeldustest.

Arvestades planeeringuala Sope-Ontika väärtuslikul maastikul paiknemisega ja vajadusega tagada nende tunnuste kaitse, mille pärast ala väärtuslikuks maastikuks on määratud, peab ka edaspidisel projekteerimisel (sh arhitektuurise lahenduse väljatöötamisel) arvestama käesolevas planeeringus sätestatud tingimusega, et hooned sobituksid ümbritsevasse maastikku ja ei jääks domineerima.

Elamute ja neid teenindavate juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide rajamisel on vajalik teha pinnasetöid. Välistamaks võimalikku tuule ja sademete poolt tekitatavat erosiooni juurdepääsutee maapinda „sisselõike“ asukohas, tuleb teeäärsed nõlvad korralikult kindlustada, et need peaksid vastu nii tugevatele tuultele kui ka paduvihmadele. Täpne lahendus ja meetmed töötatakse välja projekteerimisel. Ka suurema kaldega maa-alale elamute ehitamisel tuleb täpsed pinnasekaitsetingimused kavandada hoonete ehitusprojektides, ennetamaks erosiooni teket.

Ehitustööde käigus kooritav kasvupinnas tuleb ladustada muudest pinnastest eraldi ning võimalusel kasutada seda hiljem planeeringuala haljastustöödel.

Ehitusaegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada heas seisukorras sõidukeid ja seadmeid, vajadusel niisutada pinnast ja vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal. Töö- ja keskkonnaohutusnõuete järgimine on ehitustööde teostajale tulenevalt seadusandlusest kohustuslik.

Päevasel ajal (07.00-23.00) ei ole ehitustöödest tingitud müratasemele normtasemeid kehtestatud, küll aga on kehtestatud normtasemed öiseks ajaks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 14 sätestab, et igaüks peab rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vähendamiseks niivõrd, kuivõrd seda on mõistlik eeldada. Kuna lähim elamu asub tööde alast *ca* 200 m kaugusel ning Kruusiaugu kinnistu põhjaosas asub avalikult kasutatav supelrand, siis on mõistlik hilisõhtusel ja öisel ajal tööde tegemist vältida, minimeerimaks võimalikku mürast tingitud häiringut. Tööde tegemisel tuleb kasutada tehniliselt töökorras tehnikat, mis vähendab õhusaaste ja asjatu müra teket ja levikut, ning tuleb rakendada parimaid teadaolevaid töövõtteid.

Ehitustööde läbiviimisel tuleb kasutada tehniliselt korras masinaid. Pinnase ning pinna- ja põhjavee saastumise vältimiseks tuleb masinaid tankida vaid kõvakattega pinnasel (nt Aa - Aa ranna teel või väljaspool planeeringuala). Põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb samuti kinni pidada veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja järgida tavapäraseid ohutusnõudeid.

Ehitustööde käigus ei ole käesoleva planeeringu koostamisel eeldatud rammimise või muude olulist vibratsiooni põhjustavate ehitusmeetodite kasutamist. Küll aga võivad ehitustööd põhjustada siiski mõningal määral vibratsiooni teket ja levikut, eelkõige puudutab see juurdepääsutee rajamist, kui reljeefi „sisselõike" tegemisel on vajalik osaliselt läbida aluspõhja kivimeid. Kui ehitustööde käigus osutub vajalikuks kasutada olulist vibratsiooni põhjustavaid ehitusmeetodeid, tuleb nende mõju hinnata ning rakendada asjakohaseid leevendusmeetmeid vastavalt tööde tegemise ajal kehtivatele nõuetele. Vibratsiooni tekitamisel tuleb kinni pidada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord".

Kuna käsitletaval alal ei ole mälestisi ega nende kaitsevööndeid, siis muinsuskaitseseadusest tulenevaid täiendavaid nõudeid/kohustusi ei ole, kuid pinnasetöödel tuleb olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Vastavalt kehtivale Lüganuse valla üldplaneeringule ei tohi rohelise võrgustiku alal aiaga piiratava ala (nt õuemaa, viljapuuaed, aiamaa) suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Mida väiksem ala aiaga piiratakse, seda parem.

Planeeringuala asub kõrge radooniriskiga alal. Hoone ehitusprojekti lahendus peab tagama, et hoonetes ei ületataks normikohast radooni fooni. Radooniohutu keskkonna tagamiseks siseruumides on soovituslik jälgida standardit EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

Jäätmed tuleb käidelda vastavalt jäätmeseadusele ja Lüganuse Vallavolikogu 29.06.2023 vastu võetud määruses nr 45 „Lüganuse valla jäätmehoolduseeskiri" ettenähtud korrale.

4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtudes Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine". Väliruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- maa-ala korrashoid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, valgustid jms);
- jälgitavus, sh kaasaegsete turvasüsteemide kasutamine;
- piirkonna valgustatus pimedal ajal (hoonete sissepääsud, parkimisalad).

4.11. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

4.11.1. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ebasoodsat mõju teadaolevatele kultuuriväärtuslikele aladele ja objektidele. Elamud on kavandatud Kruusiaugu kinnistu keskossa, *ca* 400 m kaugusele üldplaneeringuga määratud arheoloogiatundliku ala välispiirist, mistõttu on ebatõenäoline, et ehitusalal arheoloogiaväärtuslikke leide (arheoloogiapärandit) esineks ja arheoloogiapärandi hävimise risk on tõenäoliselt väike.

Kavandatavate hoonete, vajalike kommunikatsioonide (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja juurdepääsuteede rajamiseks on vajalik ehitustegevus, mille käigus mõjutavad õhukvaliteeti ehitusmasinad ja ehitusmaterjale transportivad masinad, mis tekitavad müra ning paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Tegemist on lühiajalise mõjuga, mis ilmneb tööde tegemise ajal ja möödub peale tööde teostamist. Inimeste tervist kahjustava välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist ega müra normtaseme ületamist ei ole ette näha. Mõju õhukvaliteedile ja müratasemele võib avalduda piirkonna elanikele, eelkõige Terase kinnistul asuva elamu elanikele ja samuti suvisel ajal suplusranda külastavatele inimestele tunnetatava häiringuna. Teised elamud asuvad märksa kaugemal (*ca* 400 m ja rohkem), mistõttu nendeni jõudev müratase on väike ega ole eeldatavalt häiriv. Maapinna reljeefist tingituna väheneb merepoolsel alal ja nõlval tööde tegemisel tekitatav lähimate elamuteni leviv müratase märgatavalt.

Ehitustööde puhul on tegemist ajutise ja pigem lokaalse mõjuga, mis lakkab ehitustööde lõppemisel. Kui ehitustegevuse perioodil kasutatakse tavapäraseid õhusaaste teket ja levikut vähendavaid meetmeid, ei ole oodata olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile. Ehitusaegsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis ja KSH eelhinnangus sätestatud nõudeid.

Kavandatavate elamute kasutusajal on õhukvaliteedi mõjutajaks uute elanike sõidukite tekitatav õhusaaste ning kütteperioodil kütmisest tulenev õhusaaste. Kütmisega kaasnev õhusaaste oleneb valitud küttesüsteemidest. Planeeringu väikese mastaabi tõttu on piirkonnas sõidukite kasutamisest ja kütmisest tulenev mõju õhukvaliteedi halvenemisele marginaalne.

4.11.2. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu elluviimine ei avalda mõju ühelegi looduskaitse all olevale objektile ega alale, kuna Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel ei asu planeeringualal ühtegi looduskaitselise piiranguga ala ega

objekti, mida planeeringu elluviimine võiks mõjutada. Planeeringu elluviimisega ei kaasne selliseid tagajärgi, mis lähimate kaitstavate aladeni ja objektideni võiks ulatuda ja nende kasvu- ja elutingimusi muuta.

Detailplaneeringu ala asub rohelise võrgustiku tugialal. Lüganuse valla üldplaneeringu järgi on rohevõrgustiku funktsioneerimiseks vajalik, et looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90%. Detailplaneeringu elluviimine ei too kaasa loodusliku ala vähenemist üle 10% tugiala pindalast, see jääb märksa väiksemaks.

Üldplaneeringus seatud tingimust - rohelise võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratava ala (nt õuemaa, viljapuuaed, aiamaa) suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine – saab detailplaneeringu elluviimisel edukalt täita. Mida väiksem ala aiaga piiratakse, seda parem. Suur osa Kruusiaugu kinnistu olemasolevast maakasutusest jääb muutmata, säilitatakse senine olukord, kaasa arvatud mererannal, mis võimaldab tagada jätkuvalt ulukite liikumise nii tugiala siseselt kui ka sellega ühenduses olevates koridorides.

Kavandatava tegevuse puhul esineb mõju pinnasele eelkõige ehitusstaadiumis. Ehitusaegne mõju pinnasele on seotud hoonete aluse maapinna ettevalmistamisega (ehituseks ebasobiva pinnase eemaldamisega, maapinna osalise ümberkujundamisega, elamutele (ja kõrvalhoonetele) vundamentide rajamisega, kommunikatsioonide ja juurdepääsuteede rajamisega ning hoonestuse ümbruse korrastamisega). Arvestades, et ehitusala ei ole summaarselt suur, on ehitustööde teostamisel mõju looduslikule pinnasele minimaalne. Olulist negatiivset mõju pinnasele tööde käigus ei kaasne, pinnas taaskasutatakse maksimaalselt ning ehitustöödega rikutud ala taastatakse. Ohutustehnika järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on avarii tekkimine ja saasteainete levik pinnasesse, sealt edasi pinna- ja põhjavette ning olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline.

Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks juhul, kui alale satub koos kasutatavate materjalidega või ehitusjäätmetega ka kemikaale. Tõenäosus pinnase saastumiseks ehitusaegse jäätmetekke tõttu ei ole oluline, kui rakendatakse vastavaid keskkonnakaitse abinõusid (katted jms) ja peetakse kinni ohutusnõuetest kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemisel. Ehitustööde käigus õhu, pinnase, pinnavee ja põhjavee kaitset puudutavate õigusaktide ning hea ehitustava järgimisel on õnnetuste esinemise tõenäosus ja võimalik oht inimeste tervisele väike.

4.11.3. Asjakohased majanduslikud mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse 6 elamumaa krundi moodustamist, millele määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks. Kavandatavate hoonete püstitamine ning planeeritud tehnovõrkude väljaehitamine annab tööd kohalikele projekteerijatele ja ehitusettevõtjatele.

Detailplaneeringuga luuakse juurde atraktiivseid elukohti. Uute eluruumide rajamise vajadust on välja toodud Ida-Viru maakonna arengustrateegias 2023–2035, kus on märgitud, et arenguvisiooni kohaselt panustatakse elukeskkonna kujundamisel uutele, sh noortele spetsialistidele sobivate kaasaegsete elamistingimuste loomisele.

Samuti on uute võimalike elamuarenduste toetamine välja toodud Lüganuse valla arengukavas 2024-2035. Atraktiivsete elukohtade loomine võib vähendada piirkonnas noorte väljarännet või meelitada siia uusi elanikke teistest piirkondadest. Seega planeeritava tegevuse elluviimisel negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub ning mõju on pigem positiivne.

Kruusiaugu detailplaneering ja Aa ranna detailplaneering ei takista teineteise elluviimist; vastupidi, Aa ranna arendus suurendab piirkonna atraktiivsust ja toetab elamuarendust ning ka selle puudumisel ei mõjuta elamute kavandamine rannaala kasutamist.

4.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimisel tuleb tagada kruntide moodustamine ning vajalikud juurdepääsu- ja muud asjaõiguslikud kokkulepped. Kruntidele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või teeservituudi kaudu erateele peab olema tagatud enne ehituslubade väljastamist. Planeeringuala teenindamiseks vajalik ühistaristu, sealhulgas puurkaev, juurdepääsutee koos vajalike nõlvade ja sademevee ärajuhtimise lahendusega ning tuletõrjevee lahendus, tuleb rajada viisil, mis tagab hoonete kasutuselevõtuks nende nõuetekohase teenindamise. Enne hoonete kasutuselevõttu peab olema tagatud hoonete teenindamiseks vajaliku taristu kasutusvalmidus. Ühise taristu edasine hooldus ja korrashoid tagatakse kinnistute omanike kokkulepete alusel.

Planeeringu elluviimisel tuleb vältida kahju tekkimist kolmandatele isikutele. Kahju hüvitamine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning asjaomastele kokkulepetele.

Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 4.

Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
02.09.2026	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 9603344948. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik Tehnovõrkude vanemspetsialist
04.09.2026	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	ELASA projekti kooskõlastus nr KK6202. Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.	Marko Mittal ELASA volitatud esitaja