

Töö nr: 06.09.2018

Mõisaoja maaüksuse detailplaneering

Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Vihula küla

ESIMENE KÖIDE - PLANEERING

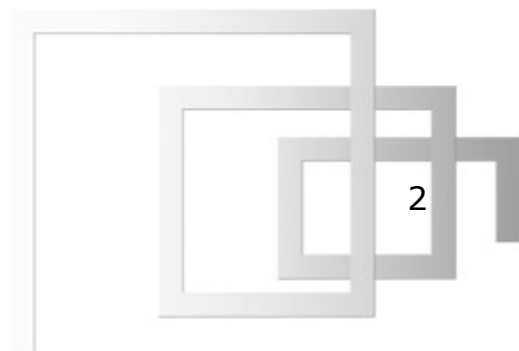
Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Vihula Mõis OÜ

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7: Liisi Ventsel
kutsetunnistus 116147

Tartu 2019

SISUKORD

SISUKORD	2
A TEKSTILINE OSA.....	3
1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed<	4
5 Planeerimisettepanek	5
5.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	5
5.2 Krundi hoonestusala määramine	5
5.3 Krundi ehitusõigus.....	6
5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	7
5.6 Ehitistevahelised kujad	8
5.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
5.7.1 Veevarustus ja tuletõrjevesi	8
5.7.2 Olmekanalisisatsioon.....	8
5.7.3 Sademeveekanalisisatsioon	9
5.7.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
5.7.5 Telekommunikatsioonivarustus	9
5.7.6 Soojavarustus.....	9
5.7.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel	10
5.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
5.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	10
5.10 Servituutide määramise vajadus	11
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus 12	
5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
5.14 Planeeringu rakendamise võimalused	12
6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	13
B JOONISED	14
1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrgud	M 1:500
5. Illustreeriv joonis	



A TEKSTILINE OSA

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavalituse 25. oktoobri 2018. a korraldus nr 538.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk Mõisaoja krundil (kat.nr: 88702:001:0277) ehitusõiguse määramine teisele elamule ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Vihula valla üldplaneering, kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19;
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri¹, Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määrus nr 18;
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016-2025, kinnitatud 29.04.2016 Keskkonnaameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Gem-Geo OÜ poolt 10.10.2018 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 11809). Koordinaadid on L-EST süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava Mõisaoja kinnistu pindala on 2007 m², maakasutuse sihtotstarbega 100% elamumaa.

Kinnistul asub 2013.a. rajatud korterelamu (EHR kood 120677237), kus majutuvad Vihula mõisa töötajad. Kortereelamu on ühe põhikorruse ja ühe katusekorrusega. Arhitektuurselt järgib korterelamu teiste mõisakompleksi hoonete stiili. Kinnistu keskel asub võssa kasvanud ja pealt sisse vajunud vare, mis on arvatavalt olnud hoidla või kelder.

Kinnistul asuval korterelamul on olemas kanalisatsiooni- ja veevarustus ning elektri- ja sidevarustus.

Planeeringualale on juurdepääs Koolimaja teelt (kohalik tee nr 8870145). Kortereelamust lõunas on parkimisala 4-le sõiduautole.

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud, osaliselt võsastunud. Olemasoleva hoone ümbrus on kaetud muruga.



Planeeringuala on küllaltki reljeefne, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37,73-44,95 m. Maapinna reljeef on tasasem olemasoleva hoone ja selle kõrvale rajatud parkimisala ümbruses. Kinnistu keskel asuv vare on u 1,5-2 m kõrgune sisse vajunud küngas. Kinnistu läänepoolne osa on langusega läänes kulgeva Mustoja oja suunas.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel *Olemasolev olukord* (leht 2).

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb arhitektuurimälestiste rohke, restaureeritud hoonete ja korrastatud ümbrusega Vihula mõis. Mõisakompleksi südames asub Vihula veskijärv, mida läbib Mustoja oja. Planeeringuala ja mõisakompleksi hoonete vahele jääb rekreatsiioniline ala, kuhu on rajatud tenniseväljak, mini-golfirada ja vabaõhulava. Planeeringualast u 270 m kagusuunas asuvad kaks silikaattellistest (ehituse aeg märkimata) 2-korruselist 8 korteriga ridaelamut ning garaažid.

Väljaspool mõisakompleksi on tegu hajaasustatud alaga. Planeeringualast põhja- ja idakaarde jäävad metsamassiivid, lõuna- ja läänekaarde põllumaad.

Krunt piirneb idast kohaliku Koolimaja teega, kust on ka juurdepääs krundile. Läänest piirneb krunt Mustoja ojaga. Põhja ja lõunakaarde jäävad kõrghaljastatud parkmetsad. Planeeringuala edelapiiril kulgeb u 4 m laiune kraav.

Lähim ühistranspordipeatus, Vihula, asub planeeringualast u 60 m kaugusel Koolimaja tee ääres. 1,4 km kaugusel Karula-Vihula-Sagadi kõrvalmaantee ääres asub Paisjärve peatus.

Planeeringuala, nagu kogu Vihula mõisakompleks, jääb täielikult Lahemaa rahvuspargi alale, Mõisaparkide piiranguvööndisse. Lisaks asub planeeringuala Natura 2000 linnu- ja looduslal. Planeeringuala jääb täielikult ka Mustoja oja 50 m ehituskeeluvööndisse ja 100 m piiranguvööndisse.

Kooskõlas Looduskaitseeaduse § 38 lg 7 ei ole Lahemaa rahvuspargi eeskirjast tulenevalt Lahemaa rahvuspargi territooriumil võimalik ranna- ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada. Kuna Mõisaoja maaüksusel paikneb elamu, siis lähtuvalt kaitse-eeskirja § 23 lg 4 p 1 ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu juurde püstitatavale ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Seega uue elamu ehitamiseks planeeritavasse asukohta ei ole vaja ehituskeeluvööndit vähendada. Ehitamine Lahemaa rahvuspargis toimub kaitsealavalitseja ehk Keskkonnaameti nõusolekul.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala Vihula miljööväärtuslikul hoonestusalal, mille eesmärk on säilitada maanteelt mõisa suunas avanevat maastikupilti, mistõttu on ala kruntimine ja ehitustegevus lubatud detailplaneeringu alusel. Käesolev planeering nimetatud maastikupilti ei mõjuta. Lisaks jääb planeeringuala I klassi (maakondliku tähtsusega) väärtusliku maastiku alale, milleks Vihula külas on Vihula mõisakompleks koos kõigi hoonete ja paistiigiga. Nimetatud väärtusliku maastiku alal tuleb säilitada piirkonna omapära, järgides piirkonna ehitustraditsioone, uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi.

Lahemaa rahvuspargi üks kaitse-eesmärke on kultuuripärandi kaitse – rahvuspargi külade ja asulate või nende osade maastikuilme, struktuuri ja miljöö kaitse. Sellest tulenevalt on oluline rahvuspargi kultuuripärandi ja maastike kaitse-eesmärgina arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Piirkonna taluarhitektuuris on iseloomulik ühe elamu paiknemine maaüksusel koos kõrvalhoonetega. Vihula külas on analüüsitud ja välja toodud Vihula külale iseloomulikud planeerimis- ja ehitussoovitused¹. Elamisfunktsioon võib olla ka õuema teisel hoonel, kuid selle arhitektuurne lahendus on iseloomulik abihoonele – lihtsamahuline, ristkülikukujuline põhiplaan, puuduvad elamule iseloomulikud väljaehitised verandade jms näol.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Mõisaoja kinnistule välisilmelt abihoonet meenutav uus korterelamu. Planeeringuga määratud arhitektuuri – ja kujundusnõuded järgivad piirkonna taluarhitektuurile iseloomulikku stiili. Planeeritud korterelamu jääb Mustoja oja ehituskeeluvööndisse, kuid tulenevalt Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjast, ei laiene ehituskeeluvöönd olemasoleva elamu juurde püstitatavale ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Lisaks on planeeringuga ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne võimalik säilitamine ja kujundamine parkmetsa stiilis.

Arvestades eelkirjeldatud ning planeeritud, sobib planeeringulahendus antud piirkonda.

5 Planeerimisettepanek

5.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga planeeritavat maa-ala kruntideks ei jagata ning olemasolevad krundi piirid säilivad.

5.2 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Hoonestusala suurus ja asukoht on planeeritud selliselt, et oleks võimalik realiseerida planeeritud ehitusõigust ning võimaldada parkimisala rajamine krundi Koolimaja tee poolsele alale. Samuti on tagatud olemasoleva hoone ja planeeritud hoonestusala vaheline 8 m laiune tuleohutuskuja. Planeeritud hoonestusala paikneb Mustoja oja tavalisest veepiirist u 3 m kaugemal, kui olemasolev hoone.

Hoonestusala paikneb krundi lõunapiirist 4 m kaugusel. Krundi idapiirist paikneb hoonestusala 13 m kaugusel. Hoonestusala lääneserv paikneb krundi idapiirist 30 m kaugusel (hoonestusala laius 17 m). Hoonestusala põhjaserv piirneb olemasolevast hoonest 8 m laiuse tuleohutuskujast tuleneva mõttelise sirgega.

¹ Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7. Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa, Keskkonnaamet 2016

Hoonestusala sidumine krundi piiriga on toodud joonisel *Põhijoonisel* (leht 3).

5.3 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ühe korterelamu ehitamiseks olemasoleva vare asukohale. Olemasolev vare kuulub likvideerimisele. Tabelis 1 on toodud krundi ehitusõigus.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	Mõisaoja maaüksus
<i>Krundi pindala</i>	2007 m ²
<i>Krundi kasutamise sihtotstarve²</i>	EK - korterelamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	planeeritud hoonel 140 m ²
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	2 hoonet – 1 olemasolev ja 1 planeeritud
<i>Lubatud ehitise kasutamine otstarbed</i>	11220 – kolme või enama korteriga elamu

5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs kohalikult Koolimaja teelt. Täiendavaid juurdepääsusid planeeringualale ei kavandata.

Kinnistul asuvaid korterelamuid kasutavad Vihula mõisa töötajad majutumiseks. Olemasolev korterelamu on 8 korteri ja 12 voodikohaga. Planeeritud abihoone tüüpi korterelamu on eeldatavalt sarnase voodikohtade arvuga. Valdavalt liiguvad inimesed Vihula mõisasse tööle ühistranspordiga, majutuskoha ja mõisa vahel liiguvad jalgsi. Planeeringu koostamise ajal on krundi olemasolevast kasutusest tulenev hinnanguline liiklussagedus maksimaalselt 4 sõiduautot 1-2 korda ööpäevas, kokku kuni 8 sõiduautot ööpäevas. Uue korterelamu valmimisel suureneb liiklussagedus seega arvutuslikult kuni 16 sõiduautoni ööpäevas. Kuna töötajaid peatuvad korterelamus mitu päeva järjest ning liiguvad mõisa ja korterelamu vahel jalgsi, siis on vähetöenäoline, et igapäevaselt hinnanguliselt maksimaalne liiklussagedus realiseerub. Seetõttu ei mõjuta uue korterelamu lisandumine Vihula mõisa piirkonnas märkimisväärtset liiklussageduse tõusu.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisest. Olemasoleva hoone tarbeks on rajatud punase peenest graniidist killustikuga kaetud 4-kohaline parkla, mis ulatub osaliselt krundi piiridest välja Koolimaja tee kinnistule. Olemasolev parkla tuleb laiendada selliselt, et oleks tagatud sõiduautode parkimine Mõisaoja krundi piires.

Krundi parkimiskohtade arvutus on esitatud vastaval EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega korruselamu kohta väike-elamute alal tabelis 2. Väikeelamute ala on valitud seetõttu, et planeeringuala ei asu üldplaneeringu kohaselt linnakeskuses ega korruselamute alal, kuid liigituks pigem väikeelamute alana³.

² Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

³ EVS 843:2016 ptk.9.2.3 p.3 rakendusjuhised (RJ): väike-elamute ala on valdavalt hoonestatud eramute ja ridaelamute, sh võib olla ka üksikuid väiksemaid (2-3-korruselisi, 10-12 korteriga) korruselamuid.

Tabeli 2. Parkimisarvutus korruselamu kohta väikeelamute alal.

<i>Ehitise liik</i>	<i>Ehitiste arv</i>	<i>Ehitise suletud brutopind</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Korruselamu	2 (1 olemasolev, 1 planeeritud)	$2 \times 210 \text{ m}^2 = 420 \text{ m}^2$	1 koht /50 m ² suletud brutopinna kohta	$2 \times 210 \times 1/50 = 8,4$ kohta	Kuni 10 sõiduauto kohta

Normijärgse arvutuse kohaselt tuleb krundile rajada kahe korterelamu peale 9-kohaline parkla. Detailplaneeringuga on lubatud rajada kuni 10-kohaline parkla. Vajadusel on võimalik parkida ka mõisa juurde.

Lisaks on ette nähtud parkimisvõimalus arvutuslikult 11 jalgrattale (tabel 3).

Tabeli 3. Jalgrataste parkimisarvutus

<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
2 x 8 korteriga (210 m ²) elamut	1 koht /40 m ² suletud brutopinna kohta	$2 \times 210 \text{ m}^2 \times 1/40 = 10,5$	11 jalgratta parkimiskohta

Autode ja jalgrataste parkimisala asukoht ja kohtade arv tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus.

5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

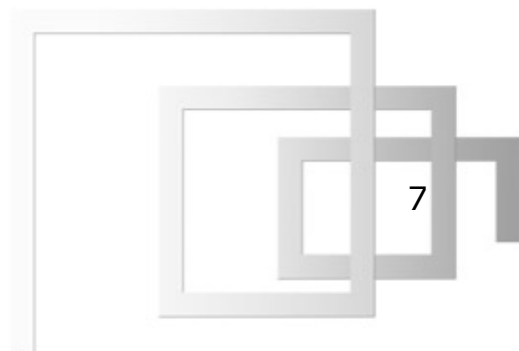
Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalses võimalikus mahus. Uue hoone ja parkimisalale jäävad puud ja haljastus on lubatud likvideerida. Puu- ja põõsasarinde kujundamine Mõisaparkide piirangvööndis on lubatud kaitseala valitseja nõusolekul vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale. Rajatav haljastus lahendatakse peale hoonete valmimist eraldi haljastusprojektidega. Soovitav on kujundada hoonete ja parkimisala ümbritsevat haljastust mõisapargile omases stiilis.

Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud, kuna see ei ole piirkonnale omane.

Olemasolev vare kuulub likvideerimisele. Võimalusel on soovitav taaskasutada vare paekivi materjali.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Sademeveed tuleb immutada krundi siseselt või juhtida krundi läänepiiril asuvasse Mustoja oja, milleks on vajalik vee-erikasutusluba.

Planeeritud hoonestusala edela- ja lääneserv jääb osaliselt Mustoja suunas langevale nõlvale. Nõlv tuleb planeerida ja vajadusel kindlustada hoone ehituseks vajalik mahus. Planeeritud parkimisala lõunapoolse osa maapind tuleb planeerida samale absoluutkõrgusele (42,6 m) olemasoleva parklaga. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.



5.6 Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Detailplaneeringuga on uute hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks määratud TP3.

Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse hoone projekteerimise käigus.

5.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud joonisel *Tehnovõrgud* (leht 4). Tehnovõrkude täpsed lahendused, asukohad ning hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

5.7.1 Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeringuala veevarustus on planeeritud lähtuvalt Haljala Soojus AS 26.03.2019 väljastatud tehnilistest tingimustest.

Planeeringualal asuv olemasolev korterelamu on liidetud Vihula küla ühisveevärgiga.

Planeeritud korterelamu tuleb liita Vihula küla ühisveevärgiga. Veevarustus on lahendatud Mõisaoja krundil asuvast peatorustikust De 32. Kavandatud veetoru ja olemasoleva De 32 veetoru ühenduspunkti on soovitatav lisada maakraan. Veevarustuse liitumispunkt asub Mõisaõue (88702:001:0276) kinnistul, Mõisaoja krundi lõunapiiri lähedal. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada liitumispunkti asukoht ja vajadusel muuta seda nii, et liitumispunkt jääks krundi piirist kuni 1 m kaugusele.

Mõisaoja krundi läbib diagonaalselt Vihula koolimaja suunas kulgev veetoru, mille täpne asukoht ei ole tuvastatav. Planeeringu joonisele *Tehnovõrgud* (leht 4) on kantud veetoru põhimõtteline kulgemine. Krundi ehitusõiguse realiseerimisel ja trasside rajamisel tuleb arvestada veetoru olemasoluga ning vajadusel olemasolev veetoru ümber ehitada.

Veevarustuse täpsem lahendus selgub projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva veevõtukohaga, mis asub Vihula veskijärve (paisjärv) kaldal Vihula mõisa möldrimaja vastas.

5.7.2 Olmekanaliseerimine

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus on planeeritud lähtuvalt Haljala Soojus AS 26.03.2019 väljastatud tehnilistest tingimustest

Planeeringualal asuv olemasolev korterelamu on liidetud Vihula küla ühiskanalisatsiooniga.

Planeeritud korterelamu tuleb liita Vihula küla ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsiooniühendus on kavandatud Mõisaoja krundil asuval De 160 kanalisatsioonitorule lisakaevu paigaldamisega. Krundisiseseks kanalisatsioonitoru

mööduks on ette nähtud De 110. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Mõisaoja krundi läbib diagonaalselt Vihula koolimaja suunas kulgev survekanalisatsioonitoru (hetkel ei ole kasutuses), mille täpne asukoht ei ole tuvastatav. Planeeringu joonisele *Tehnovõrgud* (leht 4) on kantud survekanalisatsioonitoru põhimõtteline kulgemine. Krundi ehitusõiguse realiseerimisel ja trasside rajamisel tuleb arvestada survekanalisatsioonitoru olemasoluga ning vajadusel olemasolev toru ümber ehitada.

Kanalisatsioonivarustuse täpsem lahendus selgub projekteerimise käigus.

5.7.3 Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveed tuleb immutada krundi siseselt või juhtida vertikaalplaneerimine abil krundi läänepiiril asuvasse Mustoja oja. Naaberkinnistutele sademevee valgumine ei ole lubatud. Vajadusel on sademevee juhtimiseks lubatud rajada kraave. Sademevee juhtimiseks rajatud kraavil tuleb tagada nõlvade erosioonikindlus.

5.7.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest nr 320921, 14.01.2019.

Olemasoleva korterelamu elektrivarustus säilib. Planeeritud korterelamu elektrivarustus on ette nähtud maakaabliga kinnistul olemasolevast liitumiskilbist või Mõisaoja:(Kunda) alajaamast. Täpsem lahendus selgub projekteerimise käigus. Planeeringu joonisel *Tehnovõrgud* (leht 4) on näidatud elektrivarustus olemasolevast liitumiskilbist. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Välisvalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

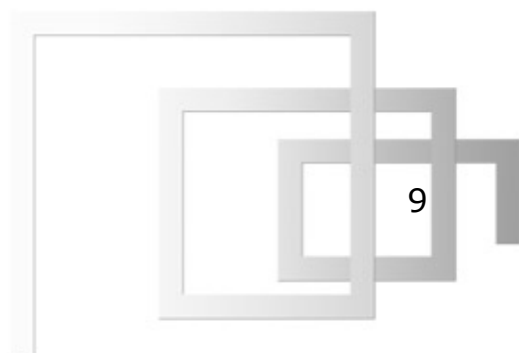
5.7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Olemasoleva korterelamu telekommunikatsioonivarustus säilib.

Planeeritud korterelamu telekommunikatsioonivarustus on ette nähtud kinnistul olemasolevast vaskaablist.

5.7.6 Soojavarustus

Planeeritud korterelamu soojavastust on ette nähtud õhksoojuspumba ja elektriga.



5.7.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on toodud tehnovõrkude rajamise vajadus planeeritud korterelamu tarbeks.

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel planeeritud korterelamu tarbeks

<i>Tehnovõrk planeeritud hoonestusalani</i>	<i>Planeeringueelne</i>	<i>Planeeringujärgne</i>
Veetoru	-	10 m
Kanaliseerimisitoru	-	12 m
Madalpingekaabel (0,4 kV)	-	31 m
Sidekaabel	-	31 m

5.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringule on koostatud KSH eelhinnang *Haljala vallas Vihula külas Mõisaoja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang* (Adepte Ekspert OÜ, 2019). Eelhinnangu järeldus on, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Vare likvideerimisel tuleb ehitusjätmed sorteerida ja koguda liigiti.

Planeeritud korterelamu ehitamisega tuleb võimalikult vähe kahjustada olemasolevat nõlva.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejätmete ära vedu tuleb korraldada vastavalt Haljala valla territooriumil kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

5.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeringuga määratud arhitektuursed, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused järgivad Vihula külas välja kujunenud traditsioonilist taluarhitektuuri⁴. Piirkonna taluarhitektuuris on iseloomulik ühe elamu paiknemine maaüksusel (olemasolev korterelamu), elamisfunktsioon võib olla ka õuema teisel hoonel, kuid selle arhitektuurne lahendus peab olema iseloomulik abihoonetele – lihtsamahuline, riskülikukujuline põhiplaan, puuduvad elamule iseloomulikud väljaehitised verandade jms näol. Teise elamisfunktsioonis hoone kavandamisel ei või selle kõrgus olla suurem kui maaüksuse olemasolev korterelamu (6,7 m). Seetõttu on planeeritud hoone

⁴ Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7. Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa, Keskkonnaamet 2016

arhitektuurinõuded määratud abihoone arhitektuurile vastavad.

Hoone täpne asendiplaaniline lahendus tuleb lahendada koos hoone arhitektuurse lahendusega. Tabelis 5 on esitatud hoone arhitektuurinõuded.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded

<i>Hoone korruselisus</i>	kuni 2 - 1 täiskorrus ja 1 katusekorrus
<i>Hoone katuseharja kõrgus</i>	kuni 6,7 m
<i>Hoone katusetüüp</i>	viilkatus
<i>Hoone katusekalle</i>	35-45°
<i>Katusekattematerjal</i>	kivi
<i>Välisviimistlusmaterjalid</i>	puut, krohv, kivi
<i>+ / - sidumine</i>	lahendada projekteerimise käigus
<i>Hoone laiuse ja pikkuse suhe</i>	1:2 kuni 1:5
<i>Piirded</i>	ei ole lubatud

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna see ei ole antud piirkonnale iseloomulik.

Ehitise ehituslike tingimustena:

- tuleb tagada puuetega inimeste (ratastooliga) juurdepääs hoonele.

5.10 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga puudub vajadus servituutide seadmiseks.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine);
- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 6).

Tabel 6. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

<i>Piirang või kitsendus</i>	<i>Ulatus</i>	<i>Ulatuse alus</i>
Lahemaa rahvuspark	kogu ala	Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri ¹
Natura 2000 linnuala	kogu ala	Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri
Natura 2000 loodusala	kogu ala	
Kallasrada	4 m*	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹
Veekaitsevöönd	10 m*	Veeseadus ¹
Kalda ehituskeeluvöönd	50 m*	Looduskaitse seadus
Kalda piiranguvöönd	100 m*	
Veetorstiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
Kanaliseerimise maa-aluse isevoelse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
Sidekaabli kaitsevöönd	1 m teljest	

* Mõõdetud põhikaardile kantud veepiirist vastavalt looduskaitse seaduse § 35 lg 2-le

5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ära juhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneeringut rakendatakse vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.

6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ning asutustega. Tabelis 7 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja number</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tingimus</i>
1	28.06.2019, nr K-AT/10	Päästeamet	Alar Tetting peainspektor	Lisade kaustas, kiri nr 7.2-3.3/7578-2	-
2	14.08.2019	Haljala Soojus OÜ	Aivar Maurer juhatuse liige	Lisade kaustas, e-kiri	-
3	28.08.2019 nr 1874617913	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts	Lisade kaustas	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

B JOONISED

