

## Sisukord

1.	Üldosa	3
1.1.	Üldandmed	3
1.2.	Alusdokumendid	3
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.1.	Planeeritav ala	5
2.2.	Teed ja juurdepääsud	5
2.3.	Ühistransport	5
2.4.	Tehnovõrgud	5
2.5.	Kitsendused	5
3.	Linnaehituslik situatsioon - planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	6
4.	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	10
5.	Planeeringulahendus	11
5.1.	Planeeritud maa-ala krundijaotus	11
5.2.	Hoonestusala	11
5.3.	Ehitusõigus	12
5.4.	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	13
5.5.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
5.6.	Tehnovõrgud	13
6.	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	14
6.1.	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks	14
6.2.	Tuleohutusnõuded	14
6.3.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	14
6.4.	Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju keskkonnale	15
7.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	16

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	1 / 16

JOONISED:

- 230714\_DP\_DP-01\_Situatsiooniskeem
- 230714\_DP\_DP-02\_Tugiplaan
- 230714\_DP\_DP-03\_Põhijoonis

MENETLUSDOKUMENDID:

- Lüganuse Vallavalitsuse 5. septembri 2023 korraldus nr 468 "Lüganuse valla Kiviõli linna Välja tee detailplaneeringu algatamine" ja Lisa

LISAD:

- Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneeringu põhijoonis
- Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneering seletuskiri
- Geodeetiline alusplaan: Geodeesia Partner OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 1691-24, 04.03.2024.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	2 / 16

# 1. Üldosa

## 1.1. Üldandmed

### 1.1.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeritav ala asub Ida-Virumaal, Lüganuse vallas, Kiviõli linnas. Planeering hõlmab Välja tee 1 (44201:001:0368, 4837 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 3 (44201:001:0366, 5876 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 5 (44201:001:0365, 6202 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 7 (44201:001:0364, 5717 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 9 (44201:001:0363, 11919 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 11 (44201:001:0361, 9319 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 13 (44201:001:0362, 6735 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja tee 15 (44201:001:0360, 5462 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa), Välja haljasala (44201:001:0372, 3789 m<sup>2</sup>, 100% üldkasutatav maa), Välja tee (44201:001:0371, 4911 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa), Välja tee 2 (44201:001:0370, 36 m<sup>2</sup>, 100% tootmismaa), Välja tee 4 (44201:001:0367, 36 m<sup>2</sup>, 100% tootmismaa) ja Välja kraav (44201:001:0369, 3397 m<sup>2</sup>, 100% tootmismaa) kinnistuid.

Põhjust piirneb ala 34 Kiviõli-Varja teega, lääne poolt Vabaduse puiestee lõik 5 tänavaga, lõunast Vabaduse haljasala 3 (30901:001:0070, 93685 m<sup>2</sup>, 100% üldkasutatav maa) kinnistuga ja idast Kiviõli tee 2 (75101:003:0201, 43913 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa) kinnistuga.

### 1.1.2. Planeeringu koostamises osalevad isikud

Planeeringu koostamise korraldaja: Lüganuse Vallavalitsus  
Registrikood: 77000223  
Keskpuiestee 20 Kiviõli Lüganuse vald 43199  
Tel: 33 21 320, e-post: valitsus@lyganuse.ee

Huvitatud isik: Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur  
Registrikood: 90003841  
Keskväljak 4, 41531 Jõhvi  
e-post: info@ivia.ee

Planeerija/konsultant: Projekt363 OÜ  
Registrikood: 12692115  
Liivalao 11, 11216 Tallinn  
e-post: info@projekt363.ee

Projektijuht: Reimo Ilp  
Tel.: 5661 0040; e-post: [reimo@projekt363.ee](mailto:reimo@projekt363.ee)  
Detailplaneeringute projektijuht ja koostaja: Ruth Egipti (Diplomeeritud arhitekt, tase 7, 139148 )  
Planeerija / pädev isik: Karina Mamontova (Volitatud arhitekt, tase 7, 152204 )

## 1.2. Alusdokumendid

### 1.2.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	3 / 16

- Lüganuse Vallavalitsuse 5. septembri 2023 korraldus nr 468 "Lüganuse valla Kiviõli linna Välja tee detailplaneeringu algatamine" ja Lisa

### 1.2.2. Ehitusuuringud

Topo-geodeetiline alusplaan      Geodeesia Partner OÜ      Töö nr.1691-24      04.03.2024

### 1.2.3. Lähtedokumendid

- Ehitusseadustik;
- Siseministeeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Kiviõli Linnavolikogu 28. augusti 2014 määrusega nr 14 kehtestatud Kiviõli linna üldplaneering;
- Kiviõli Linnavolikogu 17. detsembri 2015 määrusega nr 105 kehtestatud Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneering;
- Lüganuse Vallavolikogu 23. Aprilli 2020 määrusega nr 252 kehtestatud Uus-Kiviõli kaevanduse taristu objektide teemaplaneering;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 843:2016, "Linnatänavad";

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	4 / 16

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Kiviõli linna põhjaosas. See jääb Sonda tee ja Vabaduse pst ringristmikust kagusse, Kiviõli seikluspargist kirdesse. Detailplaneeringuga planeeritava ala suurus on umbes 7 ha. See hõlmab Välja teed ümbritsevad kinnistuid, vt peatükk 1.1.1.

Tegemist on lageda alaga, millel puudub olemasolev kõrghaljastus. Järgnevates alapeatükkides on toodud objektid, mis on antud alale kehtiva detailplaneeringu alusel juba rajatud.

### 2.2. Teed ja juurdepääsud

Kinnistutele on juurdepääsuks rajatud Välja tee kinnistule tee (221351564). See saab alguse Vabaduse pst tänavalt (Vabaduse puiestee lõik 5), mis omakorda viib Sonda teele (34 Kiviõli-Varja tee ja 17120 Sämi-Sonda-Kiviõli tee lõik 6) ja Kiviõli kesklinna.

### 2.3. Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad alast lõunas u 700 m kaugusel, jäädes Kiviõli linna keskosa poole.

### 2.4. Tehnovõrgud

Planeeringualale on kehtiva detailplaneeringu alusel rajatud tehnovõrgud. Nende asukoht on näha detailplaneeringu joonistel ja geodeetilisel alusplaanil (Vt Lisad).

Ehitisregistri andmetel on alal olemasolevad järgnevad tehnovõrgud:

Välja tee 1 kinnistul paiknevad Ehitisregistri andmetel Reoveepumpla (221351574), Survekanalisatsioon (221351572), kanalisatsioon (221351571), veetorustik (221351575).

Veetorustik (221351575) on rajatud ka Välja tee, Välja tee 3, Välja tee 7, Välja tee 9 ja Välja tee 13 kinnistutele.

Kanalisatsioon (221351571) on rajatud ka Välja tee, Välja haljasala ja Välja tee 15 kinnistutele.

Välja tee 13 ja Välja tee kinnistutelt läheb läbi Kiviõli äripargi sideühendus (291670281).

### 2.5. Kitsendused

34 Kiviõli-Varja teel ja Vabaduse puiesteel on tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Olemasolevatel tänavamaale jäävatel tehnovõrkudel on kaitsevööndid.

Planeeringuala jääb üleni Olerex AS Kiviõli tankla C kategooria ohualasse, mille raadius on 435 m. C-kategooria ettevõtte on ohtlik ettevõtte, milles käideldakse vähemalt ühte ohtlikku kemikaali, mille kogus on võrdne või ületab etteantud alammäära (Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10). Tankla käitleb LPG-d, bensiini ja diiselmootorit.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	5 / 16

### 3. Linnaehituslik situatsioon - planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Kiviõli linna põhjaosas, Sonda tee ääres. Lõunasse jääb Vabaduse haljasala, mis on puhvriks elamuala ja planeeringuala vahel. Põhjaküljele jääb Sonda tee ja lääneküljele Vabaduse pst tänav. Planeeringualast ida suunas jäävad suured maatulundusmaad, samuti teisele poole Sonda teed.

Alast lääne ja edela poole jäävad valdavalt ärimaad ning Kiviõli Seikluskeskus.

**Maakonnaplaneeringu** järgi on alal põhiliselt tegemist peamise tööstus- ja logistikaalaga, linnalise alaga.



Piirkondlik keskus



Linnalise asustuse ala



Ohtlik ettevõtte koos ohualaga

Linnalise asustuse alad on eelisarendatavad alad Ida-Viru maakonnaplaneeringu mõistes: need alad on ja jäävad nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral.

Linnalise asustuse alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid.

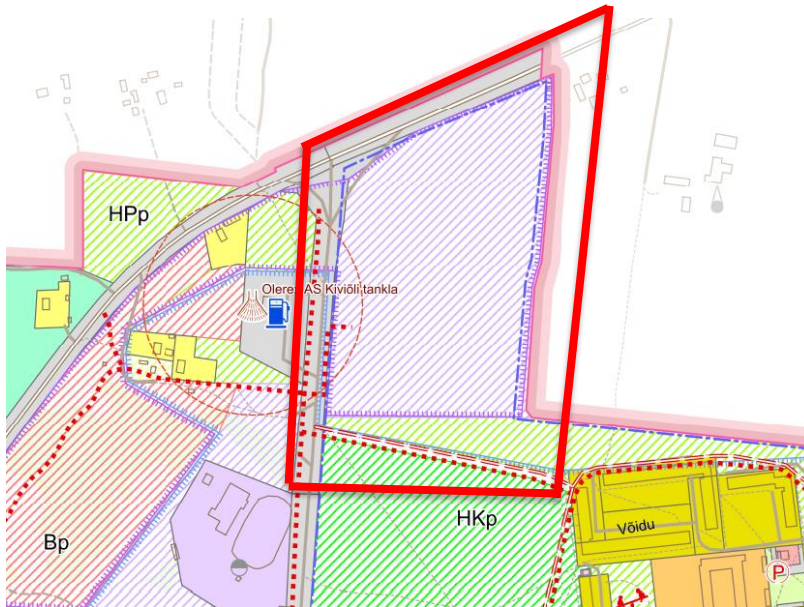
Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	6 / 16

Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkondadena eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustuse alasid, kus on olemas nii tehniline taristu, logistilised ühendused kui ka piirkonna parim tööjõupotentsiaal. Planeering näeb ettevõtluspiirkondadena samuti kasutusel olevaid ja lähiajal väljaarendatavaid kaevandamistegevuse piirkondi.

Kehtiva **üldplaneeringu** järgi oli algselt tegemist tootmismaa juhtotstarbega alaga. Kõrvalotstarbeks võis olla laohoone maa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.

Uutel tootmismaaadel on lubatud kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine, olemasolevate territooriumite või tegevuse laiendamisel ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju. Minimaalselt 20% krundi pindalast haljasalaks, millest ½ kõrghaljastus. Võimalusel tagada haljasalade terviklikkus, kasutada oludesse sobivaid ja kohaliku päritoluga liike. Parkimine lahendada omal krundil vastavalt parkimismäärustele.

Väljavõte ÜP maakasutusplaanist:



TT TTp Tootmismaa ala

 Tankla

Kiviõli Linnavolikogu 17. detsembri 2015 määrusega nr 105 on kehtestatud Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneering. Sellega muudeti üldplaneeringut ning planeeringualale määrati tootmismaa (TT) juhtotstarbe asemel kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maa-ala (B) juhtotstarbe. Vt peatükk 1.1.1. ja Lisad. Antud detailplaneeringuga on hõlmatud kehtiva detailplaneeringu ettevõtlusalade VI osa.

Ärimaakrundid paiknevad ümber keskse haljasala. Lisaks on detailplaneeringuga määratud igale krundile väiksem haljasala. Haljasaladele on ette nähtud ka kõrg- ja madalhaljastuse istutamine. Krundidele on antud ehitusõigus, millega on lubatud ehitada maksimaalselt 12 m kõrgused ja kuni kolmekorruselised hooned.

Krundid on detailplaneeringu järgi moodustatud ning neil on 100% ärimaa sihtotstarve (Vt peatükk 1.1.1.)

Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneeringu põhijoonise väljavõte:

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	7 / 16



Detailplaneeringu koostamise ajal on koostamisel uus Lüganuse valla üldplaneering. See näeb alale ette äri- ja tootmise maa-ala, liikluse ja liiklust teenindava maa-ala ning haljasala- ja parkmetsa maa-ala.

Äri- ja tootmise maa-ala on segafunktsiooniga maa-ala, kuhu on võimalik rajada nii äri-, teenindus- ja kaubandushooneid kui ka olulisi häiringuid mitte põhjustavat tootmist ning kaitsehaljastust. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoodidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Liikluse maa-ala on tee, tänava või väljaku, raudtee ja nende teenindamiseks kavandatud hoone maa-ala.

Haljasala- ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik ala, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutusega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine (nt paviljon, varjualune, mänguväljak).

Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus ja korruselisus määratakse vastavalt kavandatavale tegevusele ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 60% krundi pindalast.

Krundid haljastatavad või looduslikult säilitatavad osad minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	8 / 16



Parkimisvajadus töötajate sõidukitele määratakse vastavalt hoone otstarbele ja töötajate arvule. Suuremad parklad liigendada vähemalt kümne parkimiskoha kaupa haljastusega.

Juurdepääs lahendada eelistatult olemasolevate teede kaudu.

Kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu või looduslikku kivi). Hoonete püstitamisel on lubatud kasutada profiilplekki, värvitoonidest on eelistatud pastelsed toonid.

Koostatava Lüganuse valla üldplaneeringu maakasutusplaani väljavõte:



- Ä Äri maa-ala
- TT Tootmise maa-ala
- ÄT Äri- ja tootmise maa-ala
- HK Kaitschaljastuse maa-ala
- HP Haljasala- ja parkmetsa maa-ala
- PV Puhke- ja virgestuse maa-ala
- L Liikluse ja liiklust teenindava ehitise maa-ala
- Tiheasustusega ala
- Perspektiivne kergliiklustee
- Perspektiivne tee

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	9 / 16

## 4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on:

- maa sihtotstarvete muutmine,
- uuendatud ehitusõiguse määramine, kusjuures see hõlmab täisehitamise mahu muutmist ja hoonete maksimaalse kõrguse muutmist;
- kruntide hoonestusalade määramine;
- ehitiste ehituslike, arhitektuursete tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

Muudatuste vajaduse on tinginud majandusliku olukorra muutumine ning sellega kaasnenud uute huviliste tekkimine antud alale. Selgunud on see, et kruntidele kehtestatud ehitusõigus ei ole sobiv või piisav, et meelitada piirkonda vajalikke ettevõtteid, mis aitaks oluliselt kaasa linna arengule.

Antud detailplaneeringuga on kavandatud muuta alale jäävate ärimaakruntide sihtotstarvet, lisades ärimaa sihtotstarbele ka tootmismaa sihtotstarbe. Välja tee 3 ja Välja tee 5 kruntide puhul on planeeritud osakaaluks 80% tootmismaa ja 20% ärimaa sihtotstarve. Ülejäänud kruntidel 70% ärimaa ja 30% tootmismaa sihtotstarbed.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule ning on kooskõlas uue koostamisel oleva Lüganuse valla üldplaneeringuga. Eelmises peatükis 3 on toodud välja mõlema üldplaneeringu tingimused ning ka alale kehtestatud Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneeringu osaline lahendus, mis puudutab antud Välja tee detailplaneeringu ala.

Käesolevasse detailplaneeringusse on kaasatud olemasolevad krundid, mille suuruseid, piire ega nimetusi detailplaneeringuga ei muudeta. Välja haljasala, Välja tee, Välja tee 2 ja Välja tee 4 puhul säilitatakse ka olemasolev sihtotstarve (Vt. p 1.1.1.).

Antud detailplaneeringuga muudetakse alal seni kehtiva detailplaneeringuga (Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneering) määratud kruntide ehitusõigust hoonete maksimaalse kõrguse osas (vt. Peatükk 5.2). Maksimaalne kõrgus tõstetakse 20 m peale (kehtestatud 12 m asemel).

Kehtiva Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneeringu alusel on alale rajatud Välja tee tänav ning tänavamaale tehnovõrgud koos liitumispunktidega kõigi planeeritava ala koosseisu jäävate kruntide tarbeks (Vt Lisad – Geodeetiline alusplaan). Olemasolevad tehnovõrgud ja liitumispunktid säilitatakse ning antud detailplaneeringuga neid juurde ei planeerita. Krundisiseste tehnovõrkude vajadus ja asukohad määratakse hoonete ehitusprojektidega.

Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneeringus on maantee kaitsevöönd 50 m. Hetkel on Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi 34 Kiviõli-Varja teel avaliku tee kaitsevöönd 10 m. Uue Lüganuse valla üldplaneeringu järgi on määratud teele kaitsevöönd 30 m. Planeeringulahenduses on hoonestusalade määramisel arvestatud 30 m kaitsevööndiga.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	10 / 16

## 5. Planeeringulahendus

### 5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kruntide suurused on olemasolevad (Maa-ameti andmed) ja antud detailplaneeringuga neid ei muudeta. Samuti jäävad endiseks osade kruntide senised sihtotstarbed.

Pos. nr.	Tunnus	Lähiaadress	Senine katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav katastriüksuse sihtotstarve ja osakaal
1	44201:001:0368	Välja tee 1	Ärimaa 100%	4837	Ärimaa 70% ja Tootmismaa 30%
2	44201:001:0366	Välja tee 3	Ärimaa 100%	5876	Ärimaa 20% ja Tootmismaa 80%
3	44201:001:0365	Välja tee 5	Ärimaa 100%	6202	Ärimaa 20% ja Tootmismaa 80%
4	44201:001:0364	Välja tee 7	Ärimaa 100%	5717	Ärimaa 70% ja Tootmismaa 30%
5	44201:001:0363	Välja tee 9	Ärimaa 100%	11919	Ärimaa 70% ja Tootmismaa 30%
6	44201:001:0361	Välja tee 11	Ärimaa 100%	9319	Ärimaa 70% ja Tootmismaa 30%
7	44201:001:0362	Välja tee 13	Ärimaa 100%	6735	Ärimaa 70% ja Tootmismaa 30%
8	44201:001:0360	Välja tee 15	Ärimaa 100%	5462	Ärimaa 70% ja Tootmismaa 30%
9	44201:001:0372	Välja haljasala	Üldkasutatav maa 100%	3789	Üldkasutatav maa 100%
10	44201:001:0371	Välja tee	Transpordimaa 100%	4911	Transpordimaa 100%
11	44201:001:0370	Välja tee 2	Tootmismaa 100%	36	Tootmismaa 100%
12	44201:001:0367	Välja tee 4	Tootmismaa 100%	36	Tootmismaa 100%
13	44201:001:0369	Välja kraav	Tootmismaa 100%	3397	Veekogude maa 100%
Kokku:				68236	

### 5.2. Hoonestusala

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad kuhu on lubatud püstitada hooneid. Hoonestusalad on näidatud igale krundile eraldi ja lisaks võimalusega hoonestusalade liitmiseks erinevatel kruntidel. Hoonestusala kaugus krundipiirist on üldjuhul vähemalt 5 m. Mitme krundi hoonestusalade liitmisel hoonestusalade vahele vahet ei pea jääma. See võimaldab rajada hooneid ka krundipiirile, kui ka üle krundi piiri juhul kui kruntidel on sama omanik ja selleks ilmneb vajadus. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalasse, kusjuures tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Hoonestusalade asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud kujadest ning erinevatest kaitsevöönditest. Rajatisi ja puid võib paigutada kruntidele kõikjale (vt joonis 04 - Põhijoonis). Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	11 / 16

## 5.3. Ehitusõigus

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi suurim lubatud ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Krundi maksimaalne täisehitusprotsent %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)
1	Välja tee 1	4837	2900	60	20	4	3	Ä 70% ja T 30%	ÄV 70% ja TT/TL 30%
2	Välja tee 3	5876	3500	60	20	4	3	T 80% ja Ä 20%	TT/TL 80% ja ÄV 20%
3	Välja tee 5	6202	3700	60	20	4	4	T 80% ja Ä 20%	TT/TL 80% ja ÄV 20%
4	Välja tee 7	5717	3400	59	20	4	3	Ä 70% ja T 30%	ÄV 70% ja TT/TL 30%
5	Välja tee 9	11919	7100	60	20	4	5	Ä 70% ja T 30%	ÄV 70% ja TT/TL 30%
6	Välja tee 11	9319	5500	59	20	4	4	Ä 70% ja T 30%	ÄV 70% ja TT/TL 30%
7	Välja tee 13	6735	4000	59	20	4	4	Ä 70% ja T 30%	ÄV 70% ja TT/TL 30%
8	Välja tee 15	5462	3200	59	20	4	3	Ä 70% ja T 30%	ÄV 70% ja TT/TL 30%
9	Välja haljasala	3789	-	-	-	-	-	Üm 100%	ML 100%
10	Välja tee	4911	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%
11	Välja tee 2	36	16	44	4	1	1	T 100%	OE 100%
12	Välja tee 4	36	16	44	4	1	1	T 100%	OE 100%
13	Välja kraav	3397	-	-	-	-	-	V 100%	V 100%

Kokku: 68236

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa  
 TT - tootmishoone maa  
 TL - laohoone maa  
 ML - muu looduslik maa  
 LT - tee ja tänava maa  
 OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa  
 V - vee-ala

Ä – ärimaa  
 T - tootmismaa  
 Üm – üldkasutatav maa  
 L - transpordimaa  
 V – veekogude maa

Kui liidetakse mitme krundi hoonestusalad (Vt eelmine peatükk), siis on lubatud liita ka vastavate kruntide ehitusõigused (suurim lubatud ehitisealune pind, suurim lubatud hoonete arv krundidel kokku).

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	12 / 16

## 5.4. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

### 5.4.1. Haljastus ja heakord

Planeering näeb ette haljasalade rajamise koos kõrg- ja madalhaljastuse istutamisega. Minimaalne haljastuse protsent kruntidel on 20%, kusjuures kõrghaljastus peab moodustama 50% haljastusest. Planeeringu lahenduses on näidatud perspektiivsed kõrghaljastusega haljasalade asukohad ja haljasalade maa-alad. Täpne haljastusalade asetus ja suurus selgub projekteerimise käigus. Kõrg- ja madalhaljastusega alad vähendavad visuaalselt hoonete ja parkimisalade mahtu ning loovad võimaluse ettevõtete töötajatel kasutada antud alasid puhkealadena. Täpsed istutuskohad, vahekaugused ning liigiline kooslus määratakse projekteerimise käigus. Haljastuslahenduste väljatöötamisel kasutada võimalusel kodumaiseid liike ja loodussõbralikke lähenemisi.

Kõrg- ja madalhaljastuse rajamisel tuleb järgida nõuet, et maantee nähtavusvööndisse ei istutataks nähtavust piiravaid või varjavaid puid ja põõsaid. Planeering seab tingimuse, et istutatav taimmaterjal peab olema mitmekesine (leht ja okaspuud, erinevad kõrgused, erinevad värvitoonid jne) ning rajatavatele haljasaladele tuleb luua istumisvõimalusi. Kogu planeeringualal tuleb edasise projekteerimise käigus paika panna ühtne kujunduskontseptsioon. Lisaks kõrg- ja madalhaljastusele tuleb ette näha kujunduselemente (tänavamööbel, erinevad pinnakatted, skulptuurid ja väikevormid, valgustuslahendused jne) nii tänava ja parkimisaladele kui ka ärimaakruntidele. Nii hoonete arhitektuurised lahendused kui ka maastikuarhitektuurne kujundatus peavad looma antud maa-alale täiendava lisaväärtuse. Planeeringuala edasisse projekteerimisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt(id) ja/või peab korraldama antud alale kujunduskonkursi.

### 5.4.2. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel juhindutakse Jäätmeseadusest, Lüganuse valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest ning jäätmekavast.

## 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga ei muudeta juurdepääsutee lahendust. Kruntide juurdepääsutee on olemasolev, vt peatükk 2.2.

Kruntide sisene teede ja parkimisplatside paigutus ja suurus määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone(te) suurus ja asukoht hoonestusalas (hetkel näidatud maksimaalsed hoonestusalad). Parkimise vajadus sõltub paljus ka sellest, millise iseloomuga ja klientide teenindamise mahuga ettevõtte kruntidele rajatakse. Vastavalt rajatavale ärifunktsioonile tuleb tagada piisav parkimine. Parkimisvajadus töötajate sõidukitele määratakse vastavalt hoone otstarbele ja töötajate arvule. Parkimisplatsid tuleb liigendada madal- ja kõrghaljastusega.

Parkimise kavandamisel tuleb lähtuda koostamisel oleva Lüganuse valla üldplaneeringu peatükis 6.4.3 sätestatust.

## 5.6. Tehnovõrgud

Kehtiva Ettevõtlusalade IIIa, IIIb ja VI detailplaneeringu alusel on alale rajatud Välja tee tänav ning tänavamaale tehnovõrgud koos liitumispunktidega kõigi planeeritava ala koosseisu jäävate kruntide tarbeks (Vt Lisad – Geodeetiline alusplaan). Olemasolevad tehnovõrgud ja liitumispunktid säilitatakse ning antud detailplaneeringuga neid juurde ei planeerita. Krundisiseste tehnovõrkude vajadus ja asukohad määratakse hoonete ehitusprojektidega.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	13 / 16

## 6. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

### 6.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoone välisviimistluses kasutada vähemalt osaliselt looduslike viimistlusmaterjale, hoonete püstitamisel on lubatud kasutada profiilplekki. Kõigi kruntide hoonestusalade tänava- ja avalike alade poolsed küljed peavad olema esinduslikud, arhitektuurselt liigendatud. Lubatud on kinnistule piirete rajamine. Kõigil kruntidel on lubatud kasutada piiravaid meetmeid mootorsõidukite pääsuks krundile (värav, tõkkepuu jne). Piirete arhitektuurne lahendus antakse koos hoone(te) projektiga.

- Hoonestusviis-lahtine;
- Katusekalle - kõigil hoonetel 0-15°;
- Piirete kõrgus 1,5 m tänava pinnast;
- Hoone nullkõrguse absoluutväärtus täpsustada järgnevas projekteerimisstaadiumis;

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadustikust. Krundil on hoonete ehitamine lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja krundiseste tehnovõrkude rajamine (nende vajadus ja asukohad määratakse ehitusprojektidega). Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

### 6.2. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 vastu võetud määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Antud planeeringus on arvestatud kujadeks üle 8 m.

Kavandatava tootmiskompleksi koosseisus on erineva kasutusfunktsiooniga ehitisi, seetõttu tuleb iga ehitise korral eraldi hinnata tulekustutusklassi vajadust ja kasutada vajalikku tulepüsivusklassi.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-2. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Tuletõrjehoonestuse projekteerimisel järgida Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrjehoonestus“ nõudeid.

### 6.3. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	14 / 16

- jälgitavus (videovalve)
- parklate valgustatus
- valdusele sissepääsu piiramine
- atraktiivsed materjalid, värvid
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad
- üldkasutatavate alade korrashoid

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

#### **6.4. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonestuse püstitamiseega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute töökohtade näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringu realiseerimisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute ettevõtete ja töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb eeldatavalt ka kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritavate hoonete püstitamine võib tõsta muuhulgas ka piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et planeeringul oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete püstitamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi, väljaspool planeeringuala kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	15 / 16

## 7. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Projekt363 OÜ	Kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	09.05.2024	230714_DP_Seletuskiri	16 / 16