

Pargi tn 22 ja Pargi tn 24a ning selle lähiala detailplaneering

Voka alevik Toila vald



Foto: maa- ja ruumiamet 13.05.2023

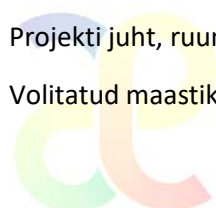
Töö nr: 24081DP1
Kuupäev: 20.05.2025

Planeeringu koostamise korraldaja: Toila vallavalitsus

Huvitatud isik: IVMALA GRUPP OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
1.5	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	8
1.5.1	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek	8
1.5.2	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	8
1.6	Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	9
2	Planeerimise lahendus	9
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
2.6	Tehnovõrgud	12
2.6.1	Üldosa	12
2.6.2	Veevarustus	12
2.6.3	Kanaliseatsioon, sademevesi ja drenaaž	12
2.6.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
2.6.5	Soojavarustus	13
2.6.6	Telekommunikatsioonivarustus	13
2.7	Kujad	14
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	14
2.9	Keskkonnatingimused	14
2.10	Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus	16
2.11	Planeeringu elluviimine	16
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	17
4	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	18
1.	Situatsiooniskeem	
2.	Olemasolev olukord	
3.	Põhijoonis	
4.	Tehnovõrgud	



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Toila vallas Voka alevikus Pargi tn 22 ning Pargi tn 24a maaüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3 ha. Planeeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntidele sobivaima ehitusõiguse, arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning haljastuse, liiklus- ja parkimislahenduse määramine.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Toila vallavalitsuse 08.10.2025 korraldus nr 294 „Toila vallas Voka alevikus Pargi tn 22 ja Pargi tn 24a ning selle lähiala detailplaneeringu algatamine”.

Täiendavateks lähtedokumentideks on:

- geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas Neli Geoprojekt OÜ 2023. a mais, töö nr 531/2023G. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Toila valla üldplaneering, kehtestatud Toila vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 88.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Voka aleviku loodeosas ajaloolise Voka mõisasüdame alal. Planeeringualal asuvad amortiseerunud endise mõisa hooned, mõisa allee ning erinevas vanuses puudega haljastus. Allee vahel kulgeb juurdepääsutee Pargi tänav, mis kuulub planeeringu eelselt Pargi tn 24a krundi koosseisu.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 6 m.

Planeeringuala on varustatud elektri, telekommunikatsiooni, reoveekanaliseerimise ning ühisveevarustuse võrguga.

Planeeringualal paiknevad maa- ja ruumiameti andmebaasi järgi mitmed Voka mõisaga seotud pärandkultuuri objektid. Pärandkultuuri all mõistetakse antud andmebaasi tähenduses eelmistelt põlvkondadelt pärandunud inimtekkelisi objekte maastikus, mis omavad mingit pärimuslikku taustateavet ja/või kultuurilist väärtust eeskätt kohalikule kogukonnale. Pärandkultuuri objektid ei ole riikliku kaitse all, nende säilitamine on eeskätt maaomanike endi kättes. Pärandkultuuri kaardirakenduse peamine eesmärk on pärandkultuuri objektide asukohast teavitamine ja teadaoleva taustainfo jagamine.





Skeem 1. Planeeringualal asuvad pärandkultuuri objektid (skeemi alus: maa- ja ruumiameti kaardirakendus, külastatud 22.05.2025).

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.



1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Toila valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon Pargi tn 22 maaüksuse osas äri- ja teenindusettevõtte maa-ala ning Pargi tn 24a maaüksuse (valdav osa planeeringualast) osas tootmise maa-ala. Tootmise maa-alale võib üldplaneeringu järgi ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatisi ja logistika- ning transpordikeskust ning äri- ja teenindusettevõtte maa-alale kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms.



Skeem 2. Väljavõte Toila valla üldplaneeringu põhijoonisest. T (lilla toon) – tootmise maa-ala, Ä (punane toon, planeeringualal Pargi tn 22 krunt) – äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, EV (kollane toon) – väikeelamu maa-ala, rohelise viirutusega kaitsealuse liigi leviala, lilla punktiirjoonega miljööväärtuslik ala.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringu põhilahendust muutev maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikul alal (Voka allée ja vanad mõisahooned). Miljööala puhul on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkonda. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimisel ja ehitamisel tagada ehitusajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, meeleolu ja kultuurikeskkonna säilimine. Detailplaneeringuga nähakse ette võimalikult suures ulatuses vanade alleepuude säilimine ning mõisahoonete müüride kasutamine uute elamute püstitamisel, kui see on tehniliselt võimalik. Üldplaneeringus määratud tootmismaa otstarvet ei ole nii üksikhoonete mahu (tootmishooned on tavapäraselt suuremahulised) kui kasutamise iseloomu (tootmistegevus võib tähendada müra ja saaste tekkimist) poolest nii lihtne ühitada kõrval oleva kaitsealuse Voka mõisapargiga ja endise mõisasüdamega (planeeringualal asus hävinud mõisa peahoone) kui elamumaa otstarvet.

Planeeringuala piirneb läänest riigi kõrvalmaanteega nr 13197 Toila-Voka tee, lõunast Metsapargi tänavaga, idast looduskaitsealuse Voka mõisa pargiga (registrikood KLO1200451) ning põhjast tootmis- ja maatulundusmaaga. Planeeringualast lääne poole jäävad valdavalt põllumaad, lõuna poole elamualad ning ida poole maatulundusmaad metsaga.

1.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.5.1 Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Toila valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon Pargi tn 22 maaüksuse osas äri- ja teenindusettevõtte maa-ala ning Pargi tn 24a maaüksuse osas tootmise maa-ala.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Toila valla üldplaneeringu põhijoonisel muuta Pargi tn 22 ja Pargi tn 24a maaüksuse ala juhtotstarve väikeelamu maa-alaks (EV).



Skeem 3. Toila valla üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanek. Planeeringuala ulatuses asendada tootmise maa-ala (T, lilla toon) väikeelamu maa-alaga (EV, kollane toon).

1.5.2 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringualal asuvad amortiseerunud hooned, mis varasemalt on kasutusel olnud tootmis- ning teenindushoonetena. Tootmise otstarbel ei ole vanu hooneid otstarbekas kasutusele võtta ega rekonstrueerida. Kuna tegemist on pärandkultuuri objektide, endisest mõisakompleksist säilinud kultuuriväärtuslike fragmentidega, siis ka uute tootmishoonete rajamine planeeringualale ei oleks sobiv lahendus. Planeeringualal osaliselt säilinud hoonete osi on võimalik säilitada ning ära kasutada elamute ehitamisel (müürid, keldrid). Asudes ajaloolise mõisa pargikõrval, on planeeringualale sobivam väikeelamute ehitamine, mis on keskkonnas vähem domineeriv kui tootmishooned. Tootmistegevusega tavapäraselt kaasnev müra ja saaste võib mõjuda negatiivselt kaitsealuse Voka

mõisapargi liikidele ning samuti häirida pargi kui puhkeala kasutamist. Samuti võib tootmine kergemini kahjustada miljööala väärtuslikku kõrghaljastust, sh Pargi tänava alleed.

1.6 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Arvestades planeeringualast lõuna pool asuva elamualaga, sobitub planeeritud hoonestus piirkonna olemasoleva hoonestusega. Kasutades elamuehituses ära endiste mõisa hoonete müüre, säilitatakse seeläbi kultuuripärandit. Kõrvalolev mõisapark on tulevastele elanikele kasutatav rekreatsioonialana. Kavandatavate elamute ja põhjapool säiliva tootmisala vahele on kuhjatud kaitsevall võimaliku müra leviku takistamiseks tulevasele elamualale. Planeeringuala on ühendatud Voka aleviku teedevõrguga ja riigiteega ning puudub vajadus uue teedevõrgu rajamiseks.

2 Planeerimise lahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Pargi tn 22 krunt säilib olemasolevates piirides. Pargi tn 24a maaüksus on planeeritud jagada kaheksaks krundiks – kuus üksik- või kaksikelumumaa krunti, üks ridaelamumaa krunt, üks haljasalamaa krunt ning üks tänavamaa krunt. Planeeritud kruntide piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3. Ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt elektriautode laadimistaristu parklas, varjualused, puhke- ja mängurajatised jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet. Planeeritud on ka kuni kahe maa-aluse korruse rajamise ehitusõigus.

Ehitusõiguse realiseerimiseks on vajalik täita ka muud planeeringuga määratud tingimused (haljastuse miinimumnõuded, parkimise nõuded jms). Esitatud ehitusõigus ei ole ülem teiste seatud nõuete ees.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 3. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Pos 1, Pos 2, Pos 3 kasutada hoonete ehitamisel ära endise Voka mõisa aida müüre nt esimeste korruste ja/või keldrite konstruktsioonides, juhul kui see on tehniliselt võimalik. Miljööväärtust loova hoone(osa) lammutamist võib kaaluda ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%. Pargi tn 22 oleva hoone võib säilitada või rekonstrueerida, samuti eelistatult säilitades maakividest ajaloolise alumise korruse konstruktsioone.

Alal paiknevad vanad hooned (eeskätt keldrid) võivad potentsiaalselt olla nahkhiirtele sobilikud talvituspaiad. Nahkhiirtele talvituseks potentsiaalselt sobilike hoonete (eeskätt alal paiknevad keldrid) lammutamine/renoveerimine tuleb teostada väljaspool talveperioodi vältimaks võimalikku talvituvate nahkhiirte häirimist ja hukkumist. Kaaluda võimalust keldrite säilitamiseks tagades ühtlasi keldris nahkhiirtele sobilikud talvitustingimused.

Üldplaneeringuga on miljööväärtuslike alade hoonestamisele seatud järgnevad üldised tingimused:

- miljööväärtust looval hoonel on lubatud muudatused hoone esialgselt projektlahendusest (juurdeehitused, katuseakende tegemine jne), kuid avalikust ruumist vaadeldes tuleb tagada algne arhitektuurne välisilme;

- miljööväärtust loova hoone lammutamist võib kaaluda ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%; selle kindlakstegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis; kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid;
- tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsioonivad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet; tehnilised seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale ning kasutada olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; kui see ei ole võimalik, tuleb uued korstnad ehitada ajalooliste eeskujul;
- ventilatsiooni ehitamisel tuleb kasutada olemasolevaid korstnaid ja läbiviike; kui see ei ole võimalik, tuleb uued korstnad ehitada ajalooliste eeskujul;
- miljööväärtust loovat hoonet võib ümber ehitada ja laiendada või vähendada kooskõlas hoone algupäraste proportsioonidega kasutades hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale;
- miljööväärtust loova hoone ajaloolised piirdetarindid, aknad, uksed, proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena; hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel tuleb aluseks võtta dokumenteeritud ajalooline olukord ja lähtuda hoonest kui tervikust; välispiirete soojustamisel tuleb säilitada hoone ja selle osade proportsioonid, nt seina paksemaks muutumisel võib olla vajalik ka katuse ja sokli ümberehitus;
- miljööväärtust loova hoone ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid;
- traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale nagu kivikatuse profiiliga plekkkatuse, plastlaudis, plastraamiga aknad jms kasutada ei tohi; hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena sileplekk, rullmaterjal, eterniit);
- kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine on siiski soovitatav miljööväärtust loova hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd vallavalitsusega ja koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega;
- hoone värv tuleb valida keskkonda sobiv, soovitatavalt algupärasele lähedane (kui arhitektuurne lahendusega soovitakse algupära rõhutada), kui see õnnestub kindlaks teha;
- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- säilitada vaated miljööväärtust loovale hoonele;
- uushoonete projekteerimisel tuleb mahu, proportsioonide ja arhitektuurse üldilme määramisel eeskujuks võtta joonisel näidatud ajaloolised miljööd kujundavad hooned, mis aga ei tähenda ajaloolistest hoonetest koopia tegemist;
- piirkonna üldisest asustuse iseloomust suurema mahuga hoone kavandamisel tuleb see mahuliselt ja arhitektuurselt liigendada;
- prügimaja, elektrialajaam vms ajaloolisse keskkonda ebatüüpiline väikeehitis tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on võimalikult varjatud;
- ehitustöödega ei või kahjustada säilitatavate puude juuri.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhinduda siseministri 30.03.2017

määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatest nõuetest.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt kuulub Voka alevik kõrge või väga kõrge radooniriskiga (>50 kBq/m³) piirkondade hulka. Kohati küündivad alevikus kaardi andmetel radoonitasemed kuni 2500...5000 kBq/m³. Hoonete projekteerimise eelselt tuleb läbi viia radoonitaseme mõõtmised ning vajadusel ette näha ehituslikud meetmed raadonitaseme piirnormide tagamiseks hoonetes või projekteerida hooned radoonikindlana. Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoonete täpne arv ja paigutus, parkimislahendus, haljastus, juurdepääsud ja krundi sisesed teed tuleb lahendada vastavalt planeeringus esitatud tingimustele.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala põhja-lõuna suunaliselt läbiv Pargi tänav on planeeritud välja kruntida eraldi transpordimaaks (Pos 8). Tänavale on planeeritud 5 m laiune sõidutee ning 2 m laiune kõnnitee. Teede ja muude rajatiste rajamisel tuleb arvestada säilivate puude kasvuruumiga ning juurestiku säilimise vajadusega. Tänavale ei ole lubatud paigaldada äärekive, et vältida tee ääres kasvavate vanade alleepuude juurte vigastamist. Kõnnitee rajada soovitavalt sõiduteest erineva teekattematerjaliga, vajadusel võib sõidutee ja kõnnitee eraldamiseks kasutada madalaid poste.

Planeeritud kruntide juurdepääs on planeeritud Pos 8 tänavalt. Täpne juurdepääsude lahendus, sh asukoht selgub projekteerimisel.

Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt. Iga elamuühiku (eramü, ridaelamu sektsioon, kahepereelamu sektsioon) kohta on planeeritud kaks sõiduauto parkimiskohta.

Päästeautode varujuurdepääsuks planeeringualale on planeeritud Toila-Voka tee ja Pos 8 planeeritud tänava vaheline läbipääs läbi Pos 1 krundi.

2.5 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Elamukruntidel peab haljas- ja puhkeotstarbeline maa-ala suurus olema vähemalt sama suur, kui on sõiduteede ja parklate alune maa. Projekteerimisel tuleb läbi viia olemasolevate puittaimede hindamine, millega määratakse puittaimede haljastuslik väärtus ning tervislik seisukord. Likvideerida on lubatud väheväärtuslikud ning kehvast tervislikus seisukorras olevad puud ja põõsad, va elustikupuud. Kuna planeeringualal on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) ja pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) elupaigad, on oluline säilitada võimalikult suures mahus kõrghaljastust (eeskätt vanemaid õõnsustega puid), vajadusel tuleb elustikupuud ohutustada.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, mis ei jää krundi juurdepääsude kohale, tuleb säilitada. Oluline on säilitada võimalikult suures mahus endise Voka mõisaallee puid. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukijuhtide nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Haljastuse taastamisel ja istutamisel kasutada traditsioonilisi liike. Täpne haljastuse lahendus ja liigilisus tuleb anda ehitusprojektiga.

Pos 4 on planeeritud avalikuks haljasalaks koos sõiduautode parkimise võimalusega, mis on mõeldud mh Voka mõisa pargi külastajatele.

Elamukrundid on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse puitlipp-, võrk- või varbaiaga, lubatud on ka hekk. Soovitav on kruntidel kasutada sarnaseid piirdeid.

Olmejäätmel on planeeritud kokku koguda igal elamukrundil vastavatesse konteineritesse, mille asukoht määratakse projekteerimisel.

Tänavat tuleb hooldada viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust, sealhulgas vältida tänava soolatamist hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Säilivate puude juurestiku kaitsealal tuleb maa-alused tehnovõrgud paigaldada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude koridoris peab kõigile torustike kaevudele ja sõlmedele olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 4.

2.6.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on kavandatud vastavalt AS Vekanor tehnilistele tingimustele nr 7-5/2025/33-2. Planeeringuala joogiveega varustamine toimub liitumise kaudu olemasoleva PE110 ühisveevärgi torustikuga, mille ühenduspunkt asub Tiigi ja Metsapargi tänava ristmiku vahetus läheduses Voka alevikus (vt joonis 1).

Kuna planeeringuala asub ühisveevärgi torustikust oluliselt kõrgemal, tuleb veevarustuse tagamiseks kavandada survetõstepumpla, mis on planeeritud Pos 8 tänavamaale. Survetõstepumpla võimsus tuleb ära määrata torustike projekteerimise käigus vastavalt arvutuslikele vooluhulkadele ja vajaminevale rõhule. Survetõstepumpla töökindlaks toimimiseks peab tagama vajaliku elektrivarustuse eraldi liitumispunkti kaudu, mis on planeeritud Pos 7 ja Pos 8 krundi piirile planeeritud liitumiskilbist. Elektrivarustusega seotud lahendused tuleb kavandada paralleelselt veetorustikega ning käsitleda survetõstepumplat ühisveevärgi osana, mida hiljem opereerib vee-ettevõtte.

Kõikide hoonete (sh ridaelamu ja kahepereelamu sektiioonide ja üksikelamu) teenindamiseks tuleb välja ehitada eraldi liitumispunktid, mis lõpevad maakraaniga 1 m kaugusel kinnistu piirist väljaspool, mille paiknemine määratakse projektiga. Planeeringu alas ühisveevärgi lõppu on planeeritud ühisveevärgi läbipesukaev, mis paikneb ühiskanalisatsiooni läheduses Pos 8 tänava maal.

Veevarustus tuleb rajada kehtivaid standardeid järgides, tagades veekvaliteedi säilimine kogu kavandatavas süsteemis. Veetorustike paigaldamisel tuleb järgida ühisveevärgi rajamise üldpõhimõtteid (sh nõutud sügavus, materjalid, ühendusviisid, katsetused jne).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ esitatud nõuetega, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivate nõuetega. Tuletõrjeveearustus tuleb lahendada lokaalselt, kasutades tuletõrjeveemahuteid, mille paigutus ja mahutatavus tuleb määrata vastavalt projekteerimismäärustele ja päästeameti nõuetele. Mahutid tuleb paigutada nii, et oleks tagatud päästetehnika ligipääs ning vajalik veekogus võimalikult lühikese ajaga. Tuletõrjeveemahuti asukoht on planeeritud Pos 4 haljasala krundile, kuhu on juurdepääs Pos 8 tänavalt. Mahutite täitmine ühisveevärgist lahendatakse torustike projekteerimistööde käigus.

2.6.3 Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Vekanor tehnilistele tingimustele nr 7-5/2025/33-2. Planeeringuala ühiskanalisatsiooniga ühendamiseks kasutatakse

olemasolevat PVC DN160 kanalisatsioonitoru Tiigi ja Metsapargi tänava ristmiku vahetus läheduses (vt joonis 1). Tulenevalt märgatavast kõrguste erinevusest olemasoleva ühiskanalisatsiooni ja arendusala vahel, tuleb ühiskanalisatsioon kavandada ettenähtud kaldega. Vajadusel tuleb kasutada kukkumiskaevusid või teisi tehnilisi lahendusi, et tagada nõuetele vastav reovee isevoolne ärajuhtimine.

Kanalisatsiooni rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast, sealhulgas tihendamise, kaevude ja ühenduskohtadele kehtivatest nõuetest. Iga kinnistu peab olema ühendatud eraldi kanalisatsioonitoruga, mis suubub planeeringuala ühisesse reoveekollektorisse. Igale kinnistule tuleb rajada liitumiskaev 1 m kaugusele kinnistu piirist ning mis on hiljem liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga, liitumispunkti asukoht määratakse projekteerimisel.

Sademe- või drenaažvett on keelatud juhtida ühiskanalisatsiooni.

Planeeringualal kogunev sademevesi tuleb käidelda kruntide siseselt sademevett immutades ja võimalusel taaskasutades. Kruntidele on kavandatud piisavas koguses haljasala, et immutamine oleks võimalik ning tegemist ei ole liigniiske alaga, kus maapind ei suuda vett vastu võtta.

2.6.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 493402. Olemasolev Pos 1 krundil asuv mastalajaam Voka mõis:(Jõhvi) on planeeritud asendada komplektalajaamaga. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga keskpinge mastist 3 Toila-Voka tee vastaspoolel. Masti 3 ja Voka mõis:(Jõhvi) vaheline õhuliini visang asendada maakaabelliiniga.

Planeeritud alajaamast kuni planeeritud kruntideni on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Iga krundi elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiridele 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaabliga. Alajaam ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Pos 8 tänavale on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, mastide paiknemine lahendatakse projektiga. Planeeritud elamukruntide sisene valgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt vajadusele ning krundi kujunduslahendusele, krundisisesest valgustusega ei tohi põhjustada ülemääraseid häiringuid piirnevatel tänavatel liikujatele. Projekteerimisel tagada, et ei tekitataks valgusreostust. Et vältida valgustuse negatiivset mõju kaitsealustele liikidele, tuleb kõnniteedel, teeäärtes ja parklates kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrsid ja eemalolevaid põõsaid. Kus võimalik, tuleks eelistada liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tänavavalgustuses kasutada valgust alla suunavaid lahendusi.

Olemasolevad planeeringualal olevad elektriõhuliinid on kavandatud likvideerida.

2.6.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lokaalküttena. Lubatud on kõik küteliigid, v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Lubatud on nt maaküte, päikesepaneelid, elektriküte, ahiküte jms. Päikesepaneelide/kollektorite kasutamine on lubatud arhitektuuriselt sobivas vormis.

2.6.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39553647. Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhitrassi rajamine Pos 8 tänavamaale alates Pos 7 asuvast olemasolevast sidekaevust. Kõikidele hoonetele (sh ridaelamu ja kahepereelamu

seksioonid ja üksikelanud) on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsioonisisendid planeeritud põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Planeeringuala läbib sidekanal koos vaskkaablitega. Võimalik on olemasoleva sidekanali kasutamine ning uue põhitrassi rajamisest loobumine, kui projekteeritavate hoonete, rajatiste ja haljastuse paiknemine seda võimaldab. Sel juhul tuleb olemasolevale trassile ette näha isiklik kasutusõigus telekommunikatsioonivõrgu valdaja kasuks.

2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

DP alal on II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) ja pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) elupaigad.

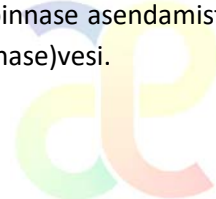


Skeem 4. Karuputke levialad planeeringualal (oranži tooniga). Allikas: Maa- ja Ruumiameti karuputke kaardirakendus.

Keskkonnaregistri andmetel kasvab planeeringuala põhja- ja kirjeosas grupiti Sosnovski karuputk (*Heracleum sosnowskyi*), mis on kantud „Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekirja“.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi ebasoodsaid keskkonnamõjusid kui järgitakse järgmisi meetmeid:

- Kuna tegemist on väärtusliku maastikuga, siis tuleb hoonestuse paigutamisel arvestada ajaloolist asustusstruktuuri ja tagada väärtusliku kõrghaljastuse säilimine. Selleks:
 - on soovitatav koostada haljastuse inventuur, et selgitada välja väärtuslikud puittaimed, mis tuleb säilitada ja saada soovitud säilitatavate puude ja alleede edasiseks hoolduseks ja võimalikuks asendamiseks;
 - uue haljastuse kujundamisel arvestada ajastule iseloomulikke kujundusprintsippe ja taimeliike ja kaasatud spetsialisti arvamust.
- Voka mõisa aitade müürid tuleb võimalikult suures osas säilitada.
- Piirkonnas paikneb võõrliigi Sosnovski karuputk (*H. sosnowskyi*) leviala. Vältima peab ehitusmasinate sattumist koloonia esinemisalale. Juhul kui tehnika sinna satub, siis esineb masinate rataste/roomikute puhastamise vajadus pärast koloonias töötamist. Tööde tegemisel tuleb tagada, et ei viidaks võimalikke võõrliigi seemneid/risoome mujale. Samuti ei tohi koloonia piirkonnast pinnast mujale teisaldada.
- Alal paiknevad vanad hooned (eeskätt keldrid) võivad potentsiaalselt olla nahkhiirtele sobilikud talvituspaigad. Nahkhiirtele talvituseks potentsiaalselt sobilike hoonete (eeskätt alal paiknevad keldrid) lammutamine/renoveerimine tuleb teostada väljaspool talveperioodi vältimaks võimalikku talvituvate nahkhiirte häirimist ja hukkumist. Kaaluda võimalust keldrite säilitamiseks tagades ühtlasi keldris nahkhiirtele sobilikud talvistingimused.
- Vältimaks Voka mõisa pargi elustiku häirimist valgustuse poolt on soovitatav vältida puuvõrade ja põõsaste valgustamist. Kus võimalik, tuleks eelistada liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tänava/kergtee valgustuses kasutada valgust alla suunavaid lahendusi. Kõnniteedel, teeäärtes ja parklates kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.
- Hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastusega. Soovitatav on koostada ka haljastuse inventuur, et selgitada välja väärtuslikud puittaimed, mis tuleb säilitada.
- Pinnase ettevalmistustööd (nt koorimine, katmine) ja puude-põõsaste raiet/raadamist teostada pesitsusvälisel (september-märts), vältimaks pesitsevate lindude pesade hävimist.
- Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas, tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda utiliseerimiseks üle vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaeviseest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.



2.10 Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus

Pos 1 ja Pos 2 krundile on planeeritud ühise juurdepääsu kasutamiseks servituudi seadmise vajadus. Pos 1 krundile on servituudi seadmise vajadus tuletõrjetechnika täiendava juurdepääsu rajamiseks ja kasutamiseks.

Pos 1, Pos 2, Pos 3 on planeeritud servituudi (isikliku kasutusõiguse) seadmise vajadus planeeritud elektriliinidele ning Pos 1 alajaamale elektrivõrgu valdaja kasuks. Pos 5 ja Pos 7 on planeeritud servituudi (isikliku kasutusõiguse) seadmise vajadus planeeritud ja olemasolevale telekommunikatsiooniliinile telekommunikatsioonivõrgu valdaja kasuks.

2.11 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Toila vallale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Nimetatud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Koostöö raames on planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:



4 Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- 1. Situatsiooniskeem**
- 2. Olemasolev olukord**
- 3. Põhijoonis**
- 4. Tehnovõrgud**

