

## Sisukord

1. SISSEJUHATUS .....	2
2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	2
3. LÄHTEANDMED .....	2
3.1 Asukoht .....	2
3.2 Kitsendused maakasutusel .....	2
3.3 Tehnovarustus .....	3
3.4 Hoonestus.....	3
3.5 Teed.....	3
3.6 Haljastus.....	3
4. PLANEERIMISE ETTEPANEK.....	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus .....	3
4.2 Kruntimise ettepanek .....	3
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused .....	4
4.4 Haljastus ja heakord .....	5
4.5 Teed ja platsid .....	5
4.6 Riigiteelt mahasõit .....	5
4.7 Veevarustus ja kanalisatsioon, sadeveed .....	6
4.6.1 Veevarustus .....	6
4.6.2 Kanalisatsioon.....	6
4.6.3. Sadevete ärajuhtimine .....	7
4.8 Elekter.....	7
4.9 Side .....	7
Side lahendatakse mobiilside baasil.....	7
4.10 Tuleohutuse abinõud .....	7
4.11 Keskkonnakaitse abinõud.....	7
4.12 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	7
4.13 Planeeringu elluviimise kava .....	8

Joonis 1	Asukoha skeem
Joonis 2	Lähteplaan
Joonis 3	Põhijoonis

# Seletuskiri

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Haljala Vallavalitsuse 09. oktoobri 2019 korraldus nr 540 Vanamõisa küla Õiekobara kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja vastav lähteülsanne selle juurde. Detailplaneeringu algatusepaneku tegija on Taivo Kurg.

## 2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Õiekobara kinnistu detailplaneering ei ole vastuolus Haljala valla üldplaneeringuga, st üldplaneeringu p 2.4 Elamualad on Vanamõisa küla peetud perspektiivseks elamualaks. Haljala Vallavalitsuse poolt koostatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise näitab, et algatatud detailplaneering ei too kaasa olulisi keskkonna muutusi.

Planeeritav katastriüksus 19002:001:0209 suurusega 16911 m<sup>2</sup> asub 17171 Võle-Vanamõisa teest loodes, piirneb vahetult teega. Lähiumbruses on hoonestatud idas asuv Sireli kinnistu ja läänes asuv Veeru ning veelgi läänepool asuvad Liiva ja Männisalu. Üle tee lõunas asuv suur Vissi kinnistu (ca 40 ha) on suur hoonestamata põld.

Planeeritav Õiekobara katastriüksus on hoonestamata.

## 3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Haljala Vallavalitsuse 09. oktoobri 2019 korraldus nr 540 Õiekobara kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Haljala Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Haljala valla üldplaneering
- Pajupuu Holding OÜ poolt 02.12. 2019 koostatud geodeetiline plaan 1:500 - töö nr 02DE19
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### 3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Vanamõisa külas 17171 Võle-Vanamõisa teest loodes, vahetult tee ääres. Täpsemalt on asukoht näidatud jooniste osas asukohaskeemil.

### 3.2 Kitsendused maakasutusel

Planeeritav Õiekobara katastriüksus asub 17171 Võle-Vanamõisa tee ja põhja-lõunasuunalise kohaliku tee ääres – kitsendusteks teede kaitsevööndid, samuti läheb üle kirde-edelasuunaline ja kagu-loodesuunaline 0,4 kV õhukaabel - õhukaablite

kaitsevööndid. Loodes asub kraav, mis on vooluvete registrisse kandmata, aga kraavi äärde ei planeerita ka ehitisi. Muid teadaolevaid piiranguid pole.

### **3.3 Tehnovarustus**

Planeeritaval katastriüksusel on kirde-edelasuunaline ja kagu-loodesuunaline 0,4 kV õhukaabel ja loodepiiril kuivenduskraav, muud kommunikatsioonid puuduvad.

### **3.4 Hoonestus**

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

### **3.5 Teed**

Õiekobara kinnistu asub kirde-edelasuunalilse 17171 Völe-Vanamõisa tee ja edelas asuva külavahe teede ääres.

Õiekobara planeeritavale katastriüksusele on olemasolev juurdepääs, mis lähtub kinnistu edelapiiri lähedust läbivalt külavaheteelt. Selle tee kaitsevöönd on 20 m tee servast.

### **3.6 Haljastus**

Planeeritav maa-ala on suures osas haljastamata, kraavi kaldal kasvavad põõsad.

## **4. Planeerimise ettepanek**

### **4.1 Planeeringulahenduse põhjendus**

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on uute elamukruntide moodustamine, mida on tehtud omaniku soovi kohaselt, ehitusõiguse seadmine, piirangute määramine, sissesõitude ja parkimiste lahendamine ning tehnovõrkude lahendamine.

Ehitusõigust piiravad olemasolevad 0,4 kV õhukaablid, teede kaitsevööndid.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu piirangutega on detailplaneeringus arvestatud.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus edelapiiril olevalt külavaheteelt lähtuvat mahasõitu. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt põhikoonisele ja seletuskirja kirjeldustele.

### **4.2 Kruntimise ettepanek**

Kinnistu krunditakse seitsmeks – viis elumumaa krunti, üks transpordimaa katastriüksus ja üks veekogu maa (puurkaev). Viimased kaks on avaliku kasutusega katastriüksused.

### 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

Hoonestatavale katastriüksustele kavandatavast 4 hoonest on 1 elamu ja 3 kõrvalhoonet. Mainitud hooned on ehituloa, või –teatise kohustuslikud, so ehitusaluse pinnaga üle 20 m<sup>2</sup>.

Hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> kõrgusega kuni 5,0 m võib ehitada uutele kinnistutele 3 ning need peavad olema samuti ehitusalas ja ette nähtud elamute teenindamiseks.

Elamu kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned arhitekti äranägemisel ühe-, või kahekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 7,5 m ja kuni 20 m<sup>2</sup> kõrvalhoonetel 5,0 m.

Katusekalle elamu põhimahus 25-45° ja abihoonel 25-45°

Üksikelamute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad tuleb siduda olemasoleva maapinna absoluutkõrgusega + 76,0-79,5 m

Üksikelamud seotakse detailplaneeringuga määratud hoonestusalasse.

Uuele kinnistule kavandatakse aksimaalselt 4 hoonet maksimaalse kõrgusega 8,5 m

Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed vaba planeeringuga.

Teed ja platsid kavandada samaväärsed, või paremad olemasoleva külavahetega

Projekteeritavate hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning mõjuma antud keskkonda väärtustavalt. Enne ehituslubade taotlemist esitada vallavalitsusele arhitektuurne kontseptsioon, kasutatavad materjalid jms.

Projekteeritavad hooned peaksid parendama ümbruskonna arhitektuurset üldilmet.

Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik. Juhuks kui tulevased omanikud soovivad piirdeaedu, annab tingimused Maanteeamet piirdeaia asukoha kaugusele riigiteest ja piirdeaia lubatud maksimaalsele kõrgusele. Reeglina tohib piirdeaedu rajada vaid hoonestusala ümber kõrgusega maksimaalselt 1500 mm. Piirdeaedu ei tohi kavandada riigitee vabaruumi ning ristumiskoha nähtavuskolmnurkade alale.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, millega kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

#### Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind m <sup>2</sup>	Maks hoonestus-alune pind m <sup>2</sup>	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Õiekobara	3072	730	24	2	E	100
2	Kurekella	2839	680	24	2	E	100
3	Kureõie	2739	650	24	2	E	100
4	Sireliõie	2976	640	24	2	E	100
5	Pärnaõie	2904	690	24	2	E	100
6	Õiekobara tee	2366	0	0	0	L	100
7	Kaevu	291			1	V	100

E – elamuma katastriüksuse liigi järgi

L- teemaa katastriüksuse liigi järgi

V- veekogumaa katastriüksuse liigi järgi

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m

#### 4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava õueala ümber võidakse rajada tara, kohustuslik see pole. Juhuks kui tulevased omanikud soovivad piirdeaedu, annab tingimused Maanteeamet piirdeaia asukoha kaugusele riigiteest ja piirdeaia lubatud maksimaalsele kõrgusele, planeerija nägemus on, et piirdetara maksimaalne kõrgus on 1500 mm ja piirdeaedu tohib rajada vaid hoonestusalade ümber. Piirdeaedu ei tohi kavandada riigitee vabaruumi ning ristumiskoha nähtavuskolmnurkade alale. Haljastuseks tellitakse vajadusel haljastusprojekt.

#### 4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse sissesõit olemasolevalt külavaheteelt. Planeeringuga kavandatud tegevus lisab külavaheteel mõnevõrra liikluskoormust. Parkimiskohad on oma kinnistuil. Krundisisesed teed lahendatakse ehitusprojekti käigus ning rajatakse koos hoonetega. Sadeveed kinnistul juhitakse pinnasesse. Mahasõidud tuleb rajada enne kinnistule ehitistele (va piirdead ja tehnovõrgud) ehitusloa või ehitussteatise taotlemist. Kuivõrd tegemist on elamualaga, siis tuleb arvestada liikluse müra, vibratsiooni ja ka õhusaastega. Kuna siin liiklus on suhteliselt väike, siis liiklusest tulenevad müra, vibratsioon ja õhusaaste ohtu ei kujuta. Krundisisesed teed rajatakse koos hoonetega.

#### 4.6 Riigiteelt mahasõit

Juurdepääs planeeringualale toimub Lepiku teelt (olemasoleva ristumiskohatriigitee km km 1,24). Kuna olemasolev ristumiskoha lõikumisnurk ei vasta normidele, on vajalik selle ümberehitus nii, et ristumine riigiteega toimuks võimalikult täisnurga all. Ristumiskoha ümberehitamiseks tuleb koostada teeprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristu ministri 09.01.2020 määrusele nr. 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“. Ristumiskoha ümberehitamise korral (EhS & 99 lg3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Riigiteelt mahasõit on kavandatud olemasolevast mahasõidust, mida riigiteelt korrigeeritakse mahasõidu projektiga, mis koostatakse enne ehitusloa väljastamist planeeritavale alale.

Mahasõidul külgnähtavus 190\*10m.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringus kavandatakse sissesõit olemasolevalt külavaheteelt. Planeeringuga kavandatud tegevus lisab külavaheteel mõnevõrra liikluskoormust. Parkimiskohad on oma kinnistuil. Krundisisesed teed lahendatakse ehitusprojekti käigus ning rajatakse koos hoonetega. Sadeveed kinnistul juhitakse pinnasesse. Mahasõidud tuleb rajada enne kinnistule ehitistele (va piirdead ja tehnoõrgud) ehitusloa või ehitussteatise taotlemist. Kuivõrd tegemist on elamualaga, siis tuleb arvestada liikluse müra, vibratsiooni ja ka õhusaastega. Kuna siin liiklus on suhteliselt väike, siis liiklusest tulenevad müra, vibratsioon ja õhusaaste ohtu ei kujuta. Krundisisesed teed rajatakse koos hoonetega.

## 4.7 Veevarustus ja kanalisatsioon, sadeveed

### 4.6.1 Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine kavandatakse rajatavast puurkaevust, mille kaitsevöönd on 10 m. Veesisendus hoonetesse plasttoruga PELM 32x2,9 PN10 hooneisse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis. Sadeveed immutatakse pinnasesse.

### 4.6.2 Kanalisatsioon

Reovete jaoks on kavandatud kogumismahutid. Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla	200 mm
torude kõrvale	200 mm
kaevude ümber	300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla  $i=0,01...0,02$ . Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

#### 4.6.3. Sadevete ärajuhtimine

Kuna kinnistu on küllaltki suur (peaaegu 1,7 ha) ja umbes 4 m langusega loodesuunas, kusjuures loodepiiril on kraav, siis sadevetega probleeme ei teki.

#### 4.8 Elekter

0,4 kV elektritoide rajatakse Soopõllu alajaamast 0,4 kV maakaabliga toitevõtmise kohani kohaliku tee maal, väljaspool teed, haljasalal. Edasi rajatakse 0,4 kV maakaabel 3-e kohaliste jaotus-liitumiskilpideni. (igauks 3X16 A). Asukohad on näidatud põhijoonisel. Liitumiskilpidest rajatakse 0,4 kV maakaablid hoonestusaladeni. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 360343 16.0.2020 lisatud.

#### 4.9 Side

Side lahendatakse mobiilside baasil.

#### 4.10 Tuleohutuse abinõud

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisel esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Majandus ja taristuministri 17.05.2015 määrus nr 7 Nõude ehitusprojektile
  - Standard EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Planeeritav kinnistu asub hajaasustusalas, peale planeeringu kehtestamist moodustub tiheasustusala.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned (igal krundil 4 tk, ehitusaluse pinnaga kokku 600 m<sup>2</sup>) kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8,0 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud.

Hoonetele tuleb ehitiste projekteerimise käigus tagada päästeautode jurdepääs igast neljast küljest, kusjuures juurdesõiduteetee min laius peab hoonetele olema 3,5 m ja pöörderaadius minimaalselt 12 m. Hoonete asukohad selguvad projekteerimise käigus. Puurkaevu juurde on kavandatud rajada tuletõrje hüdrantkev. Järgmine lähim veevõtu koht on Haljala aleviku tuletõrje hüdrandid, mis asuvad Õiekobara kinnistust ca 3,2 km kaugusel.

#### 4.11 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed, mida kavandatakse kanaliseerida kogumismahuteisse  
Keskkonnaameti teabe kohaselt on tegemist kõrge radooniriskiga alaga, mida tuleb hoonete projekteerimisel arvesse võtta.

#### 4.12 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

- planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.
- kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:
- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:
- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed

#### 4.13 Planeeringu elluviimise kava

1. Servituutide seadmine läbivatele tehnovõrkudele (0,4 kV õhukaablid) valdajate kasuks.
2. Vajalike kruntidele sissesõiduteede rajamine.
3. Projekteeritakse ehitised, sh krundisisesed teed ja tehnovõrgud ning taotletakse ehitusteated või -load.
4. Riigitee ristumiskoht peab olema ümber ehitatud enne planeeringuga kavandatud kinnistutele ehituslubade- ja teatise väljastamist.
5. Vajalike tehnovõrkude rajamine.
6. Hoonete ja ehitiste projekteerimine ning vastavate ehitulubade ja -teatiste taotlemine.
7. Taotletakse ehitistele kasutusteated ja -load.
8. Kõik eespool nimetatud tegevused viib läbi kinnistu omanik.

Seletuskirja koostas: V. Uett