

**Töö nr:** 2024074

**Koostaja:** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

**Korraldaja:** Toila Vallavalitsus

**Taotleja / Huvitatud isik:** RRLektus AS

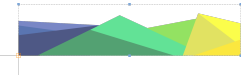
**Objekti asukoht:** Toila vald, Toila alevik, Ida-Viru maakond

# TOILA VALLAS TOILA ALEVIKUS PIKK TN 18a JA PIKK TN 18b NING SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

## 1. KÖIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

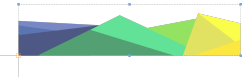
**Juhataja:** Lauri Lokko

**Planeerija:** Janne Vaine  
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461



## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUS.....</b>	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.2. Alusplaan .....	4
<b>2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....</b>	<b>4</b>
2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine .....	4
2.2. Maakasutus.....	4
2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef .....	4
2.4. Teed ja liikluskorraldus.....	5
2.5. Tehnovõrgud ja nendest tulenevad kitsendused.....	5
2.6. Geodeetiline punkt .....	6
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSD .....</b>	<b>6</b>
<b>4. VASTAVUS KEHTIVALE TOILA VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>8</b>
<b>5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>9</b>
<b>6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED.....</b>	<b>9</b>
<b>7. PLANEERINGULAHENDUS.....</b>	<b>10</b>
7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine .....	10
7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	10
7.3. Hoonestusalade piiritlemine.....	11
<b>8. LIIKLUSKORRALDUS .....</b>	<b>12</b>
8.1. Tee maa-ala .....	12
8.2. Parkimislahendus .....	12
<b>9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>13</b>
<b>10. EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD .....</b>	<b>13</b>
<b>11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....</b>	<b>14</b>
11.1. Veevarustus .....	14
11.2. Kanalisatsioon.....	14
11.2. Tuletõrje veevarustus .....	15
11.3. Sademevesi.....	15
11.4. Elektrivarustus .....	15
11.5. Välisvalgustus .....	16
11.6. Sidevarustus .....	16
11.7. Soojavarustus .....	16
<b>12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS .....</b>	<b>17</b>
<b>13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD .....</b>	<b>18</b>
<b>14. KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....</b>	<b>18</b>



<b>15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>19</b>
<b>KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>21</b>
<b>JOONISED .....</b>	<b>25</b>

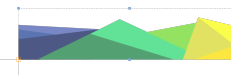
**Joonis 1.** Situatsiooniskeem M 1:5000

**Joonis 2.** Tugiplaan M 1:500

**Joonis 3.** Mõjuala seosed M 1:1000

**Joonis 4.** Põhijoonis M 1:500

**Joonis 5.** Tehnovõrgud M 1:500



## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUS

- Huvitatud isiku, RRLeht AS (reg. nr 10072791), poolt 04.09.2023. a esitatud kiri nr 62 Toila Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks Toila aleviku Pikk tn 18a ja osaliselt Pikk tn 18b kinnistutel uue kauplusehoone püstitamiseks;
- Toila Vallavalitsuse 08.10.2024. a korraldus nr 293 Toila vallas Toila alevikus Pikk tn 18a ja Pikk tn 18b ning selle lähiala detailplaneeringu algatamisest ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide jagunemise ja ehitusõiguse väljaselgitamine, arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning haljastuse, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine, taristu kavandamine ning servituutide määramine.

#### 1.2. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Ida-Viru GEO OÜ poolt 05.11.2024. a koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 3043-11-24). Koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastriüksuse piirid Maa-ametist 04.11.2024.

### 2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

#### 2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine

Planeeringuala hõlmab Toila aleviku keskmes paiknevaid Pikk tn 18a ja Pikk tn 18b maaüksusi. Osaliselt on planeeringualasse hõlmatud ka sellega piirnevad Pikk ja Oru tänavad.

#### 2.2. Maakasutus

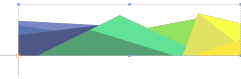
Planeeringuala katastriüksuste andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Maaüksuse aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pikk tn 18a	80206:001:0151	2034 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Pikk tn 18b	80201:001:0704	4473 m <sup>2</sup>	Sihtotstarbeta maa 100 %
13133 Saka-Ontika-Toila tee (Pikk tänav)	80206:001:0166	hõlmatud planeeringus näidatud ulatuses	Transpordimaa 100%
Oru tänav L3 (Oru tänav)	80201:001:0621	hõlmatud planeeringus näidatud ulatuses	Transpordimaa 100%

#### 2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef

Pikk tn 18 ja 18a katastriüksustel paikneb piiril kokku ehitatud ja astmeliselt liigendatud ühekorruseline kaldkatusega hoone. Pikk tn 18a maaüksusel asuvas hooneosas tegutseb kauplus (Meie toidukaubad), Pikk tn 18 hooneosas Vana Fregati Pubi. Olemasolev kauplus



on ühtlasi ainus Toila aleviku toidupood. Kaupluse taga asub tellistest ja eterniit-viilkatusega kõrvalhoone (kuur), mis ulatub osaliselt Pikk tn 18 kinnistule.

Pikk tn 18b maaüksus on hoonestamata muruala, mida läbib põhja-lõuna-suunaline ca 1,6 m laiune kõnnitee.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43,63 – 47,71 m, reljeef langeb ühtlaselt põhja suunas. Kõrghaljastust esineb üksikute kõrgete lehtpuudena kuuri tagaküljel.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski 2023. a kaardile asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m<sup>3</sup>). Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kohaselt paikneb planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

#### **2.4. Teed ja liikluskorraldus**

Planeeringuala piirneb edela-lääneosas 13133 Saka-Ontika-Toila teega (Pikk tänav). Tegemist on alevikusisese riigiteega, mille kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit) ulatub planeeringualale. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus vastavalt 2023. a loendamisanndmetele oli 454 autot ööpäevas. Planeeringualaga piirnevas lõigus on Pika tänava kiiruspiirang 30 km/h. Pikk tn 18b maaüksusele ulatub ka 13196 Altküla-Toila tee (Sepa tänav) kaitsevöönd. Planeeringuala põhjaosa külgneb kohaliku Oru tänavaga.

Sõidukite juurdepääs Pikk tn 18a kinnistule on võimalik Pikalt tänavalt ja lisaks ka Allika tänava kaudu (läbi Pikk tn 18 hoonetaguse läbisõiduala). Parkimiseks on kaupluse lääneküljele rajatud asfaltplats. Jalakäijate liikumine planeeringuala piirkonnas on lahendatud kitsa kõnniteega Pika tänava lääneküljel ning Pikk tn 18b maaüksust läbiva kõnniteega. Oru tänava küljel kõnnitee puudub.

Ühistranspordiga juurdepääs planeeringualale on väga mugav, sest Pika tänava ääres, kohe kauplus-pubi hoone ees asuvad bussipeatused (*Toila kauplus*).

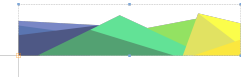
#### **2.5. Tehnovõrgud ja nendest tulenevad kitsendused**

Pikk tn 18a maaüksusele ulatuvad kauplusehoonega ühendatud kanalisatsiooni- ja sidetrass. Samuti paikneb kinnistul elektrikilp (tõmmitsaga postil), millest lähtub tänavavalgusteid siduv madalpinge maakaabel ning madalpinge õhuliin.

Pikk tn 18b maaüksust läbivad sidetrass (kasutusest väljas) ja ühisveevärgi torustik. Madalpingekaabliga on ühendatud ala edelaküljel paiknevad tänavavalgustid ning lääneosale ulatub lühike sademeveetoru lõik.

Planeeringualasse haaratud Pikal tänaval paiknevad maa-alused ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid, sademeveetoru, sidetrass ning elektri madalpingekaablid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluse torustiku kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on kaks meetrit. Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on üks meeter. Elektri maakaabelliini kaitsevöönd ulatub üks meeter mõlemale poole kaablit. Kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kaks meetrit ning õhuliini mastitõmmitsal üks meeter selle projektsioonist.



## 2.6. Geodeetiline punkt

Planeeringuala läänekülje lähistel, Pika ja Oru tänava ristumiskohas, paikneb kohaliku geodeetilise võrgu I järgu märk nr 1036. Märki seisukord on korras ning selle kaitsevöönd on 3 m märki keskmest.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSSED

Eesti põhjarannikul asuvast Toila alevikust jäävad Ida-Virumaa suuremad keskused Jõhvi, Kohtla-Järve ja Sillamäe ca kümne kilomeetri raadiusesse.

Planeeringuala paikneb Toila aleviku keskmes, asulat läbivate põhitänavate (Pikk-Sepa-Oru) ristumiskohas. Pikk tänav on aleviku üks olulisemaid ja ajalooliselt märkimisväärseid tänavaid, mis kulgeb läbi aleviku südame, luues sideme ümbritsevate asulate ja laiemate piirkondadega. Tänava läänepoolsele küljele on rajatud kõnnitee, mis on üsna kitsas (umbes 1,2 m lai). Ligikaudu 70 meetrit planeeringualast lõuna pool suundub kõnnitee ülekäigurajaga üle tänava idapoolsele küljele, kus see on rajatud juba laiusesse 3,5 m, võimaldades mugavalt koos liikuda nii jalakäijatel kui ka jalgratturitel. Teistel planeeringuala kontaktvööndis asuvatel sõiduteedel kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala piirkonnas on valdavaks üksikelamu- ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksused, välja arvatud planeeringuala (Pikk tn 18b maaüksusele ei ole sihtotstarvet määratud) ja selle naaberkinnistu (Pikk tn 18) ärimaad. Üksikelamumaadel esineb palju haljastust, sealhulgas kõrghaljastust, mistõttu on tegemist aedlinliku roheline keskkonnaga.

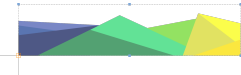
Toila alevik on tuntud oma rahuliku atmosfääri ja ajaloolise tausta poolest, mis paistab silma ka lähiala hoonestuses. Erinevatest ajaperioodidest pärinev hoonestus on mitmekesine, kuid sellest hoolimata on üldpilt küllaltki terviklik. Valdavad on kahekorruselised (teine korrus katusekorrusena) viilkatusega elamud, mille välisviimistluses domineerib puitlaudise, krohvi ja kivi/tellise kasutus. Üksikud majapidamised on lamekatusega. Pika tänava esinduslikematel miljööväärtust kujundavatel hoonetel esineb kahekordseid klaasitud verandasid.

Kruntide suurused ja struktuur on ebakorrapärased ning ehitised ei asu tänavate suhtes selgel ehitusjoonel. Ühtlasema krundistruktuuriga paistab silma uuema hoonestusega elamuala planeeringuala idaküljel

Piiretena on kasutatud palju hekke, mis valdavalt on kombineeritud võrkaiaga. Samuti esineb puitlippaia ja -lattaia kasutust ning kohati ilmestavad piirdeaedaid kivipostid.

Valla maaliline loodus, puhkevõimalused (nt Toila Spa Hotell, rannad ja matkarajad) ning vaatamisväärsused (Oru park) asuvad planeeringualast linnulennult ca 0,8-1,2 km kaugusel kirdes ja põhjas Soome lahe rannikualal.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Pika tänava miljööväärtuslikul alal. AB Artes Terrae OÜ on 2021. a koostanud uuringu *Toila aleviku Pika tänava miljööväärtusliku ala analüüs ja kasutamise tingimused* (töö nr 21022ÜP1), mille kohaselt on planeeringuala mõjuvööndis miljööväärtust kujundava hoonena esile toodud Pikk tn 19 kinnistul asuv hoone. Tegemist on eeskujuliku näitega miljööd loovast kahekorruselise verandaga suvilast.



Täenduslike miljöövärtuslike hoonetena on planeeringuala piirkonnas märgitud Pikk tn 10, 12, 12a ja 13a (Toila Vallavalitsuse ja raamatukogu hoone) kinnistutel paiknevad hooned. Miljöövärtust toetavate hoonetena asuvad planeeringuala lähivööndis Pikk tn 14, 15, 16, 17, 21 ja 23 ehitised. Vastavale miljööala kaardile on planeeringualal paiknev pood märgitud kui „muu põhihoone“, mida võib liigitada neutraalseks või ansamblisse mittesobivaks hooneks. Seega planeeringualal puuduvad olulised miljöövärtuslikud ehitised.



**Skeem 1.** Väljavõtte miljööala kaardist

tumepunane ring – planeeringuala asukoht  
roosakas-oranž katkendjoon – Pika tänava miljööväärtusliku ala piir  
punane hoone – miljöövärtust kujundav hoone  
oranž hoone – täenduslik miljöövärtuslik hoone  
rohekas-kollane hoone – miljöövärtust toetav hoone  
hall hoone – muu põhihoone

Planeeringuala piirneb alljärgnevate maatüksustega:

põhjas:

- Oru tänav L3  
(kt 80201:001:0621, pindala 3527 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa)  
munitsipaalomandis tee ja tänava maa

idas:

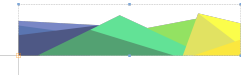
- Oru tn 2a  
(kt 80206:001:0149, pindala 1882 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu (2009) ja abihoone;
- Allika tn 3  
(kt 80206:001:0172, pindala 1799 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu (2013) ja abihooned

lõunas:

- Pikk tn 18  
(kt 80206:001:0303, pindala 1652 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa)  
kinnistul asub restoran (Vana Fregatt Pubi), kuur ja maakelder

läännes:

- 13133 Saka-Ontika-Toila tee  
(kt 80206:001:0166, pindala 13206 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa)  
riigiomandis tee ja tänava maa



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

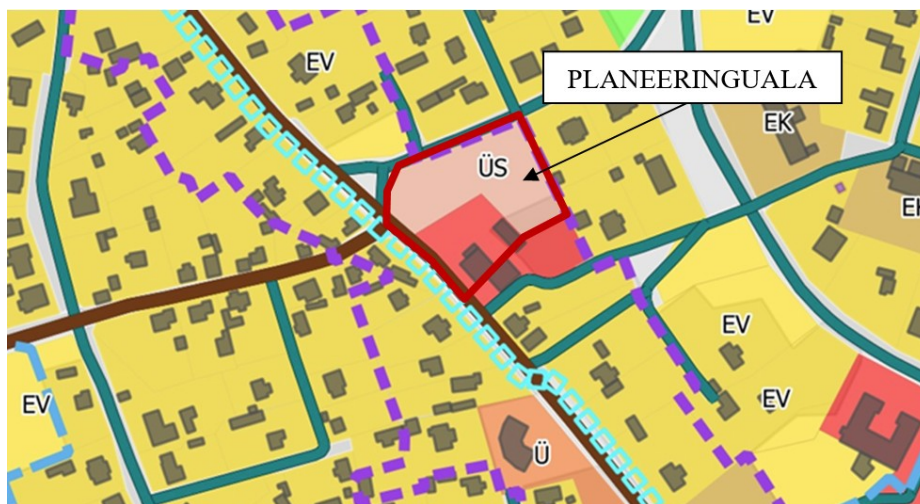
#### 4. VASTAVUS KEHTIVALE TOILA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Toila valla üldplaneeringu kohaselt on Pikk tn 18a katastriüksusele ette nähtud äri- ja teenindustevõtete maa juhtotstarve, mida käsitletakse kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-alana. Maaüksuse suurim lubatud ehitisealne pindala võib moodustada 40% krundi pindalast, haljastuse minimaalne osakaal 15% ja kõrghaljastuse minimaalne ulatus 10% krundi suuruselt.

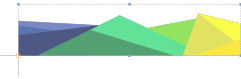
Pikk tn 18b katastriüksus on määratud segahoonestuse maa-alaks, mis vastavalt üldplaneeringu kirjeldusele on maakasutuselt mitmekesine piirkond või tänava-äärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi kasutusviisid. Segahoonestuse maa-ala juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid ehitisi – alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalikud häiringute normtasemed. Kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestuse maa-alale kavandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe üldplaneeringukohaseid tingimusi.

Planeeringuala on määratud Toila aleviku Pika tänava miljööväertusliku ala koosseisu. Miljööväertuslike 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. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada arvukate miljööväertuslikule alale seatud tingimustega, et tagada kultuuripärandi säilimine ja kvaliteetne elukeskkond.

Detailplaneering on vastavuses Toila valla üldplaneeringuga.



Skeem 2. Väljavõte Toila valla üldplaneeringust



□□□□□ Planeeritud kergliiklustee (sh olemasolev)

□□□□□ Planeeritud miljööväärtuslik ala

□□□□□ Reoveekogumisala (EELIS 25.05.2021)

EV Väikeelamu maa-ala

EK Kortereelamu maa-ala

ÜS Segahoonestuse maa-ala

Ä (punane ala) Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala

Ü Ühiskondliku ehitise maa-ala

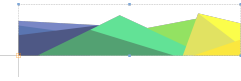
## 5. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Planeeringuala üldplaneeringu kohane kasutus;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivad tingimused, arvestades selle paiknemist miljööväärtuslikul alal;
- Luua kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond;
- Tagada maa-ala mugav kasutus ja juurdepääsuvõimalused.

## 6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED

- Detailplaneeringu lahendus vastab Toila Vallavalitsuse 08.10.2024. a korralduse nr 293 tingimustele;
- Toila valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal lubatud äri- ja teenindusettevõtte ning segahoonestuse maa-ala sihtotstarbed. Planeeritavad ehitised haakuvad piirkonnas lubatud juhtotstarvetega ning ümbritsevate maa-alade ja hoonete kasutamise funktsioonidega;
- Planeeringuala paiknemine aleviku keskust läbiva tuiksoone ääres, elamute vahel, ning olemasolevas ettevõtluskeskkonnas tagab mugava ja loogilise sidususe äri- ja elukeskkonna ühendamiseks ja koostoimimiseks ning mugavateks juurdepääsudeks;
- Planeeringuala asukoht on mugavalt ligipääsetav jalgsi ja ühistranspordiga ning alevikusisesed lühikesed vahemaad aitavad vähendada sõltuvust autotranspordist ning edendada tervislikke eluviise;
- Kohalike elanike juurdepääs planeeringualale paraneb veelgi, kui Pika tänava äärde kavandatud perspektiivne jalg- ja jalgrattatee ehitatakse standardkohase laiusega välja kogu tänava pikkuses;
- Miljööväärtuslikule alale seatud tingimuste rakendamine planeeringualal tagab kavandatavate ehitiste ja rajatiste sobivuse antud keskkonda;
- Planeeritavate hoonete püstitamisel ei vähene vaadeldavus avalikust ruumist olemasolevatele miljööväärtuslikele hoonetele;
- Vastavalt uuringule *Toila aleviku Pika tänava miljööväärtusliku ala analüüs ja kasutamise tingimused*<sup>1</sup> võib Pika tänava miljööväärtuslikul alal hoonestust tihendada, ehitades krundil olemasolevate hoonete vahele või ehitades uutele moodustatavatele kruntidele;
- Hoonestuse tihendamine aleviku keskkuses tõstab piirkonna atraktiivsust ja kasutajate hulka, loob soodsad võimalused sotsiaalseks läbikäimiseks ning aitab suurendada piirkonna elujõulisust;

<sup>1</sup> AB Artes Terrae OÜ, töö nr 21022ÜP1



- Planeeringu lahendus aitab elavdada ettevõtlust, laiendada piirkonnas kaubanduslikku mitmekesisust ning soodustab võimalusi kodulähedaste töökohtade tekkeks;
- Detailplaneeringuga luuakse juurde üksikelamu maa atraktiivses aleviku südames;
- Riigitee kaitsevööndi lähedusse on kavandatud müra suhtes vähemtundlikud äriotstarbelised hooned.

## 7. PLANEERINGULAHENDUS

### 7.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada viis krunti:

- POS 1 – Oru tänava transpordimaa laiendamist võimaldav krunt. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita POS 1 krunt Oru tänav L3 (katastritunnus 80201:001:0621) munitsipaalomandi koosseisu;
- POS 2 – avalikult kasutatava kõnnitee rajamise võimaldamiseks eraldatav krunt. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita POS 2 krunt Oru tänav L3 munitsipaalomandi koosseisu;
- Pikk tn 18a – olemasoleva hoonestusega äriotstarbeline krunt;
- Pikk tn 18b – hoonestatav äriotstarbeline krunt;
- Oru tn 2c – hoonestatav üksikelamu maa krunt.

Kavandatud kruntide piirid, suurused ja kasutamise sihtotstarbed on kajastatud joonisel 4.

### 7.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud kruntidele Pikk tn 18a, Pikk tn 18b ja Oru tn 2c ning need on esitatud joonisel 4.

Üldplaneeringu kohaselt on segahoonestuse ning äri- ja teenindusettevõtte maa-ala suurim lubatud ehitisealune pindala 40% ja väikeelamu maa-alal 30% krundi pindalast. Detailplaneeringuga on tagatud üldplaneeringu kohased tingimused.

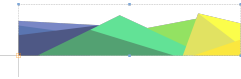
Miljööväärtuslikule alale uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada hoone(te) sobivusega ajaloolisse ansamblisse, olemasolevatele väärtuslikele hoonetele vastandumata ja liigselt esile kerkimata. Ala ehitusõiguse ja arhitektuuritingimuste seadmisel on aluseks võetud uuring *Toila aleviku Pika tänava miljööväärtusliku ala analüüs ja kasutamise tingimused*<sup>2</sup>.

Pikk tn 18a krundil asuvaid hooneid võib ümber ehitada ja laiendada või vähendada lähtudes terviklikust välisilmest, hoone headest proportsioonidest ning sobivusest Pikk tn 18 kinnistul asuva hooneosa ja lähiümbruse hoonestusega. Olemasolevaid hooneid on lubatud ka lammutada. Pikk tn 18a krundil asuva abihoone lammutamisel tuleb teha koostööd Pikk tn 18 krundi omanikuga, et selgitada piiri ületava hooneosa tulevikueesmärgid ja vajadusel selle säilitamise võimalused. Ümberehitamisel tuleb kasutada ajaloolise keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale.

Planeeringuala hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Põhihoonete peafassaadid ehitada Pika tänava poole (elamumaal Oru tänava poole).

---

<sup>2</sup> Samas



Uushoonete projekteerimisel tuleb mahu, proportsioonide ja arhitektuurse üldilme määramisel eeskujuks võtta Pika tänava ajaloolised miljööd kujundavad hooned, mis aga ei tähenda ajaloolistest hoonetest koopia tegemist. Koopia tegemine on lubatud eeldusel, et tagatakse ajaloolisele hoonele kohased proportsioonid tänapäevaseid ehitusnorme järgides.

Uushoonete suurim lubatud korruselisus on üks täiskorrus, elamu puhul on lubatud ka katusekorruse väljaehitamine. Ärihooned on reeglina üksikelamust mahukamad, mistõttu on nende katusekalle lubatud ehitada mõnevõrra madalam kui elamul.

Välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi ja keskkonda sobivaid kvaliteetseid materjale, elamu puhul eelistatult rõhtlaudist koos püstlaudise vöö(de)ga ning kolmurkviilu all kalasabamustris laotud laudist. Kivihoonete puhul võib kasutada peale laudise paekiviviimistlust, telliskiviviimistlust ja/või krohvi. Soklite puhul ka looduskiviviimistlust või betooni. Traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale nagu kivi katuse profiiliga plekk-katus, plastlaudis, plastraamiga aknad jms kasutada ei tohi.

Hoonete värv tuleb valida keskkonda sobiv, eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on intensiivsed ja neoontoonid.

Tehnoseade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, elektrikapp jms, tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsiooni ega viimistlust. Ärihoonete välismõjuga tehnilised seadmed ei tohi põhjustada häiringuid möödujatele ega elamukruntidele (müra, heitgaasid vms).

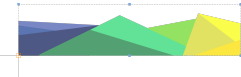
Prügimaja vms ajaloolise keskkonda ebatüüpiline väikeehitis tuleb paigutada asukohta, kus see on võimalikult varjatud. Prügimaja puhul on lubatud kasutada metallkonstruktsiooni.

Äriotstarbelisi krunte ei piirata, kuid osaline piirde rajamine on lubatud ärihoonete majandusdõe varjamiseks. Oru tn 2c krundile piirde kavandamisel lähtuda Oru tn 2a kinnistut ümbritseva piirdeaia kõrgusest. Piirdeaia ja väravate kavandamisel eelistada läbinähtavat puitlipp- ja puitlattaeda puit- ja paekivipostidel või hekki. Hekiga kombineeritult võib kasutada võrkaeda, kui võrkaed on paigutatud heki sisse või heki krundipoolsele küljele. Tõkkepuid paigaldada ei tohi.

### **7.3. Hoonestusalade piiritlemine**

Planeeringu joonisel 4 on näidatud kavandatud hoonestusalad. Kõik planeeritud hooned (sh kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihooned) peavad jääma detailplaneeringuga määratud hoonestusalade sisse. Hoonestusalas on lubatud teede, parklate ja haljastuse rajamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise (nt elektriautode laadimistaristu) võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala, kuid seejuures tuleb arvestada, et rajatiseid ei takistaks nähtavusi riigitee kaitsevööndis, ristmikel ja kruntide väljasõitudel ega piiraks vaadeldavust miljööväärtuslikele hoonetele. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb arvestada kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse osakaalu tagamist.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4. Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitiste soovituslik asukoht. Kavandatud hoonete suurus, konfiguratsioon ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.



## 8. LIIKLUSKORRALDUS

### 8.1. Tee maa-ala

Planeeringualale ulatub osaliselt riigitee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehituseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt *ehituseadustiku* § 70 lg 3.

Pikk tn 18a ja Pikk tn 18b kruntidele on Pikalt tänavalt kavandatud ühine sõidukite juurdepääs. Kaubaautode juurdepääs Pikk tn 18b krundile on ette nähtud Oru tänavalt. Kaubaveod ajastatakse väljapoole tiptunde, et tagada tänaval sõidu- ja kaubaautode väiksem üheaegne liikumisvajadus ning kindlustada seeläbi liiklusala mugavam ja ohutum kasutus. Oru tn 2c krundi juurdepääs toimub samuti Oru tänavalt.

Planeeringuala läbib kirde-edelasuunaline jalgtee, mis detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel kuulub likvideerimisele. Jalakäijate väljakujunenud liikumisraja asendamiseks on Oru tänava serva kavandatud POS 2 krunt, mis lisab ruumivajaduse võimaliku perspektiivse avaliku kasutusega kõnnitee rajamiseks kuni Oru tn 2b kinnistu juurdepääsuni. Osaliselt ulatub perspektiivne kõnnitee Oru tn 2b maaüksele, kus tuleb seada vastav kõnnitee rajamise ja kasutamise servituut. Pikk tn 18b krundi põhjanurgast on kavandatud kahe meetri laiune kõnnitee, mis ühendab äri- ja elamumaade vahelisi liikumisi ning loob sidususe olemasolevate bussipeatustega.

Oru tänava ruumivajaduse suurendamiseks määratakse POS 1 ja POS 2 krundid avaliku kasutusega transpordimaa koosseisu.

Pikk tn 18a ja Pikk tn 18b kruntide sõidualad kavandada asfaltkattega (eelistatult väikese äravooluteguriga) või sillutiskividega. Kõnniteedel on soovitatav kasutada betoonkivi. Elamukrundi sissesõidul ja hoovis on katendina eelistatud muna- ja klompkivi, sillutisplaadid, sillutiskivi ja/või graniitsõelmed. Vältida tuleb hoovi suuremahulist sillutamist.

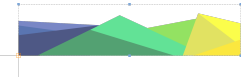
Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kruntide juurdepääsude põhimõttelised asukohad. Sõidu- ja kõnnialade asukohad, laiused ning katendi(te) liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Pika ja Oru tänava samatasandilisel ristmikul on näidatud nähtavuskolmnurgad (joonisel 4). Kliimaministri poolt 17.11.2023. a vastu võetud määruse nr 71 *Tee projekteerimise normid* kohaselt on teandmiskohustusega ristmiku liitumisnähtavus mõõtudega 15 x 60 m ja peatumisnähtavus mõõtudega 25 x 30 m. Nähtavusalas paikneb ristmikule rajatud haljastatud saar. Planeeringulahendus ei too kaasa ristmiku nähtavuse halvenemist.

### 8.2. Parkimislahendus

Sõidukite parkimine lahendatakse kruntide sees. Tänavatel parkimist ei lubata. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on illustreerivalt tähistatud sõidukite ja jalgrataste parkimiskohad.

Parkimiskohtade arvutamisel tuleb lähtuda standardist EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Üksikelamu maa krundile on lubatud rajada kuni kolm sõiduautode parkimiskohta. Pikk tn 18b krundi parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala kaupluse norm 1/30 (1 koht iga 30 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta). Pikk tn 18a krundi standardikohane



parkimiskohtade arv täpsustatakse vastavalt krundi ja hoone kasutamise otstarbele. Põhijoonisel on näidatud valmidus elektriautode laadimiskohtadele. Enam kui kümne parkimiskohaga ärimaa krundil tuleb paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Pikk tn 18a ja 18b kruntide täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja parklate konfiguratsioon tuleb määrata projekteerimisel vastavalt ehitiste suletud brutopinna tegelikule väärtusele, hoonete asukohale ja juurdepääsudele. Äriotstarbelistele kruntidele on vajalik ette näha üks inva-parkimiskoht ja jalgrataste parkimisvõimalused. Pikk tn 18b krundil tuleb tagada vähemalt kümme jalgrataste parkimiskohta. Pikk tn 18a krundil sõltub jalgrataste standardikohane parkimiskohtade arv ehitise liigist (6-10 parkimiskohta).

## 9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Vastavalt Toila valla üldplaneeringule tuleb äri- ja teenindusettevõtte ning segahoonestuse maa-alal tagada haljastuse osakaal vähemalt 15% ulatuses krundi pindalast ja kõrghaljastus peab moodustama vähemalt 10%. Väikeelamu maal on vastavateks näitajateks määratud 30% ja 15%. Joonisel 4 kajastatud haljastuse põhimõttelise lahendusega on tagatud kruntide vähimad haljastuse ja kõrghaljastuse normid. Äriotstarbelistel kruntidel kasvav ja sinna istutatav kõrghaljastus moodustab loodusliku puhvri erinevate kasutusotstarvetega alade vahele ja tagab nende sujuva ülemineku.

Olemasolevat heas seisukorras kõrghaljastust, mille puhul on võimalik tagada piisavad kasvutingimused, tuleks säilitada maksimaalselt. Lubatud on täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine (väljaspoole riigitee kaitsevööndit), kui see ei varja sõidukijuhtide nähtavust ega ulatu tehnovõrkudele ja nende kaitsevöönditele. Kõrghaljastuse rajamisel on soovitatav kasutada traditsioonilisi liike nagu pärn, vaher, tamm, hobukastan, künnapuu jms ning elamukrundil näiteks sireleid, ebajasmiiine, kibuvitsasid, viljapuid jms. Istutatava kõrghaljastuse konkreetne paiknemine, taimede arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Pikk tn 18a ja 18b kruntide teedelt ja parklatest kokku kogutav lumi tuleb ladustada kruntide sees või korraldada selle äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite liikumist, sh parkimiskohtade kasutamist ega halvendada nähtavust kruntide väljasõitudel.

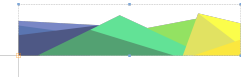
Heakorra tagamisel tuleb järgida Toila Vallavolikogu 22.08.2018. a määrust nr 20 *Toila valla heakorraeeskiri*.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt *jäätmeseadusele*<sup>1</sup> ja *Toila valla jäätmehoolduseeskirjale*<sup>3</sup>. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb kruntidele paigutada suletavad konteinerid/mahutid. Ärikruntidel peavad need olema varjestatud või paiknema jäätmemajas (lubatud lahendada ka hoone mahus). Jäätmete kogumispaik täpsustatakse hoone projektiga.

## 10. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule

<sup>3</sup> Toila Vallavolikogu poolt 29.03.2023. a vastu võetud määrus nr 18



sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Detailplaneeringu alal on nõutud tuleohutuskujad tagatud. Planeeritud hoonestusalad asuvad teineteisest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Tule leviku takistamise vajadus on ette nähtud Pikk tn 18a krundi küljele, kus olemasolevad hooned (hooneosad) on Pikk tn 18 kinnistuga krundiülevalt kokku ehitatud. Olemasolevate hoonete ümberehitamise või sinna uushoonestuse rajamisel on oluline arvestada tule leviku piiramise vajadusega, kui hooned (hooneosad) paiknevad teineteisele lähemal kui 8 meetrit. Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

Hoonete tulepüsisivusklass määratakse hoone projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud määrusekohastest tingimustest.

## **11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD**

### **11.1. Veevarustus**

Toila alevikus osutab ühisveetenust AS Vekanor. Lisaks läbib planeeringuala Toila Sanatoorium ASile kuuluv veetrassi peatoru.

Planeeringuala kruntidele ulatuv olemasolev veetorustik vajab rekonstrueerimist.

Pikk tn 18a krundil asuva kaupluse senine veevarustuse lahendus säilib. Veetorustiku rekonstrueerimisel on Pikk tn 18a krundile ette nähtud perspektiivne ühendustorustik Pika tänava veetrassist läbi Pikk tn 18 kinnistu ja Allika tänava.

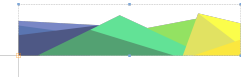
Pikk tn 18b ja Oru tn 2c krunte läbivad veetrassid soovitatakse torustiku rekonstrueerimisel ümber paigutada, et tagada trassidele parem rajamis- ja hooldusvõimalus ning planeeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine. Uued veetrassid on kavandatud Oru tänava serva. Pikk tn 18b ja Oru tn 2c kruntide veevarustuse uus ühendustoru lähtub Pikk tn 18b krundil asuvast olemasolevast veesõlmest.

Planeeritud rekonstrueeritavate ja ümber tõstetavate veetrasside, nende ühendus- ja liitumispunktide asukohad ning täpne lahendus (sh servituudid) antakse projekteerimisel. Samuti täpsustatakse ühisveevarustuse rekonstrueerimisel Pikk tn 18 krundi veevarustuse toimimine nii, et sealne torustik ei ulatuks Oru tn 2c krundile. Oru tn 2a kinnistu veevarustuse toimimine täpsustatakse samuti torustiku rekonstrueerimisel.

### **11.2. Kanalisatsioon**

Planeeringuala kuulub reoveekogumialasse.

Pikk tn 18a krundil säilib olemasolev kanalisatsioonilahendus.



Pikk tn 18b ja Oru tn 2c kruntide reovesi juhitakse Oru tn 2b kinnistul paikneva reoveekanalisatsioonikaevu kaudu ühisorustikku.

Kanalisatsioonitrasside ning nende ühendus- ja liitumispunktide (sh servituutide) asukohad ja täpne lahendus antakse projekteerimisel.

## 11.2. Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10<sup>4</sup> § 7 lg 1 alusel on hoone kustutamiseks, mille tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus moodustab 601-1200 MJ/m<sup>2</sup>, vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Standardi EVS 812-6:2021+A1+A2 kohaselt võib uue tuletõrje veevõtukoha projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud eelnevate tingimustega.

Planeeringuala läänenurgas, Pika ja Sepa tänava ristumiskohas, asub olemasolev hüdrant, mille veevarustuse jõudlus on 8 l/s. Täiendav tuletõrjevõrk (12 l/s ühe tunni jooksul) tagatakse Pikk tn 18b krundile kavandatud maa-aluse veevõtumahutiga (43,2 m<sup>3</sup>), mis ühendatakse hüdrandi/veevõtukaevuga.

## 11.3. Sademevesi

Sademeveed on planeeringuala kruntidel võimalik hajutada ja pinnasesse immutada. Vältida tuleb sademe- ja pinnavee valgumist naabermaatüksustele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maale.

Kõvakattega pindadelt ja katustelt lähtuv sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonetest eemale ja juhitakse haljasalale. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks ja vooluhulkade ühtlustamiseks eelistada vett läbilaskmatutel pindadel väikese äravooluteguriga pinnakatteid ja kasutada reguleerivaid mahte (nt viibemahutid).

Pikk tn 18a ja Pikk tn 18b kruntide parklate sademevesi on vajalik enne immutamist õli- ja liivapüüduris puhastada.

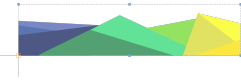
## 11.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 28.03.2025. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 491334.

Pikk tn 18a krundil säilib olemasolev elektrivarustus.

Pikk tn 18b ja Oru tn 2c kruntide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Toila asula:(Jõhvi) komplektalajaama fiidri F5 baasil. Planeeritud kruntide toiteks on nimetatud fiidri õhuliini mastist M7 planeeritud 0,4 kV maakaabli koridor ja kruntide piirile kavandatud

<sup>4</sup> Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord*



kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektri- ja telefoniliitumiskilpide objektid on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldaja kasuks. Elektri- ja telefoniliitumiskilpide planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri- ja telefoniliitumiskilpide kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### 11.5. Välisvalgustus

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

### 11.6. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 17.02.2025. a koostatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39464841.

Pikk tn 18a olemasoleval põhihoonel säilib senine sidevarustus.

Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist kavandatud Pikk tn 18b ja Oru tn 2c kruntide hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telia sidevõrgu lõpp-punkt on Jaam TOI/Pühaoru tn 4, Toila/.

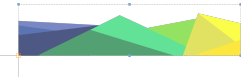
Pikk tn 18b krundi põhja-loodepiiri serva on kavandatud sidetrass ning paigaldatud sidekaev KKS1. Alates sidekaevust on planeeritud hoonete tehnoarajate ette nähtud vajalik mahus sidetrass. Alates TOI sõlmest kuni sidekaevuni TOI151 on vajalik paigaldada 48 kiuline SM metalliga optiline kaabel, kuhu paigaldada splitter 1/32. Alates splitterist paigaldada mõlema krundi hoonesse vähemalt 12 kiuline SM metalliga optiline kaabel. Keevitada kaablid jaamas, splitteris ja hoones.

Hoonete sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Hoonetesse paigaldada vajalikmahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga elu-/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Elamu/äripinna sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Elamu/äripinna sidejaotlas peab olema paigaldatud elektri- ja telefoniliitumiskilpide ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Juhinduda Telia dokumendist *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*.

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

### 11.7. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Soojavarustus lahendatakse lokaalküttega.



Pikk tn 18a krundi hoonel säilib olemasolev soojavarustuse lahendus. Pikk tn 18b krundile kavandatud hoone kütmine toimub valdavalt kaupluse jahutusseadmete jääsoojuse abil. Täiendavalt on lubatud alternatiivsed ja keskkonnasäästlikud lokaalsed kütteviisi lahendused. Erinevaid kütteviise võib kombineerida. Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

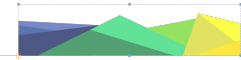
## 12.SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Allolevas tabelis 2 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on näidatud joonisel 5 ja need täpsustatakse projekteerimisel.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

**Tabel 2. Servituutide vajadus**

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi	Servituudi sisu
Pikk tn 18 kinnistu (kt 80206:001:0303)	planeeritud veetrassi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – AS Vekanor	Tagada perspektiivse veetrassi ehitus- ja hooldustööde tegemine ning ühisveevarustuse toimimine Pikk tn 18a krundi kasuks
Oru tn 2a kinnistu (kt 80206:001:0149)	planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektri kaabli kaitsevööndis ehitus- ja hooldustööde tegemine
	planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – AS Vekanor	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevööndis ehitus- ja hooldustööde tegemine
Oru tn 2b kinnistu (kt 80206:001:0148)	planeeritud kanalisatsioonitrassi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – AS Vekanor	Tagada kanalisatsioonitrassi ehitus- ja hooldustööde tegemine ning reoveelahenduse toimimine Pikk tn 18b ja Oru tn 2c kruntide kasuks
	planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektri kaabli kaitsevööndis ehitus- ja hooldustööde tegemine
	planeeritud perspektiivse kõnnitee reaalservituut	kohalik omavalitsus	Tagada kõnnitee rajamis- ja hooldustööde tegemine ning kõnnitee avalik kasutus
Oru tn 2c krunt	planeeritud elektri kaabli kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektri kaabli kaitsevööndis ehitus- ja hooldustööde tegemine



	planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – AS Vekanor	Tagada vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevööndis ehitus- ja hooldustööde tegemine
Planeeritud Pikk tn 18b krunt	planeeritud juurdepääsutee reaalservituut	planeeritud Pikk tn 18a krunt	Tagada juurdepääsutee ehitus- ja hooldustööde tegemine ning läbipääs planeeritud Pikk tn 18a krundi kasuks
	planeeritud tuletõrjervee varustuse servituut / isiklik kasutusõigus	planeeritud Pikk nt 18a ja Oru tn 2c krunt	Tagada täiendava tulekustutusvee kasutamine Pikk tn 18a ja Oru tn 2c kruntide kasuks
	planeeritud ja ümber tõstetava veetrassi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – AS Vekanor ja AS Toila Sanatoorium	Tagada veetrasside ehitus- ja hooldustööde tegemine trassi kaitsevööndi ulatuses ning veevarustuse toimimine
	planeeritud sidetrassi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja – Telia Eesti AS	Tagada sidetrassi ehitus- ja hooldustööde tegemine ning sidevarustuse tagamine Oru tn 2c krundi kasuks

### 13.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

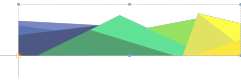
Olulisteks turvalisust tagavateks abinõudeks on:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristuvad juurdepääsud;
- kruntide korrashoid;
- kestvate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- tugevate ja vastupidavate uste, akende, lukkude, prügikastide ja valgustite kasutamine;
- hoonete varustamine tulekahju ja/või valvesignalisatsiooniga, võimalusel ka videovalvesüsteemiga (sh parklate jälgimine);
- kergestisüttivate materjalide vältimine.

### 14.KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Toila valla üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja*



*jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>* kehtestatud nõuetele. Sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil vastavalt *veeseaduse* § 129 nõuetele.

Lähtuvalt riigitee paiknemisest planeeringualal, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Käesoleva detailplaneeringuga ei ole riigitee mõjupiirkonda kavandatud liiklushäiringute suhtes tundlikke objekte ega alasid. Planeeringualaga piirnevas ulatuses on riigiteele kehtestatud kiirusepiirang 30 km/h, mis tagab sõidukite liikumisel suhteliselt väikese mootorimüra. Riigiteelt tuleneva võimaliku müra, tolmu ja heitgaaside levikut elamukrundi suunas aitavad vähendada olemasolevad ja planeeritud hooned ning äri- ja elamumaa vaheline haljasvöönd kõrghaljastusega.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul eelistada madala müratasemega seadmeid ja nende paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks normtasemeid. Vajadusel tuleb hooneväliste tehnoseadmete ümber rajada müraekraan või -summutuskast.

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja välja selgitada täpne radoonisisaldus. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid, et hoonete siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse või mahutitesse ja jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

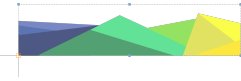
Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte, kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud mõjud peamiselt ehitus- ja/või lammutustegevuse ajal, mis on eeldatavalt väikesed, ajutised ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitus- ja lammutustegevused tuleb käsitleta val maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Tagada jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitus- ja lammutustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

## **15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ning ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega *ehitusseadustiku* täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist, vara ega keskkonda.

Krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab krundile kavandatud hoonete ja krundi teenindavate vajalike rajatiste väljaehitamise ja haljastuse istutamise ning nendega seotud kulude kandmise. Pikk tn 18b krundile seatakse ajaline hoonestusõigus (vastavalt kohaliku



omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku kokkuleppele), mille täitmisel ja kohustuste realiseerumisel (uue hoone kasutusloa väljastamine) läheb krundi omand üle planeeringust huvitatud isikule.

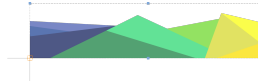
Tehnovõrkude väljaehitamine toimub võrgu valdaja ning arendaja ja/või kohaliku omavalitsuse kokkuleppe alusel. Kohalik omavalitsus tagab kogu Allika tänava veevarustuse ümberehitamise, sealhulgas Pikk tn 18 ja Pikk tn 18a kruntide ühendamise Allika tänava veetrassi. Arendaja ülesandeks on veevarustuse ümberehitamine ning liitumise tagamine Pika tänava veetrassist Oru tänavale, samuti planeeringuala läbiva, ASile Toila Sanatoorium kuuluva veetrassi ümbertõstmise Oru tänavale ning Pikk tn 18b ja Oru tn 2c kruntide kanalisatsioonitoru ühendamise Oru tn 2b kinnistul asuva liitumispunktiga.

Planeeritud juurdepääsuteed realiseeritakse arendaja(te) poolt. Transpordiamet ei võta *planeerimiseseaduse* § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (*ehituseseadustiku* § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

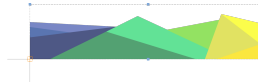
Planeeringu elluviimise tegevuskava:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine;
2. Servituutide / isiklike kasutusõiguste seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse
3. POS 1 ja POS 2 kruntide liitmine Oru tänav L3 katastriüksuse koosseisu;
4. Planeeringukohastele rajatistele tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine (sh servituutide / isiklike kasutusõiguste seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse);
5. Pinnase radoonisisalduse mõõtmine hoone(te) ehitamise asukohas;
6. Ehituslubade väljastamine
  - Oru tn 2c krundile ehitusloa väljastamine eeldusel, et krundile on välja ehitatud hoone kasutuseks ja krundi teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud;
  - Pikk tn 18a krundile vajadusel lammutusloa andmine ja ehitusloa väljastamine eeldusel, et krundile on välja ehitatud hoone kasutuseks ja krundi teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud (sh sademevee lahendus) ja juurdepääs.
  - Pikk tn 18b krundi ehitus- ja rajamistööd teostatakse samaaegselt. Planeeringust huvitatud isik kohustub hoone välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi tehnovõrkude (sh sademevee lahendus), tuletõrjevee lahenduse, teede, parkimisala ja haljastusega;
7. Hoonetele kasutusloa andmine eeldusel, et kruntidel on välja ehitatud ja kasutusloa/-teatise saanud rajatised ning tagatud nõutav kõrghaljastus;
8. Pikk tn 18b krundile omandiõiguse seadmine;
9. Perspektiivse kõnnitee rajamine Oru tänava äärde kohaliku omavalitsuse poolt.

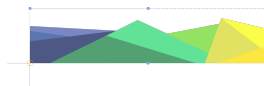


## KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTANTS	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Transpordiamet	Kristi Kuuse	10.07.2025 nr 7.2-2/25/18823-4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.</li> <li>1.1. Ristumiskoha rajamiseks, teeäärse laia parkimisala likvideerimiseks, kergliiklustee ühenduse ja ohutu teeületuskoha (sh künnis liikluse rahustamise meetmena) projekteerimiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kuna teeületus toimub peatava bussi tagant, siis tuleb teeprojektiga täpsustada vahekaugused bussipeatuse ja ülekäiguraja vahel ning kaaluda künnise rajamist liiklust rahustava meetmena.</li> <li>1.2. Tehnovõrgu kavandamiseks teemaale (80206:001:0166) tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.</li> <li>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse.</li> <li>3. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.</li> </ol>	digitaalne lisade kaust

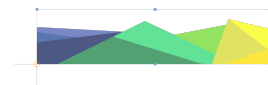


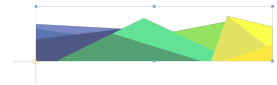
Telia Eesti AS	Jaan Purga	21.03.2025 nr 39527883	<p>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.</p> <p>Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ka §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.20215) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tööde teostamiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Sideehitise kaitsevööndis võib töid teostada ainult Telia volitatud esindaja poolt väljastatud tegutsemisloa alusel.</p> <p>Tegutsemine Telia sideehitise kaitsevööndis on lubatud peale sideehitise kättenäitamist järelevalve töötaja poolt ning selle fikseerimist kahepoolselt allkirjastatud aktis.</p> <p>Teostatavate tööde käigus tagada kujad, sideehitiste terviklikkus ja kaitsemeetmete rakendamine. Sideehitiste kaitsemeetmete muudatused kooskõlastada enne tööde algust Telia sideehitiste järelevalve töötajaga. Kõik Telia sideehitiste kaitsmise/säilitamisega seotud kulud kannab tööde teostamisest huvitatud isik.</p>	digitaalne lisade kaust
Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm	01.04.2025 nr 8914910578	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	digitaalne lisade kaust
Vekanor AS	Tauri Hindpere	28.03.2025 nr 7-5/2025/16-3	Kooskõlastatud	digitaalne lisade kaust
Toila Sanatoorium AS	Anton Aleshin	20.03.2025	<p>AS Toila Sanatoorium on nõus veetrassi ümbertõstmisega, kui ehitaja garanteerib stabiilse veevarustuse ehituse käigus. Veetrassi ümberpaigutusega seotud tööd ja kulud ei jää ASi Toila Sanatoorium kanda.</p> <p>Infoks: kahel eramul aadressiga Oru tn 2a ja Oru tn 2c on ametlikult</p>	



			lepingu alusel vormistatud servituudid, millega tuleb tööde käigus arvestada.	
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------	--

Toila vallas Toila alevikus Pikk tn 18a ja Pikk tn 18b ning selle lähiala detailplaneering  
Töö nr 2024074





## JOONISED