

SELETUSKIRI

Sisukord

SISUKORD	1
1. ÜLDOSA	3
1.1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	5
1.4. DETAILPLANEERINGU TELLIJAD JA KOOSTAJAD	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3. PLANEERIMISETTEPANEK	7
3.1. PLANEERINGUALA JA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSD	7
3.2. KRUNDIJAOTUSE ETTEPANEK JA KAVANDATAVAD SIHTOTSTARBED	7
3.3. ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD PÕHIMÕTTED JA NÕUDED PLANEERITAVALE ALALE	8
3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS	9
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.6. KUJAD	11
3.7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.8. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	12
3.9. JÄÄTMEKÄITLUS	13
3.10. HALJASTUS JA HEAKORD	13
3.11. TEHNOVÕRGUD	13
3.11.1. Veevarustus	13
3.11.2. Kanalisatsioon	14
3.11.3. Sadeveed	14
3.11.4. Elektrivarustus, sh tänavavalgustus	14

3.11.5. Sidevarustus.....	15
3.11.6. Soojavarustus	15
3.11.7. Tuletõrjeveevarustus	15
3.12. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	16
3.12.1. Kehtivad maakasutuskitsendused	16
3.12.2. Kavandatavad kitsendused	16
3.12.3. Servituutide seadmise vajadus	17
3.13. TULEOHUTUSABINÕUD	19
3.14. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	19
3.14.1. Omapuhasti paigaldamine	20
3.14.2. Müra	20
3.14.3. Vibratsioon.....	21
3.14.4. Radoon.....	21
3.15. MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU KESKKONNALE	21
3.15.1. Majanduslikud mõjud	21
3.15.2. Sotsiaalsed mõjud	21
3.15.3. Kultuurilised mõjud	22
3.15.4. Mõju keskkonnale.....	22
3.16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	23
3.17. PLANEERINGU RAKENDUMINE.....	24
3.18. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	24

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lüganuse Vallavolikogu 30.11.2023 otsus nr 136 "Raja kinnistu detailplaneeringu algatamine" (vt Lisa 1).

Detailplaneeringuala hõlmab Raja kinnistut, mille pindala on 41774 m², sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Detailplaneeringu eesmärgid:

- käsitletava kinnistu kruntideks jaotamine;
- tekkinud elamumaa kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks;
- detailplaneeringuga kavandavate kruntideni ning mereni juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringu ülesanded:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitiste ehituslike tingimuste määramine;
- ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeerimisseadus ja selle alusel kehtestatud õigusaktid;
- Maakatastriseadus ja selle alusel kehtestatud õigusaktid;
- Ehitusseadustik ja selle alusel kehtestatud õigusaktid;
- Looduskaitseadus ja selle alusel kehtestatud õigusaktid;
- Veeseadus ja selle alusel kehtestatud õigusaktid;

- Riigihaldusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Lüganuse Vallavolikogu 28.11.2019 määrus nr 98 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon;
- Kehtiv Lüganuse valla üldplaneering (kehtestatud 29. mai 2025);
- Lüganuse Vallavalitsuse poolt väljastatud Raja kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (Lüganuse Vallavolikogu 30.11.2023 otsuse nr 136 lisa nr 3);
- Lüganuse valla Jabara küla Raja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Lüganuse Vallavolikogu 18.09.2025 otsus nr 261);
- Sõmeru Maamõõdu OÜ poolt 24.04.2024 koostatud Raja katastriüksuse geoalus (töö nr 6463);
- Muud asjasse puutuvad Eesti seadused, määrused, nõuded.

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi väljaandes "Planeeringute leppemärgid" (2002) toodud tähistust. Kõikide seaduste ja määruste puhul võtta alati arvesse projekti koostamise hetkel kehtiv redaktsioon.

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Sõmeru Maamõõdu OÜ poolt 24.04.2024 koostatud Raja katastriüksuse geoalus (töö nr 6463).

1.4. Detailplaneeringu tellijad ja koostajad

Tellija:	Lüganuse Vallavalitsus Registrikood: 77000223 Keskpuiestee 20, Kiviõli linn, Lüganuse vald, Ida-Virumaa E-post: valitsus@lyganuse.ee
Kinnistu omanikud:	eraisikud
Koostaja:	Bitterbuild OÜ Registrikood: 11291495 Pargi tn 46a, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Virumaa MTR registri nr: EEP003943 Juhataja: Marko Mõru Vastutav spetsialist: Priit Ehala (volitatud arhitekt, tase 7) Arhitekt: Maris Juuse (diplomeeritud arhitekt, tase 7) Telefon: +372 5631 3276 E-post: maris@bitter.ee
Katastriüksuse aadress:	Raja, Jabara küla, Lüganuse vald, Ida-Virumaa
Katastriüksuse tunnus:	43701:002:0206

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb Ida-Viru maakonnas Lügänuſe vallas Jabara külas Raja katastriüksusel. Nimetatud katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 41774 m², millest 2317 m² moodustab õuema, 10789 m² metsama, 25757 m² looduslik rohumaa ja 2911 m² muu maa.

Planeeringuala piirneb:

- 1) põhjapoolsest küljest Soome lahega;
- 2) idast Ohmani (43701:002:0054, maatulundusmaa 100%) ja Mõru vkt 9 (43701:002:0377, elamumaa 100%) kinnistutega;
- 3) lõunast Pajustiku (43701:002:0433, maatulundusmaa 100%) kinnistuga;
- 4) läänest Pihlametsa (44201:001:1033, sihtotstarbeta maa 100%), Pihlatee (44201:001:1039, transpordimaa 100%), Pihlaoja (44201:001:1035, sihtotstarbeta maa 100%) ja Pihlaoksa (44201:001:1036, sihtotstarbeta maa 100%) kinnistutega.

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

Raja kinnistu on hoonestatud, ehtisregistri andmetel asub sellel 3- korruseline üksikelamu (EHR kood 120256880) ehitisealuse pindalaga 327,1 m².

Planeeringuala reljeef on langusega põhja poole, põhja- ja lõunapoolse osa kõrguste vahe on 33,58 m: maapinna madalaim absoluutkõrgus on 0,39 m kinnistu põhjapoolses osas ja kõrgeim 33,97 m lõunapoolses osas. Olemasolev juurdepääs detailplaneeringu alale on Mõru teelt (43801:001:0372, transpordimaa 100%), tee on pinnatud ja ca 4 m lai; edasi kulgeb tee ca 230 m ulatuses mööda eramaasid.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal veetrass, madalpinge õhukaabel ja maakaabel. Raja kinnistu veevarustus on tagatud Pajustiku kinnistul asuvast puurkaevust (registrikood PRK0024164), mille veehaarde sanitaarkaitseala ulatub ka Raja kinnistule. Nii Raja kui ka Pajustiku kinnistul on sisuliselt sama omanik.

Käsitletaval alal ei asu kultuurimälestisi, pärandkultuuri- ega looduskaitse all olevaid objekte. Küll aga ulatuvad planeeringualale Soome lahest tulenevad ranna ja kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning veekogu kallasrada ja korduv üleujutusala.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad väikeelamu- ja maatulundusmaad. Naaberkindistutel asuvad hooned on kuni 2-korruselised ühepereelamud, suvilad ja nende abihooned. Planeeringu elluviimine kontaktvööndile olulist mõju ei avalda, see suurendab vaid vähesel määral piirkonna asustustihedust ja liikluskõormust.

Kõikidele moodustatavatele kruntidele avalikult teelt ligipääsu tagamiseks lahendatakse juurdepääs läbi naaberkindistute: Liivakõrtsi-Jabara-Soppe teelt läbi Pajurahva (43701:002:0120), Pihlamarja (43801:001:0254) ja Pihlaoksa (44201:001:1036) kindistute, mille omanikega sõlmitakse notariaalne tähtjatu servituudi seadmise leping.

3.2. Krundijaotuse ettepanek ja kavandatavad sihtotstarbed

Detailplaneeringuga eraldatakse Raja kindistust 3 väiksemat krunti, kokku moodustub 4 elamumaa krunti.

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-003) on näidatud planeeritavad hoonestusalad ning planeeritavate ligipääsude võimalikud asukohad.

Tabel 1 annab ülevaate planeeringuala planeeringueelsest ning planeeringujärgsetest maakasutuse sihtotstarvetest.

Tabel 1. Kruntide maakasutus

Planeeringueelne olukord			Planeeringujärgne olukord		
Katastriüksuse lähiaadress	Pindala (m²)	Maakasutuse sihtotstarve	Katastriüksuse lähiaadress	Pindala (m²)	Maakasutuse sihtotstarve
Raja	41774	M 100% MP 100%	Raja	28436	E 100% EP 100%
			Merekalda	4434	E 100% EP 100%
			Mereääre	4560	E 100% EP 100%
			Mereranna	4399	E 100% EP 100%

Märkus: Maa sihtotstarbe tähised maakatastriseaduse järgi: E – elumumaa; M – maatulundusmaa. Maa sihtotstarbe tähised Keskkonnaministeeriumi 2002. a juhendi järgi: EP - pereelamu maa; MP – põllumajandusmaa.

3.3. Üldplaneeringuga seatud põhimõtted ja nõuded planeeritavale alale

Lüganuse valla kehtiva üldplaneeringu (Hendrikson&Ko OÜ, 2025. a) kohaselt on valla rannikuäärsetesse Aa, Moldova, Jabara ja Purtse küladesse planeeritud võimalikud elamute või suvitusehitiste hajapiirkonnad. Eraldi maakasutusotstarvet detailplaneeringuga käsitletavale alale ei ole määratud.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja kohaselt ei asu Raja kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, kuid detailplaneeringu koostamine on lisaks nõutav juhtudel, kus maa-ala jagatakse rohkemaks kui 3 krundiks – Raja kinnistu detailplaneeringu kohaselt jagatakse maa-ala 4 krundiks. Seega detailplaneering ei ole uut e kehtivat üldplaneeringut muutev ning Lüganuse Vallavolikogu 18.09.2025 otsus nr 261 sätestab keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise.

Kehtiva Lüganuse valla üldplaneeringu seletuskirja järgi asub planeeringuala põllumajanduse maa-alal, rohevõrgustiku tugialas ja väärtuslikul maastikul. Põllumajanduse maa-alal tuleb teiste väärtustatud aladega kattumisel (sh väärtuslike maastikega, rohevõrgustikuga) arvestada vastavatele aladele seatud tingimustega. Põllumajanduse maa-alale võib hajaasustuses rajada ühepereelamuid koos kõrvalhoonetega.¹

Rohevõrgustiku tingimuste järgi ei kavandata uusi kompaktsemaid hoonestuse gruppe tugialadele. Tegevuste elluviimisel, mis muudavad maa sihtotstarvet, tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele. Rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda alla 90% ja aiaga piiratava ala (nt õuema, viljapuu, aiamaa) suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.¹

Väärtuslike maastike tingimuste järgi tuleb säilitada väärtuslike maastike omapära, milleks tuleb uute hoonete rajamisel jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtlasi piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga ning põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena.¹

Lisaks tuleb järgida üldplaneeringus sätestatud väikeelamu maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi hajaasustusega aladel.

Planeerimise põhimõtteid rakendades tuleb koostada terviklik ruumilahendus, milles arvestatakse eelpool nimetatud tingimustega ja teiste oluliste avalike huvidega.

3.4. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus elamumaa kruntidele perspektiivsete üksikelamute ja nende abihoonete ehituseks. Täiendavalt on antud uute rajatiste ehitamise põhimõtted, mille täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Kruntidele ehitusõiguse määramisel juhendatakse kehtivast üldplaneeringust.

Hoonete maksimaalse lubatud ehitusaluse pindala määramisel on arvestatud, et vastavalt rohevõrgustiku tugialale ja väärtuslikele maastikele seatud tingimustele jääks maastik avatuks ja avaraks.

Tabel 2 annab ülevaate kruntide planeeringujärgsest ehitusõigusest.

¹ Kasutatud redigeeritud väljavõtteid detailplaneeringu koostamise aluseks olevast Lügänuise Vallavolikogu 30.11.2023 otsusest nr 136 "Raja kinnistu detailplaneeringu algatamine" (vt Lisa 1).

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Katastriüksuse lähiaadress	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi maksimaalne lubatud ehitisealune pindala: üks hoone / kõik hooned kokku	Hoonete suurim lubatud korruselisus/ kõrgus*	Ehitise kasutamise otstarve
Mereranna	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	250 / 350 m ²	2 korrust / 10 m	11101 - üksikelamu
			2 korrust / 8 m	12744 – elamu abihoone
Mereääre	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	250 / 350 m ²	2 korrust / 10 m	11101 - üksikelamu
			2 korrust / 8 m	12744 – elamu abihoone
Merekalda	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	250 / 350 m ²	2 korrust / 10 m	11101 - üksikelamu
			2 korrust / 8 m	12744 – elamu abihoone
Raja	olemasolev	olemasolev	olemasolev	olemasolev

Märkused:

* - maksimaalne hoone korruselisus/kõrgus maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast).
Lõplik lubatud ehitiste kõrgus tuleneb tulepüsivuse klassist.

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.

Ehitiste rajamise põhimõtted on lähemalt kirjeldatud planeeringu seletuskirja järgnevides peatükkides ning graafiliselt kajastatud planeeringu põhijoonisel.

3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala 4 m külgmisest krundipiirist, juurdepääsutee poolſest küljest 7 m kaugusele krundipiirist ja merepoolſest küljest kuni ehituskeeluvööndini (vt täpsemalt jooniselt DP-003), Hoonestusala piiritlemisel on lähtunud planeerimisſeaduſest, ehituſſeaduſtikuſt ning ranna ja kalda ehituſkeeluvööndi ulatuſeſt.

Planeeritavate hoonestusalade ſuuruſ on keskmiselt 1056 m².

Põhijooniſele on kantud ka kruntide planeeritavate ſiſſeſõiduteede võimalikud aſukohad.

3.6. Kujad

Ehituſtevaheliſed kujad tuleb lahendada vaſtavalſt Siſeminuſtri 30.03.2017. a määruſele nr 17 „Ehituſele eſitatavad tuleohutuſnõuded“, mille kohaselt on hoonete omavaheline vähim lubatud kauguſ 8 m (kui hoonetevaheliſe kuja laiue on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituſlike abinõudega). Kuja arveſtamiselt võib ühe kinnuſtu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui ſelluſed hooned on ſamaſt tuleohutuſklaſſiſt.

3.7. Arhitektuuri nõuded ehituſtele

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käeſoleva detailplaneeringuga määratud maſſimaalſeſt ehituſealuſeſt pindalaſt ja korruiſeliſuſeſt. Ehituſed peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehituſtava ja üldtunnuſtatud põhimõtete järgi. Ehituſ peab olema teoſtuſelt heataſemeline, ſobima ümbritſevaſſe keskkonda, lahenduſtelt ſobituma kõrvuti aſeſevaſte naaberkinnuſtute hoonetega ja arveſtama väljakujunenud arhitektuuriſet olukorda ning mitte olema ohtlik inimeſele, varale ega keskkonnale.

Tabel 3 annab ülevaate arhitektuuri nõuetest ehituſtele:

Tabel 3. Arhitektuuri nõuded

Lubatud maſſimaalne korruiſeliſuſ	2
Katuekallete vahemik	20 - 45° Katueharja kulgemuſe ſuunda käeſoleva detail- planeeringuga ei määrata.
Lubatud katueſtüüp	Viilkatuſ.
Lubatud katuekattematerjalid	Katuekivi, plekk, bituumenſindel.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid	Puhasvuukmüür (tellis, väikeplok, looduslik kivi), krohv, klaas, hõõveldatud laudis. Välisviimistluse toonid tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda ja naabruskonda.
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	Plast- ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid.
Piirded*	Puit, looduslik kivi, traatvõrk - tänava ääres. Traatvõrk – külgedel. Piirdeaia maksimaalne kõrgus h=1,5 m Piirded võivad olla koos hekiga. Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.

* Piirete rajamisel pidada silmas, et roheline võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratava ala (nt õuema, viljapuuad, aiamaa) suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Seetõttu ei tohi aiaga piiratava ala suurus ühel krundil ületada 1333 m².

3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritavate elumumaa kruntideni avalikult teelt ligipääsu tagamiseks lahendatakse juurdepääs läbi naaberkinnistute: Liivakõrtsi-Jabara-Soppe teelt läbi Pajurahva (43701:002:0120), Pihlamarja (43801:001:0254) ja Pihlaoksa (44201:001:1036) kinnistute, mille omanikega sõlmitakse tähtajatu teeservituudi leping. Samuti tuleb sõlmida tähtajatu teeservituudi leping osaliselt Raja kinnistule ja osaliselt planeeritavatele kruntidele jääva juurdepääsutee kasutamiseks. Servituudi alad on näidatud joonisel DP-003. Servituudi lepingud sõlmitakse notariaalselt.

Planeeritav juurdepääsutee rajatakse läbi planeeringuala kuni Ohmani (43701:002:0054) kinnistuni, mille omanik soovib samuti nimetatud teed kasutama hakata, seetõttu sõlmitakse ka temaga notariaalne tähtajatu servituudi seadmise leping. Juurdepääsutee lõpp Ohmani kinnistul lahendatakse konkreetse ehitusprojektiga, arvestades, et tupiktee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus (sh päästeautole).

Mereni ligipääsu tagamiseks jäetakse planeeringualal Raja kinnistust 4 m laiune riba kinnistu lääneservast eraldamata, Raja kinnistule rajatakse ka väike parkimisala mujalt tulnud suvitajatele (max 10 autole).

Projekteeritavad juurdepääsuteed on min 4 m laiused killustikkattega teed, samuti on planeeritav parkla killustikkattega. Täpsem teede ja platside lahendus antakse konkreetse ehitusprojekti käigus ja need rajatakse ehitusloa alusel.

Parkimine planeeritavatel kruntidel lahendatakse kruntide siseselt, täpsem lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega.

Teede ja planeeritavate kommunikatsioonide ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi.

3.9. Jäätmekäitlus

Planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Lüganuse Vallavolikogu 29.06.2023 määrusest nr 45 "Lüganuse valla jäätmehoolduseeskiri". Planeeringus käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud peamiselt olmejäätmete kogumise, hoidmise ja äraveoga. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavasse ja regulaarselt tühjendatavasse konteinerisse, mille täpne asukoht, suurus ja välimus tuleb kindlaks määrata hoonete projekteerimise käigus. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud planeeritava juurdesõidutee kaudu. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

3.10. Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Kui planeeritavate hoonete asukohal tuleb mõned puud likvideerida, siis tuleb selleks taotleda raieluba.

Planeeringuga on lubatud rajada täiendavat haljastust (nii madal- kui kõrghaljastust), arvestades, et põõsaid ega puid ei tohi istutada tehnovõrkude kohale, sest juured hakkavad neid kahjustama. Täpne haljastuse rajamine planeeringualal tuleb lahendada vajadusel eraldi ehitusprojektiga.

Krundi ehitusjärgsel heakorrastamisel tuleb lähtuda kohapealsetest looduslikest iseärasustest. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3.11. Tehnovõrgud

3.11.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus tagatakse Pajustiku kinnistul asuvast puurkaevust (registrikood PRK0024164), mille veehaarde sanitaarkaitseala ulatub ka Raja kinnistule. Nii Raja kui ka Pajustiku kinnistul on sisuliselt sama omanik. Kõikidele moodustatavatele elamumaa kruntidele veevarustuse tagamiseks rajatakse nimetatud puurkaevust ühisveetrass. Ühisveetrassi ehitamisega alustatakse kohe pärast esimesele moodustatud krundile uue omaniku leidmist arvestusega, et trass antakse kasutusse enne mistahes hoonele kasutusloa saamist mõnel uuel kinnistul. Ühisveetrassi

ehitamisega rajatakse moodustatud kruntide piirile liitumiskaevud, mille kaudu on võimalik kõik moodustatavad krundid pärast neile omaniku leidmist veetrassiga liita.

Planeeritav ühisveetrass läbib Pajustiku, Pihlametsa, Pihlatee, Pihlaoja ja Raja kinnistuid. Pihlatee kinnistut läbivale lõigule rajatakse liitumiskaev Pihlametsa, Pihlaoja ja nendest läände jäävate kinnistute perspektiivseks ühisveetrassiga liitmiseks.

Ühisveetrassi rajamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt ning ehitustöid tuleb teostada ehitusloa alusel. Raja, Pajustiku, Pihlametsa, Pihlatee ja Pihlaoja kinnistutele rajatavale ühisveetrassile tuleb seada liiniservituut trassi kaitsevööndi laiuselt.

Planeeringualale püstitavate hoonete veevarustuse täpsem lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega.

3.11.2. Kanalisatsioon

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

Puhastatud reovesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

3.11.3. Sadeveed

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudub olemasolev sademeveekanalisatsioon, selle rajamiseks pole ka vajadust. Planeeringualal immutatakse sadeveed pinnasesse.

3.11.4. Elektrivarustus, sh tänavavalgustus

Planeeringualale püstitatavad hooned liidetakse elektrivõrguga Mõru-2:(Kohtla-Järve) alajaama fiidril F1 asuvast jaotuskilbist JK32040 (jaotuskilp asub kinnistute Mõru vkt 15 (43701:002:0384) ja Mõru vkt 16 (43701:002:0385) piiril), selleks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 475261 (vt Lisa 2). Nimetatud olemasolevast jaotuskilbist veetakse püstitatavatele hoonetele eraldi maakaabelliin mööda Mõru vkt 15 ja Ohmani kinnistu piiri kuni ranna ja kalda ehituskeeluvööndi piirini ning sealt läbi Ohmani kinnistu kuni moodustatava Merekalda kinnistu piirini (vt planeeritava maakaabli kulgemist jooniselt DP-003). Planeeringuga moodustatavate kinnistute piiridele rajatakse 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeeritakse tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena juurdepääsutee

äärde. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriſe liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Täpsemalt lahendatakse elektrivarustus konkreetse ehitusprojektiga.

Planeeritud maakaablitele tuleb seada Elektrilevi OÜ kasuks liiniservituudid kaitsevööndite laiuselt.

Kõikide planeeritavate juurdepääsuteede äärde nähakse ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeringualale tänavavalgustust ei kavandata.

3.11.5. Sidevarustus

Kinnistu ei ole ühendatud sidetrassiga, sidevarustus lahendatakse mobiilse sideteenusena. Vajadusel tuleb liitumiseks taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

3.11.6. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena, tsentraalne kaugküttevõrk planeeringualal puudub. Täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega.

3.11.7. Tuletõrjerveevarustus

Planeeritavate hoonete vajalik välise kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s ja tulekahju arvestuslik kestus on 3 tundi ehk arvutuslikult on vajalik kustutusvee kogus 108 m³. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 loetakse I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Planeeringualale kavandatava parkla kõrvale on ette nähtud ühe 30 m³ tuletõrjervee mahuti paigaldamine, mahuti täitmine toimub planeeritavast ühisveetrassist. Mahuti paigaldatakse koos ühisveetrassi rajamisega pärast esimesele moodustatud krundile uue omaniku leidmist. Planeeritava veevõtukohta kaugus planeeringualale kavandatavatest hoonetest on max 150 m.

Lähim looduslik veevõtukoht (6309) asub katastriüksusel 43701:002:0399, lähiaadressiga Männiku farm, Purtse küla, Lügänuſe vald. Nimetatud veevõtukoht jääb planeeringualast ca 5 km kaugusele.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 6 lõikele (5¹) võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui on täidetud vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;

- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Hoonete tuletõrjeevarustus täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus vastavalt kehtivatele seadustele ja määrustele.

3.12. Kitsendused ja servituudid

3.12.1. Kehtivad maakasutuskitsendused

Planeeringualal asuvad kitsendused:

- 1) korduv ülejutusala
- 2) veekogu kallastada laius 10 m
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd: 20 m veepiirist;
- 4) ranna või kalda ehituskeeluvöönd: 100 m veepiirist;
- 5) ranna või kalda piiranguvöönd: 200 m veepiirist;
- 6) madalpinge õhuliini kaitsevöönd: 2 m mõlemale poole liini telge;
- 7) maakaabli kaitsevöönd: 1 m mõlemale poole liini telge;
- 8) reovee kogumismahuti ja omapuhasti kuja: 5 m seadme külgmisest välispinnast;
- 9) puurkaevu saanitaarkaitse- ja hooldusala: 50 m puurkaevust;
- 10) heit- ja sademevee immutamise keeluala: 50 m hooldusala välispiirist.

Planeeringualal puuduvad ehitismälestised, looduskaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, liigikaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid.

3.12.2. Kavandatavad kitsendused

Planeeringualale kavandatavad kitsendused:

- 1) ühisveetrassi kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- 2) reovee kogumismahuti ja omapuhasti kuja: 5 m seadme külgmisest välispinnast;
- 3) maakaabli kaitsevöönd: 1 m mõlemale poole liini telge;
- 4) juurdepääsuservituut planeeritavate kinnistute igakordsete omanike kasuks, koridori laius 4 m;
- 5) liiniservituudid ühisveetrassile ja maakaabelliniile kaitsevööndi laiuselt trasside valdajate kasuks.

3.12.3. Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanekud nii detailplaneeringualal kui ka selle naabruses asuvate kinnistute kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks - servituudid on vaja seada kavandatavate tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamiseks ning kasutamiseks.

Tehnovõrkude vastava trassi valdaja kasuks on vajalik seada isiklikud kasutusõigused kaitsevööndi laiuselt. Raja, Pihlaoja, Pihlatee, Pihlametsa ja Pajustiku maaüksusele on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud ühisveetrassi valdaja kasuks ning Raja, Mõru vkt 15 ja Ohmani maaüksustele elektri maakaablile Elektrilevi OÜ kasuks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkuleppele. Servituutidele tuleb tagada juurdepääs eriotstarbelise sõidukiga.

Juurdepääs avalikult teelt planeeringualale tagatakse läbi naaberkinnistute: Liivakõrtsi-Jabara-Soppe teelt läbi Pajurahva (43701:002:0120), Pihlamarja (43801:001:0254) ja Pihlaoksa (44201:001:1036) kinnistute, samuti soovib juurdepääsuteed kasutama hakata Ohmani (43701:002:0054) kinnistu. Samuti tuleb sõlmida tähtjatu teeservituudi leping osaliselt Raja kinnistule ja osaliselt planeeritavatele kruntidele jääva juurdepääsutee kasutamiseks. Juurdepääsu tagamiseks eraomanduses olevatele kinnistutele on vajalik servituutide seadmine. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile (asjaõigusseaduse §225). Servituudi leping sõlmitakse notariaalselt.

Tabel 4. Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Isik, kelle kasuks servituut on seatud
Planeeringualal seatavad servituudid		
Raja	Veetrassi servituut	Raja kinnistu omanik
	Juurdepääsuservituut	Mereranna, Mereääre, Merekalda ja Ohmani kinnistute igakordne omanik
Merekalda	Madalpinge maakaabli servituut	OÜ Elektrilevi
	Juurdepääsuservituut	Raja ja Ohmani kinnistute igakordne omanik

Mereääre	Madalpinge maakaabli servituut	OÜ Elektrilevi
	Juurdepääsuservituut	Merekalda, Raja ja Ohmani kinnistute igakordne omanik
Mereranna	Madalpinge maakaabli servituut	OÜ Elektrilevi
	Juurdepääsuservituut	Raja, Mereääre, Merekalda ja Ohmani kinnistute igakordne omanik
Planeeringualast väljaspool seatavad servituudid		
Pajurahva	Juurdepääsuservituut	Pihlamarja, Pihlaoksa, Raja, Mereranna, Mereääre, Merekalda, Ohmani kinnistute igakordne omanik
Pihlamarja	Juurdepääsuservituut	Pihlaoksa, Raja, Mereranna, Mereääre, Merekalda, Ohmani kinnistute igakordne omanik
Pihlaoksa	Juurdepääsuservituut	Raja, Mereranna, Mereääre, Merekalda, Ohmani kinnistute igakordne omanik
Pihlaoja	Veetrassi servituut	Raja kinnistu omanik
Pihlatee	Veetrassi servituut	Raja kinnistu omanik
Pihlametsa	Veetrassi servituut	Raja kinnistu omanik
Pajustiku	Veetrassi servituut	Raja kinnistu omanik
Ohmani	Madalpinge maakaabli servituut	OÜ Elektrilevi
Mõru vkt 15	Madalpinge maakaabli servituut	OÜ Elektrilevi

3.13. Tuleohutusabinõud

Ehitistevahelised kujud tuleb lahendada vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulepüsivusklass määratakse vastavalt hoone kubatuurile, kasutajate arvule ning korruselisusele nende ehitusprojekti.

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

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras;
- tagatud peab olema tuletõrjeautoga ringipööramise võimalus;
- lähim tuletõrje veevõtukoht on planeeritud planeeringualale kavandatava parkla kõrvale, kuhu paigaldatakse vähemalt 30 m³ 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 olemasolu;
- rajatavate hoonete ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

3.14. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirdub planeeritava katastriüksuse ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jätmete veo korraldust.

3.14.1. Omapuhasti paigaldamine

Planeeringuga käsitletavas piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Planeeringulahendus näeb ette kavandatavate kinnistute reovee kanaliseerimise igale kinnistule eraldi paigaldatavasse biopuhastisse, mille võimekus valitakse vastavalt kinnistu püsielanike arvule.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse kaardile asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjavee piirkonnas. Lähtudes keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 võib planeeringualal heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes:

- 1) kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) 10–50 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee süvapuhaustust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele, mis on eelpool nimetatud määruse nr 61 lisas 1 esitatud reoveekogumisala kohta, mille koormus ületab 100 000 ie.

Planeeritavate puhastite immutusvõime jääb alla 10 m³ ööpäevas, seega on planeeringualal keskkonnale hüdrogeoloogilisest aspektist ohutu lahendus biopuhasti rajamine.

Täiendavaid nõudeid heitvee suublasse juhtimise kohta vt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 § 8.

Paigaldatud biopuhastid tuleb hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine.

3.14.2. Müra

Hoonete projekteerimisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

3.14.3. Vibratsioon

Vibratsioonitaset sätestab sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ja see peab vastama § 3 toodud nõuetele. Lubatud vibratsiooni piirväärtus (L_{av}) on päeval 79 dB ja öisel ajal 76 dB.

3.14.4. Radoon

Detailplaneeringuala asub vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile 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“.

3.15. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju keskkonnale

3.15.1. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusõigus 3 krundile elamute ja abihoonete püstitamiseks. Kavandatavate hoonete püstitamine ning nendele kommunikatsioonide rajamine annaks tööd kohalikele projekteerijatele ja ehitusettevõtjatele.

Detailplaneeringuga luuakse juurde atraktiivseid elukohti noortele peredele. Uute eluruumide rajamise vajadust on välja toodud nii Ida-Viru maakonna arengustrateegias 2023–2035 kui ka Lüganuse valla arengukavas 2018–2028. Atraktiivsete elukohtade loomine võib vähendada piirkonnas noorte väljarännet või meelitada siia uusi elanikke teistest piirkondadest.

Seega võib eeldada, et planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

3.15.2. Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, kuna detailplaneeringualale kavandatakse rajada piirkonda juurde veel üks avalik pääs ranna ja mereni koos parklaga mh mujalt tulnud suvitajatele.

Uute elamute püstitamine ca 50 elanikuga Jabara külla tooks sinna mõnevõrra elanikke juurde, kuid detailplaneeringuga kavandatav asustusstruktuur on piirkonda sobiv ning planeeringuga lahendatakse liikumine planeeritavatele kruntidele selliselt, et lahendatakse ka planeeringualast välja jäävatele naaberkinnistutele ligipääsu küsimused. Samuti jäetakse detailplaneeringuga

planeeringualast välja jäävatele naaberkinnistutele võimalus kavandatavate ühisveetrassi ja maakaabelliiniga liituda.

Küll aga võib sotsiaalsele keskkonnale negatiivne mõju avalduda ajutiselt ehitusperioodil müra, vibratsiooni, ehitusmaterjalide veo jms näol. Seetõttu tuleb ehitustööde käigus kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, keskkonnakaitse-, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest. Muuhulgas tuleb jälgida, et ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel kella 21:00-07:00 keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasest ning et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määrmuses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ paragrahvis 3 toodud piirväärtuseid.

Kokkuvõtvalt võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

3.15.3. Kultuurilised mõjud

Detailplaneeringualal ja selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte. Seega puudub kavandataval tegevusel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale

3.15.4. Mõju keskkonnale²

Kavandatava tegevuse tulemusel muutuks senine maakasutus ning maastikuilme. Käesoleval hetkel on alal looduslik rohumaa, metsamaa, õuemaa ja muu maa. Kuna ka piirnevatel kinnistutel on eluhooneid, siis Raja kinnistul arendatav maakasutus toob piirkonda juurde sinna sobivat maakasutust. Ka Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2023–2035 (2023) on välja toonud vajaduse kaasaegsete elamisvõimaluste järgi. Maastikusse mitte sobivaid ja liigselt domineerivaid objekte detailplaneeringuga ei kavandata. Väärtuslike maastike tingimusi järgitakse, st säilitatakse piisavalt maastike omapära, arvestades ka hoonestuse paigutust detailplaneeringualal. Hoonestust on kavandatud mh ranniku ehituskeeluvööndit arvestavalt (st puudub oht ranna kaitse-eesmärkide täitmisele).

Muld, pinnas ja veestik (sh põhjavesi) – detailplaneeringualal olev muld ja pinnas ei ole seotud kaitsealuste liikide elupaikadega, st selle ala kasutuselevõtmine elamualana ei ohusta oluliste

² Kasutatud redigeeritud väljavõtteid OÜ Alkranel poolt 29.07.2024 koostatud Raja maaüksuse (43701:002:0206) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangust.

ökosüsteemide toimet (jätkusuutliku kestvust mh ümbruskonnas). Samuti ei ole olulisi konflikte asjakohane eeldada põllumajandusmaa kasutusele võtust, osaliselt muudel eesmärkidel, lähtudes juba piirkonna senisest maakasutusest (sh suvilad/elamud) ning asjaolust, et väärtuslikke põllumajandusmaid arendusega ei mõjutata. Piirkonnas ei loodaks juurde uusi puurkaeve, kasutatakse Kambriumi-Vendi Voronka põhjaveekogumi vett, mille kvaliteeti võib veeressursi ületarbimisel ohustada soolase vee sissetung. Samas ei arendata suuremahulist elamuarendust ja täiendavat ohtu veekvaliteedi langusele ei saa pidada tõenäoliseks ning puurkaevu juurde saab rajada vajadusel ka täiendava veetöötluslahenduse. Riiklikult on kirjeldatud ohtude minimeerimiseks ka teostamisel uuringud. Detailplaneeringu kava realiseerimise ajahetkeks on tõenäoliselt valmis ka töö „Ida-Virumaa joogivee varustuskindluse uuring“ (SA KIK hangib riigihankega viitenr 278083), mida nt projekteerimistel sisendina kasutada. Reovee puhul on selle käitlus kavandatud lokaalselt igal kinnistul eraldi (biopuhasti ja immutus), kuna elanike liitumine ei pruugi olla üheaegne / kõikuv koormus. Lahendus ei järgiks kehtiva üldplaneeringu suuniseid (ühiskanalisatsioon üle kolme elamuga aladel), kuid erinevust ei saa pidada siiski olulist negatiivset mõju omavaks (arvestades ka tekkivat reovee kogust, piirkonna põhjaveekaitstust ja pinnakatte paksust). Ka ei ole purgimisvõimalused arendusalast kaugel ehk lubatav saab olla mh kogumismahutite kasutamine tingimusel, et kogumismahutid varustatakse ujuvandurite ning asjakohase alarmsüsteemiga, et vältida nende ületäitumist ja sellega seotud lokaalseid reostuskoldeid.

Paikkonna õhukvaliteet ja ka kliima (nii lokaalselt kui ka regionaalselt) - toetudes juba esitatud teabele, siis vastavas asupaigas kavandatav arendus ei oma mh täiendavaid negatiivseid mõjusid vastava teemavaldkonna osas.

Lüganuse vald otsustas (Lüganuse Vallavolikogu 18.09.2025 otsus nr 261) jätta algatamata Jabara küla Raja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Kokkuvõtlikult - detailplaneeringuala ja selle lähiümbruse näol ei ole tegemist tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ellu viia ei tohiks.

3.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeritaval alal soovitatav arvestada järgmiste riske vähendavate aspektidega:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, valgustid, piirded);
- jälgitavus (valvesignalisatsioonisüsteemid, video- ja naabrivalve);
- hoonete sissepääsude valgustus ning sissepääsude arvu piiramine;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus.

3.17. Planeeringu rakendumine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja projekteerimismääradele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- 1) Juurdepääsutee ehitamise projekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- 2) Juurdepääsutee ehitamine (tuleb teostada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist);
- 3) Ühiste tehnovõrkude (ühisveetrassi, elektri liitumiskilpide, tuletõrjervee mahuti) ehitusprojektide koostamine ja vajalike ehituslubade taotlemine;
- 4) Ühiste tehnovõrkude väljaehitamine (tuleb teostada kohe pärast planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist);
- 5) Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos nende tehnovõrkudega (vajadusel eelnevalt tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks) ja ehituslubade taotlemine;
- 6) Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- 7) Ehitistele kasutuslubade taotlemine.

3.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud peab hüvitama kinnistute igakordne omanik. Kahjude hüvitamise all on mõeldud ennekõike detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise ehk ehitustegevusega seotud kahjusid (nt rasketehnika poolt lõhutud teed ja trassid, haljastus ja kõrghaljastus, piirdeaiad, välisvalgustus jms). Hooneid ja rajatiseid tohib ehitada vaid vastavasisulise ehitusprojekti ja kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel.