



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

22-25

**Detailplaneeringu
koostamise korraldaja:**

**Lääne-Nigula
Vallavalitsus**
Haapsalu mnt 6
Taebla alevik 90801
Lääne maakond
e-mail: vv@laanenigula.ee
tel. 472 0300

**Huvitatud
isik:**

HAVÄRK OÜ
Juksi tee 1
Spithami küla / Spithamn
Lääne-Nigula vald
Lääne maakond
e-mail:
haver.jarveoja@gmail.com

**LÄÄNEMAA, LÄÄNE-NIGULA VALD, SPITHAMI KÜLA /
SPITHAMN**

**KATASTRIÜKSUSE 52001:001:1593
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

Planeerija Anette Aun

TALLINN 2026

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alusek olev haldusakt.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.3. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED.....	4
2.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2. Planeeringu koostamise ülesanded.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1. Planeeritava ala üldine iseloomustus.....	4
3.2. Hoonestus.....	5
3.3. Haljastus ja liiklus.....	5
3.4. Tehnovõrgud.....	5
3.5. Piirangud.....	5
3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	6
4.1. Krundijaotus ja hoonestus.....	6
4.1.1. Kruntide ehitusõigus ja ehituslikud tingimused.....	6
4.1.2. Arhitektuursed piirangud.....	7
4.2. Haljastus ja heakord.....	7
4.2.1. Haljastus.....	7
4.2.2. Jäätmekäitluse põhimõtted.....	8
4.2.3. Kuritgevusriskide vähendamine.....	8
4.3. Keskkonnatingimused.....	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	9
4.5. Tehnovõrgud ja rajatised.....	9
4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus.....	9
4.5.2. Elektrivarustus.....	10
4.5.3. Sidevarustus.....	10
4.5.4. Soojavarustus.....	10
4.6. Tuleohutuse tagamine.....	10
4.7. Servituudid.....	11
5. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	11

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2 Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3 Põhijoonis M 1:1000

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1 illustratsioon

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Detailplaneeringu koostamise alusek olev haldusakt

- Detailplaneering on algatatud Lääne-Nigula Vallavalitsuse 29.07.2025. a korraldusega nr 2-3/25-308. Korralduse juurde kuulub lisana planeeringuala asukohaplaan.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Spithami külas / Spithamnis asuval katastriüksusel tunnusega 52001:001:1593

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topograafilise alusplaani koos tehnoõrkudega on koostanud GEOMAN OÜ 26.08.2025, töö nr: 87-2025.

1.3. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Jäätmeseadus;
- Lääne-Nigula valla üldplaneering (kehtestatud Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 aasta otsusega nr 1-3/22-36);
- Lääne maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70);
- Detailplaneeringu algatamise avaldus
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED

2.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja tekkivatele maaüksustele kasutusotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

2.2. Planeeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on jagada maaüksus kruntideks, määrata kruntide kasutamise sihtotstarbed (üksikelumumaa), moodustada juurdepääsuteele eraldi katastriüksus, määrata kruntidele ehitusõigused ning hoonestustingimused, planeerida kommunikatsioonilahendused, määrata servituutide vajadus ning määrata keskkonnatingimused.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala üldine iseloomustus

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Läänemaal, Lääne-Nigula vallas, Spithami külas / Spithamnis (vt joonis 1 Situatsiooniskeem). Planeeritav ala hõlmab endas lähiaadressita katastriüksust tunnusega 52001:001:1593, pindalaga 6,7 ha. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa (011; M). Ala piirneb idapoolses osas avalikus kasutuses oleva riigiteega (16128 Tuksi-Spithami tee [kat. tunnus 52001:001:0085]), loode/põhjapoolsest küljest elumumaadega (Juksi tee 1 [52001:001:1036], Juksi tee 3 [52001:001:1038], Juksi tee 5 [52001:001:1041], Juksi tee 7 [52001:001:1043] ja Madise [52001:001:3140]) ning lõuna/kagupoolses osas maatulundusmaadega (Mihkli [52001:001:3710] ja Vallens [52001:001:1816]).

3.2. Hoonestus

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Haljastus ja liiklus

Kõlvikuliselt on tegemist peamiselt metsamaaga (osaliselt ka muu maa), kus paiknevad mõned suuremad puude rühmad. Alal on teostatud lageraie. Kinnistu keskosas paiknevad kraavid, mis on sodi täis ja katki sõidetud.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 16128 Tuksi-Spithami tee km 5,474–5,61, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 103 autot. Planeeringualaga piirneval riigiteel kehtib kiiruspiirang 50 km/h. Välja ehitatud mahasõit kinnistule puudub.

3.4. Tehnovõrgud

Tehnovõrkudega liitumisi katastriüksusel pole.

Planeeringualast ca 70 m kaugusele jääb SALEMI elektrialajaam.

Lähim tuletõrje-veevõtukoht asub Juksi tee 3 katastriüksusel (52001:001:1038).

3.5. Piirangud

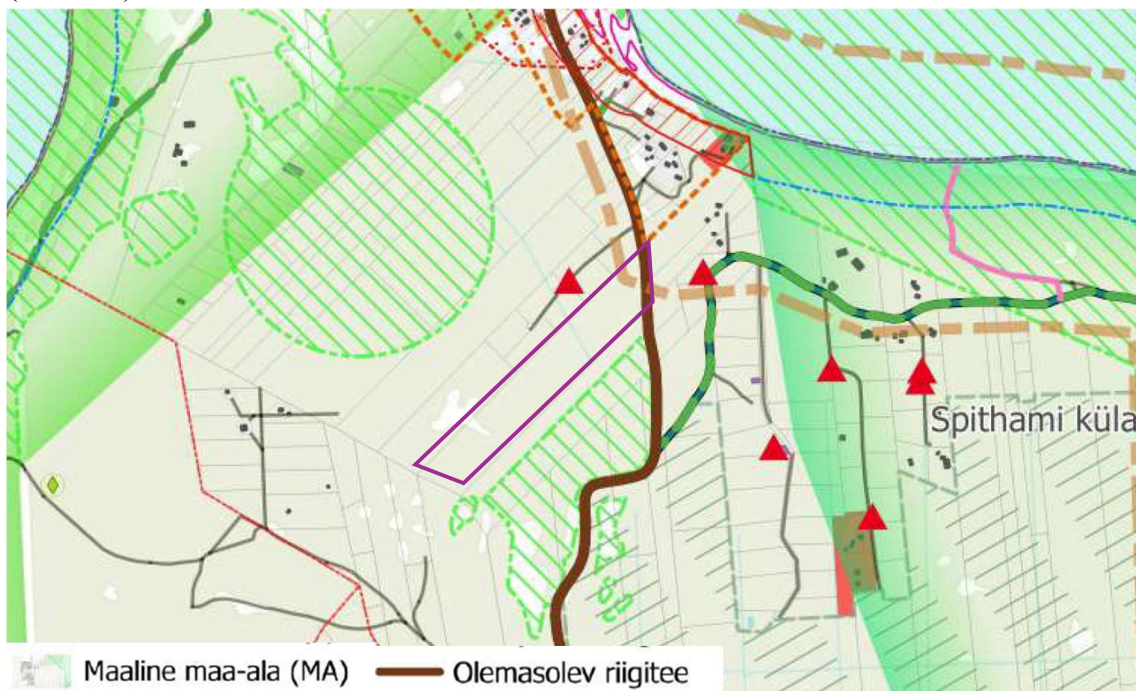
Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30m)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (kaitsevööndi laius mõlemal pool liini telge 1m)

3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala maalise asustuse maa-alal (skeem 1).



Skeem 1. Väljavõtte kehtiva Lääne-Nigula valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Planeeritava ala piir

Maalise asustuse maa-ala on väljapoole tiheasustusalasid, suuremaid tootmise-, riigikaitse- ja kaevan-dusalasid jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Tegemist on hajaasustatud piirkonnaga.

Üldplaneering seab hajaasustuses järgmised hoonestuspõhimõtted:

- hoonete suurimat lubatud arvu üldplaneeringuga ei määrata;
- hooned ei või üldjuhul asuda lähemal kui 4 m katastriüksuse piirile;
- naabermaaüksuste vahelise hoonestuse minimaalne kaugus hajaasustuses on üldjuhul 40 m;
- hajaasustuses ei tohi elukondlike hoonete suurim hoonete alune pind ületada 10 % katastriüksuse pindalast;
- suurim lubatud üksik- või kaksikelamu kõrgus on 10 m ümbritsevast maapinnast;
- parkimine tuleb lahendada hoonestatava maaüksuse piires;
- uute teede teemaa laiuks on üldjuhul 5 m tee teljest;
- hoonestatava maaüksuse miinimumsuurus on üldjuhul 0,5 ha.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette olemasoleva kinnistu jagamise üheksaks elamumaa krundiks, üheks maatulundusmaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Elamumaa kruntidele nähakse ette ehitusõigus ning hoonestustingimused ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks. Pos 1 krunt liidetakse peale detailplaneeringu kehtestamist Juksi tee 1 katastriüksusega. Leitakse ka põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsu lahendus.

Planeering koostatakse kooskõlas Lääne-Nigula valla üldplaneeringuga.

4.1. Krundijaotus ja hoonestus

Katastriüksus jagatakse 11-ks krundiks. Elamukruntide hoonestusalad on planeeritud nii, et nende vahekaugus oleks vähemalt 40. Selle juures on arvestatud nii põhja pool asuva 52001:001:1562 katastriüksuse detailplaneeringus planeeritud hoonestusalade asukohtadega kui ka võimaliku elamuarendusega kõrvalkinnistutel. Planeeritavad krundid, hoonestusalad ning võimalik hoonete paiknemine on esitatud planeeringu joonisel 3 Põhijoonis.

4.1.1. Kruntide ehitusõigus ja ehituslikud tingimused

Planeeritav krunt pos 1 liidetakse Juksi tee 1 (kat. tunnus: 52001:001:1036) maaüksusega.

Tabel 1. kruntide ehitusõigus ja ehituslikud tingimused

pos nr.	Krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	max maapealne korruselisus (põhihoone / abihoone)	max maa-alune korruselisus (põhihoone / abihoone)	hoone lubatud max kõrgus maapinnast (põhihoone / abihoone)	hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone+abihoone)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	planeeritav maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)
1	Rändlinnu	4427	-	-	-	-	-	ML 100%	100% M
2	Rändlinnu tee 2	5005	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
3	Rändlinnu tee 4	6719	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E

4	Rändlinnu tee 6	5005	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
5	Rändlinnu tee 8	6900	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
6	Rändlinnu tee 10	5005	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
7	Rändlinnu tee 12	8390	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
8	Rändlinnu tee 14	5005	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
9	Rändlinnu tee 16	5100	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
10	Rändlinnu tee 18	10485	500	2/1	1/1	10/5	4(1+3)	EP 100%	100% E
11	Rändlinnu tee	5496	-	-	-	-	-	LT 100%	100% L

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

ML – muu looduslik maa

EP – üksikelamu maa

LT – tee- ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

M – maatulundusmaa

E – elamumaa

L – transpordimaa

4.1.2. Arhitektuursed piirangud

Elamukruntide pos 2-10 arhitektuursed piirangud:

- Katusekalle 15-45 kraadi
- Katusekatte materjal täpsustub ehitusprojektide koostamisel.
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Kasutada kvaliteetseid piirkonnale sobilikke materjale. Täpsed välisviimistlusmaterjalid ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
- Avatäited lahendatakse ehitusprojektis
- Õueala on lubatud piirata kuni 1,2m kõrguse piirdeaiaga. Maksimaalne piirdeaiaga ala võib olla kuni 0,4 ha. Lubatud on võrkpiirded koos hekiga ning puitaiad.
- Kuni 20 m² hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m²-te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule
- Hoone +/-0 võib olla planeeritavast maapinnast 0,3-0,7m kõrgemal
- Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrust nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Uute hoonete rajamisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. Haljastus

Uute hoonete, teede ja platside projekteerimisel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Puid võib maha võtta vaid hoonestusalalt vastavalt hoone projektile, lageraie on keelatud. Säilitada metsane maastikupilt. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.

4.2.2. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb tugineda Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Biojäätmel tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja viia jäätmejaama või selleks ettenähtud ja nõuetele vastavasse kogumiskohta või anda üle jäätmevedajale või kompostida tekkekohas vastavalt eeskirja nõuetele. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmel tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

Prügikonteinerid paigutatakse hoone vahetusse lähedusse selleks ettenähtud kohas. Krundi valdaja või ehitise omanik on kohustatud kas ise või kinnisvarahalduse või -hoolduse ettevõtte vahendusel sõlmima jäätmekäitluse ettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama talle kuuluvad jäätmel jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

4.2.3. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.3. Keskkonnatingimused

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Planeeringuga kaasnevad võimalikud mõjud on ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon, mis on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Puude raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Müra

normtasemed elamualadel peavad vastama Keskkonnaministri määrusele nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid".

Vajadusel rakendada järgnevaid soovituslikke meetmeid:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lahendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVSEN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusratasemeid ca 5 dB võrra;
- müraresistentsemad ruumid sobivad enam tänava poolsele alale;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga soovitatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavatele elamukruntidele tagatakse juurdepääs Tuksi-Spithami teelt kavandatava teemaa kaudu. Tee (sh juurdepääsude) lahendus on tinglik ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada. Joonisele on kantud kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ kohased nähtavuskolmnurgad. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette nähtavuskolmnurgast võsa, metsa likvideerimine või üksikute puude puhul võra tõstmine.

Tagada kavandatavalt ristmikult juurdepääs Vallensi kinnistule (tunnus 52001:001:1816).

Planeeritav tee jääb erateeks.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks planeeringus on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2, mille järgi nähakse igale üksikelamule ette 3 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade paigutus ning arv lahendatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

4.5. Tehnovõrgud ja rajatised

4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Veevarustus

Kavandatavate kruntide veevarustus lahendatakse krundile pos 8 planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevu hooldusalasse ning veetorustike kaitsevööndisse on hoonete rajamine keelatud.

Reovesi

Planeeringuga tehakse ettepanek koguda reoveed igal kinnistul eraldi kogumismahutisse. Kogumismahuti kasutamisel peab tagama, et see on keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest. Lubatud on paigaldada vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud (ja/või CE

märgisega) kogumismahutit. Reoveemahuti tühjendamine peab toimuma vastavat teenust pakkuva ettevõtja poolt pargimissõlme.

Kui perspektiivselt avaneb võimalus luua ühendus ühiskanaliseerimisega, võib loobuda kogumismahutite kasutamisest.

Biopuhasti ja imbväljaku rajamine on lubatud, kui järgitakse selle rajamiseks esitatud nõudeid. Imbväljakut on lubatud rajada ka nt naaberkinnistute omanikevahelise kokkuleppe alusel.

Sademevesi

Sademevesi on ette nähtud kohapeal immutada. Soovituslik on katustele sadav vihmavesi koguda kokku vihmaveerennide ja torudega ning püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikasseti või kraavi. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele.

Hoonestusaladele jäävad kraavid likvideeritakse. Kui on tegemist krundi läbiva kraaviga, mis teenindab ka kõrvalalasid, tuleb ette näha uus asukoht kraavile, soovitatavalt krundi piiri lähedusse.

4.5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS 02.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-34316L.

Planeeringuga nähakse ette 0,4 kV maakaabelliini rajamine SALEMI:(Risti) alajaamast planeeritavate kinnistuteni. Tarbimiskohtade võrguühendustele nähakse ette kinnistute piiridele neli 2-kohalist liitumiskilpi ja üks 1-kohaline liitumiskilp ning jaotuskilbid. Imatra tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

4.5.3. Sidevarustus

Telefoni- ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu. Tuksi-Spithami teega paralleelselt paikneb sideliin, millega on võimalus soovi korral liituda.

4.5.4. Soojavarustus

Kavandatavate hoonete kütteks on planeeritud lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Lahendus esitatakse ehitusprojektis.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad Juksi tee 3 (52001:001:1038, kaugus

hoonetest u 400-900m) ning Jaksi (52001:001:0645, kaugus hoonetest u 800-1300m) katastriüksustel. Vastavalt eelnimetatud määruse § 6 lg 5¹ on lubatud ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Seega täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita. Kui erinevatel kinnistutel asuvad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned ehitatakse lähemale kui 40 meetrit, tekib veevõtukoha rajamise kohustus.

Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

4.7. Servituudid

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 8	Pos 2-7 ning 9-10	Reaalservituut	Reaalservituut annab kruntide pos 2-7 ning 9-10 omanikele õiguse kasutada ja hooldada krundil pos 8 asuvat puurkaevu ja veetoru.
Juksi tee 2 (52001:001:1037) Juksi tee (52001:001:1045) Juksi tee 1 (52001:001:1036) Pos 1 ja 11	Imatra Elekter AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Imatra Elekter AS-ile õiguse hooldada ja kasutada kinnisasjal olevaid elektripaigaldisi.
Pos 11	Pos 1-10	Reaalservituut	Reaalservituut annab kruntide pos 1-10 omanikele õiguse hooldada ning kasutada kinnistul asuvat teed.

5. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

1. Huvitatud isikul korraldada koostöös kohaliku omavalitsusega maa-ala ümberkruntimine vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele.
2. Teede (sh riigitee ristmiku), kuivenduskraavide ja tehnovõrkude projekteerimine.
3. Servituutide määramine.
4. Kuivenduskraavide, tee (sh riigitee ristmiku) ja tehnovõrkude ehitus ning nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine (võsa, puu, põõsas, liiklusele ohtlik rajatis vms).
5. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine;
6. hoonete ehitus;

7. hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.