

LIIVAMÄE DETAILPLANEERING

tellijä: Toomas Köster
omanik: Toomas Köster

objekti aadress: Liivamäe
Eisma küla, Haljala
vald Lääne-Virumaa

staadium: DETAILPLANEERING
Seletuskiri ja joonised

köide: I-1
töö number: 0081070519

Tallinn
MAI 2019

arhitekt: Hermas Lilleorg

TH ROOF OÜ
Siire 3
10618 Tallinn, ESTONIA
tel: +372 566 33 082
e-mail: info@throof.ee
veeb: www.throof.ee

reg. nr. 10827485
a/a LHV EE37700771001239743
KMKR EE 100775604
ettevõtja reg. nr.: **EEP002201**
EMTAK kood 7111

SISUKORD

SISUKORD			2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED ja LÄHTEDOKUMENDID			3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID			3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK			4
4. ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA			4
5. OLEMASOLEV OLUKORD			4
6. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS			5
7. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE			5
8. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID, KITSENDUSED			6
9. HALJASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED			7
10. TEHNOVÕRGUD			8
11. KESKKONNAKAITSE ja JÄÄTMEKÄITLUS			8
12. TULEOHUTUS			8
13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD			9
14. SOOJAVARUSTUS			9
15. KOOSTAJA			9
16. GRAAFILINE OSA			11
1. Situatsiooniskeem	M 1:20 000		A-1/2
2. Põhijoonis	M 1:500		A-2/2
17. KOOSKÖLASTUSED			12

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED ja LÄHTEDOKUMENDID

Koostatud on detailplaneering Haljala vallas (Endine Vihula vald), Eisma külas asuvale Liivamäe kinnistule. Detailplaneeringu koostamisel on juhindatud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest.

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Kaido Kivimägi taotlus Vihula vallavalitsusele (1075/7-1.2 08.10.2014.) detailplaneeringu algatamiseks.
- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr.433 04.11.2014.
Detailplaneeringu koostamise algatamine Eisma küla Liivamäe kinnistule.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Vihula Vallavalitsuse 04.11.2014. korraldusega nr.433.
- Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.227595 17.02.2015.
- Vihula Valla Üldplaneering (kehtestatud 18.05.2010 otsusega nr. 10)
- Planeerimisseadus
- Maanteeameti kiri 27.05.2015. nr 15-2/15-00028/383
- Elektrilevi OÜ Virumaa Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 227595, 17.02.2015 a.
- Teeservituudi leping (10.09.2009 a.)
- Detailplaneeringu lähteseisukohad 04.11.2014 (Vihula Vallavalitsuse korraldus Nr. 433, 04.11.2014)
- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr, 433, 04.11.2014.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030 + (kehtestatud 27.02.2019 otsusega nr.11-4/30)
- Vihula Valla Üldplaneering (kehtestatud 18.05.2010 otsusega nr. 10)
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Haljala valla ehitusmäärus
- Haljala valla Jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 21.12.10, nr. 27
- Eest Vabariigi Standardid.
- OÜ Gem-Geo poolt koostatud planeeringuala geodeetiline alusplaan m 1:500
- Piirkonna kohta koostatud vee- ja kanalisatsiooni skeemid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga lahendatakse:

- ehitusõiguse määramine ühepereelamule ja abihoonetele
- tehnovõrkude lahendamine

- vajalike kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- kinnistule juurdepääsu lahendamine

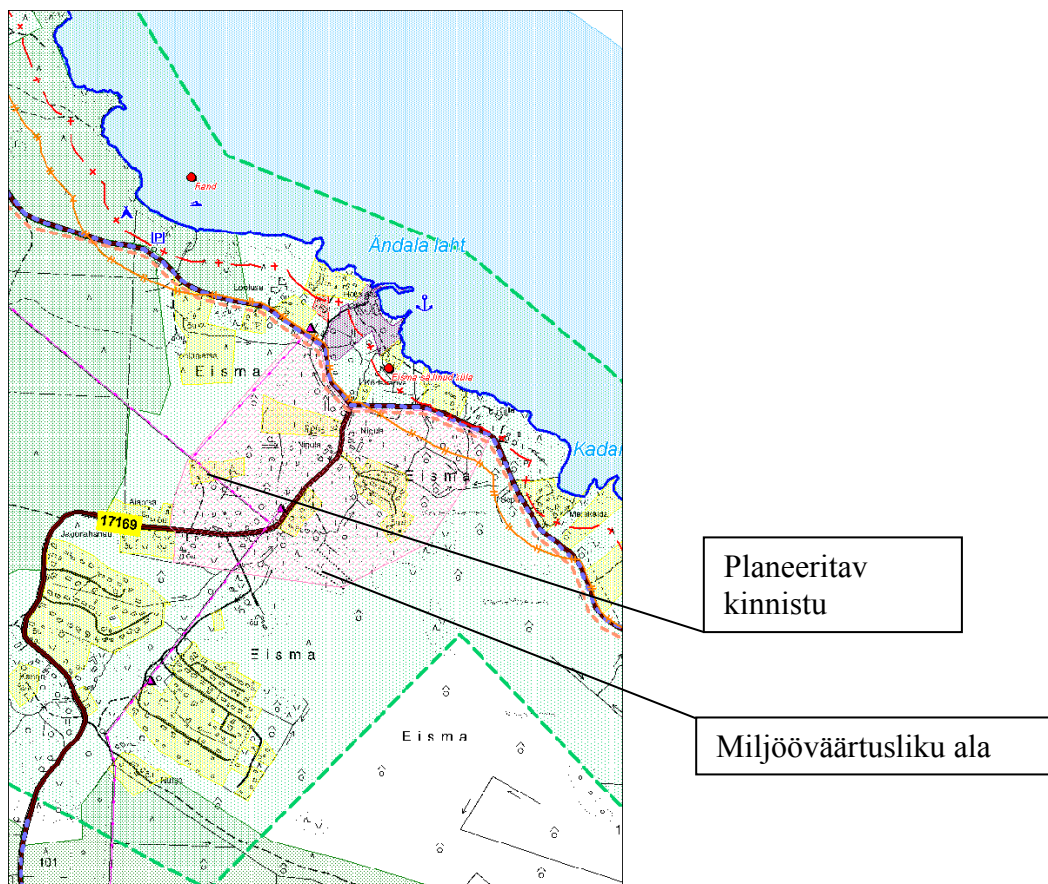
4. ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

- Planeeringuala ja vaadeldava ala ligikaudne pindala:
- Liivamäe kinnistu (kat. tunnus 88703:002:0722) pindala: 0.56 ha.
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa.
- Kinnistu omanik: Toomas Köster

5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1 Asukoht:

Planeeringuala asub Lääne-Virumaal, Haljala vallas, Eisma küla idaosas miljööväärtuslikul tasase pinnasega alal.



Liivamäe kinnist piirneb põhjas Liivanõmme (88703:002:0272) ja Nõmmeotsa (88703:002:0003) kinnistutega, läänes Allika (88703:002:0960, lõunas Roberti

(88703:002:0162) ja Sarapuu(88703:002:0060) kinnistutega, idas Liivametsa (88703:002:0721) kinnistuga. Neist Allika kinnistu sihtotstarve on elamumaa, ülejäänute sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritav ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt on tegemist põhiliselt (peamiselt idaosas) metsamaaga, mis on viimastel aastatel tormimurdudest tugevalt kahjustatud. Tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

5.2 Liikluskorraldus.

Planeeringualast ca 180 m lõuna poole jääb 17169 Eisma-Kandle kõrvalmaantee, millega külgnevale praegusele Roberti (88703:002:0162) kinnistule on 10.09.2009 seatud teeservituut kuni planeeringualani (Liivamäe kinnistuni). Juurdepääsutee riigimaanteelt on kruusakattega ja ei ulatu momendil Liivamäe kinnistuni.

6. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Ehitusõigus

Ehitamise põhimõtted hajaasustuses on määratletud Vihula valla üldplaneeringuga. Hoonete rajamisel tuleb järgida piirkonnas olemasolevate hoonete paiknemise struktuuri ja mastaapi.

Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud ehitusala ja planeeritavate hoonete põhimõtteline paiknemine sellel.

Kogu ehitusalune pind on kuni 400 m², sellest elamu kuni 200 m², ülejäänu ulatuses võib rajada kolm abihoonet.

Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 8 m, abihooned on kuni 6 m kõrgused.

Katusekalle on 30-70 kraadi.

Viimistlusmaterjalidest kasutada puitu ja kivimaterjale, katusekatteks puitmaterjale (sindel, pilbas, laud) või siis valts-ning valtsprofiilplekki.

7. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeritav Liivamäe kinnistu asub väljaspool riigimaanteed 17169 kaitsevööndit.

Juurdepääs kinnistule on riigimaanteelt 17169 Eisma – Kandle läbi Roberti kinnistu (88703:002:0162) ning Allikapõllu (88703:002:0161) kinnistu.

Maanteeamet väljastas 27.05.15. Haljala vallas asuva Liivamäe kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad nr.15-2/15-00028/383, millede järgi juurdepääsutee ümberehituse planeerimiseks haarata planeeringualasse riigimaanteed 17169 transpordimaa km 0.742 asuva ristumiskoha ümberehitamiseks, sh. nähtavuse parandamiseks vajalikus ulatuses.

Riigimaanteed 17169 Kandle-Eisma aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2014.a. seisuga 152 autot/ööpäevas. Ühe üksikelamu planeerimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu.

Ristumiskoht asub tasasel maa-alal.

Sajuveed immutatakse nagu praegusenigi pinnasesse, andes mahasõidu teeprofiilile vajaliku

4% kalde.

Ristumiskoht kaetakse tolmuvaaba kattega vähemalt pöörderaadiuse ulatuses.

Planeeringulahenduses arvestatakse nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega "Maanteede projekteerimismid" punkt 5.2 ja 7.2.

Nähtavuskolmnurk arvestatakse tabel 2.13. Külgnähtavus alusel ning vastavalt projektkiirusele 60 km/h projekteerimise rahuldaval lähtetasemel.

Nähtavust raskendavad objektid (puud, võsa) likvideeritakse vajalikus ulatuses.

Enne planeeringualale ehitiste rajamist tehakse valmis olemasoleva kruusatee pikendus Liivamäe kinnistule.

Mahasõit riigimaanteelt tuleb valmis ehitada enne ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustust planeeringuga seotud riigimaantee ristumiskoha ümberehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada ennem Maanteeametiga.

Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Parkimine toimub krundi piirides.

8. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID, KITSENDUSED

8.1 Servituudid

Kuna tee reaalservituudi seadmise ajal kuulusid käsitletavad kinnistud (Liivamäe 88703:002:0722 ja Liivametsa 88703:002:0721) ühele omanikule, siis on servituudi ala laiussega 3 m seatud kuni Liivamäe kinnistuni.

Planeeringu ettepanek on moodustada teeservituut läbi Liivamäe kinnistu Liivametsa kinnistu kasuks. Servituudi laiusseks on 3,5 m ja pindala Liivamäe kinnistul 186 m².

8.2 Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektrihoituseadus (RT I 2002,49,310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2.juuli 2002 nr.211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus".

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: EPN 17.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 m.

8.3 Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m, puutüvedest 2 m ja kanalisatsioonitrassist 1.5 m.

8.4 Kitsendused.

Kitsendused seatakse kommunikatsioonidele (näit. madalpinge kaabelliin) mis läbivad eraomanikule kuuluvaid kinnistuid.

Krunti läbivate kommunikatsioonide valdajatega sõlmitakse kommunikatsioonide kaitsevööndite piirides tähtajatu kasutusõiguse lepingud.

8.5 Veevõtukoha hooldusnõuded.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte lähemal kui 10 m).

Puurkaevu suudme mantelots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale.

Kaevu suue peab veekaitse eesmärgil olema suletud.

Kaevu suudmetagune ala tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuselt savilukuga.

Alus: Keskkonnaministri 23 nov. 2017 a., määrus nr. 61.

8.6 Veehaarde sanitaarkaitseala

Põhjaveehaardele moodustatakse üldjuhul sanitaarkaitseala 50 m raadiuses ümber puurkaevu.

Sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihist alla 3m³/ööpäevas ühe kinnisasja vajadusteks.

Alus: Veeseadus §148 - 151, (Vastu võetud 30.01.2019)

9.7 Heitvee immutamine

Kui heitvee immutamisel ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu v.a. veehaarde sanitaarkaitsealale lähemal kui 50 m selle välispiirist ja mitte lähemal kui 80 m joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust ,võib heitvett pinnasesse immutada kuni 5 m³ mehaanilise puhastuse ja 5-50 m³ bioloogilise puhastamise korral.

9. HALJASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED

Kinnistul kasvav väärtuslik kõrghaljastus säilib. Võsa ja kahjustatud puud likvideeritakse. Krundi haljastuskava koostatakse ehitusliku projekteerimise käigus.

Kinnistusisesed teed – killustikuga tihendatud pinnas.

Piirdeaiad lahendatakse ehitusprojektiga.

10. TEHNOVÕRGUD

10.1 Veevarustus

Puhta vee saamiseks rajatakse kinnistule puurkaev.

10.2 Kanalisatsioon

Olmeheitveed immutatakse pinnasesse septikust ja imbtorudest koosneva puhastussüsteemi kaudu. Heitvee kogus ööpäevas alla 5 m³.

Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed 1 § 7 lg 1 kohaselt. Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Heitvee immutamine peab toimuma vähemalt 60 m kaugusel kaevust.

10.3 Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette Eisma alajaama 0.4 kW õhuliinilt maakaabelliiniga planeeritavasse liitumiskilpi.

10.4 Sidevarustus

Sideühendus on võimalik tagada kaasaegsete juhtmevabade tehnoloogiate abil.

11. KESKKONNAKAITSE ja JÄÄTMEKÄITLUS

Sajuveed pole reostunud ja immutatakse pinnasesse.

Olmejäätmete käitlemine toimub vastavalt Haljala valla Jäätmehoolduseeskiri, (vastu võetud 21.12.10, nr. 27)

Kinnistul on ette nähtud koht jäätmekonteinerile.

Prügiveoauto juurdepääs kinnistule on tagatud sissesõidutee kaudu.

12. TULEOHUTUS

Kavandatavate hoonete Minimaalne tuleohuklass: TP3.

Kuja naaberkinnistu hooneteni vähemalt 8 m, ehitusala kaugus kinnistu piiridest 4 m.

Ligipääs kustutustehnikaga on juurdepääsuteelt., juurdepääsu tee laius: 3,5 m. Tee lõpus kinnistul päästetehnika ümberpööramis ala.

Värvate laius piirdes peab olema vähemalt 4 m.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Eesti Vabariigi

Standarditest:

EVS 812-1:2013

Ehitise tuleohutus. Osa 1: Sõnavara

EVS 812-2:2014	Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
EVS 812-3:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
EVS 812-7:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude, tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Lähim tulekustutus veevõtukoht: Eisma sadamas asuv
tuletõrje hüdrant.

Kustutusvee normvooluhulk :10l/sek.

Kaugus kinnistust: 1,5 km.

Juurdepääs mööda maanteed ning veevõtukoht vastab EVS 812-6:2012 nõuetele.

Arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

13. SOOJAVARUSTUS

Kavandatavate hoonete kütmine on planeeritud lokaalsena.

Võimalik on puiduküte kui ka keskkonnasõbralikumad tehnoloogiad nagu näit. maa-või õhk – soojuspumbad või päikeseküte.

14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneering ja arhitektuur".

Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasisel ekspluatatsioonil järgmisi abinõudeid:

- näha ette välisuste ja krundi valgustus.
- luua hea nähtavus
- kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine ning süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

15. KOOSTAJA

TH ROOF OÜ Arhitektuuri osakond

Arhitekt: Hermas Lilleorg

Joonestas: Hermas Lilleorg

16. GRAAFILINE OSA

17. KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JRK NR	KOOSKÕLASTAJA ASUTUS	KOOSKÕLASTUSE TEKST	KOOSKÕLASTAJA NIMI JA AMETINIMETUS	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT	MÄRKUSED
1	-	Kooskõlastatud	-		Digiallkiri	-
2	-	Heaks kiidetud			Kooskõlastus Kaaskiri	-
4	-	Kooskõlastatud			Telia Digikeskkonnas	-
5	-	Kooskõlastatud			Kooskõlastatud Kaaskiri	-
6	-	-	-	-	-	-

Kooskõlastuste koondtabeli koostas arhitekt Hermas Lilleorg: