

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1

44314 RAKVERE

Tel +372 5330 2290

Registreering nr. EEP000183

Reg. nr. 11003881

www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 215/0621

Tellijä: Haljala Vallavalitsus

Asukoht: Haljala vald, Vainupea küla, Vaigu (88703:002:2390) ja

Tipu (88703:002:0170)

VAINUPEA KÜLAS VAIGU JA TIPU KINNISTUTE DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma

Koostaja: *(allkirjastatud digitaalselt)* R. Efert, MSc

RAKVERE 2021-2024

SISUKORD

Detailplaneeringu seletuskirja koosseis:

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	4
2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA HALJALA VALLA ARENGUKAVA	4
2.1. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+	4
2.2. Vihula valla üldplaneering ja detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	5
2.3. Planeeringualal ja kontaktvööndis paiknevad kehtestatud detailplaneeringud	6
2.4. Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2024-2027	8
3. OLEMASOLEVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED	8
4. LÄHTEOLUKORD	9
5. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS	9
5.1. Kontaktvööndi ja planeeringu lahenduse idee analüüs	9
5.2. Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve	11
5.3. Kruntide ehitusõigus	11
6. LIIKLUSKORRALDUS	15
7. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	17
8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED	17
8.1. Heakorrasutus	17
8.2. Kattega alad	18
8.3. Piirded	18
9. KESKKONNAKAITSE	18
10. TEHNOVÕRGUD	19
10.1. Elektrivarustus	20
10.2. Side	20
10.3. Veevarustus	20
10.4. Kanalisatsioon	21
10.5. Sademeveed	22
10.6. Küte	23
10.7. Tervisekaitse	23
11. TULEOHUTUS	23
11.1. Normdokumendid	23
11.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	23
11.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	24
11.4. Põlemiskoormus	24
11.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	24
11.6. Väline tulekustutusvesi	25
12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	25

13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE.....	25
14. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE	27
15. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	28

Detailplaneeringu illustratsioon

Kooskõlastuste koondtabel

Detailplaneeringu joonised:

1. Situatsiooniskeem M 1:7500
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis. Tehnovõrgud M 1:500
4. Kontaktvööndi plaan M 1:3000

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Haljala vallas Vainupea külas Vaigu ja Tipu maaüksustele detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 22. detsember 2021 nr 682.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kruntidele;
- heakorrastuse, haljastuse lahendamine;
- juurdepääsuteede, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine;
- keskkonnatingimuste (müra, vibratsioon, saaste, insolatsioon) määramine;
- muudest seadusest tulenevate kujade, kitsenduste ja servituutide määramine.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 1,3 hektarit. Vaigu kinnistu omanik on Märt Baumer, Tipu kinnistu omanikud on Jacqueline Ann Baumer ja Märt Baumer.

Detailplaneeringu koostaja on Osäühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeeri ja Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA HALJALA VALLA ARENGUKAVA

2.1. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures

riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesanded. Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Haljala

valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid: „*Eraldi piirkonnana käsitletakse maakonnaplaneeringus Lääne-Viru maakonna rannikuala. Piirkond on atraktiivne puhkepiirkond, sinna on ajalooliselt rajatud ja kavandatakse edaspidi hooajaliselt kasutatavaid suvekodusid. Kaugtöö võimaluste avardumisega areneb hooajalise elanikkonnaga asustus rannikualal püsielanikkonnaga asustuseks.*“

Maakonnaplaneeringuga ette nähtud rahvusvahelise ja kohaliku tähtsusega jalgrattamarsruudid käesolevat planeeringut ei puuduta.

Detailplaneeringuala paikneb maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku tuumalal T2, I klassi väärtuslikul maastikualal Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik ja rannikuala A2 ehk II tasandi asustuse arengualal.

Maakonnaplaneeringus (ptk 4.1.) on kogu Lääne-Viru maakonnas paiknev Soome lahe rannaala määratud I klassi kuuluvaks maastikuks. Sellise maastiku kasutamise ja sellele ehitamise tingimused määratakse lisaks maakonnaplaneeringule käesoleva detailplaneeringuga. Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri annavad juhised maa-ala edasiseks kasutamiseks.

A2–II tasandi asustuse arengualad on kohalikud sisemiste kasvuvõimalustega keskused, mille ruumiline areng toimub olemasolevat asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi järgides. Need on linnalisele asulale omaste tunnustega keskused, kus on piirkondlikult kõige mitmekülsemad ruumilise arengu eeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud teenused.

Maapiirkonnas tuleb kinnistute hoonestamisel jälgida roheline võrgustiku kasutustingimusi.

2.2. Vihula valla üldplaneering ja detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Detailplaneering vastab kehtivale Vihula valla üldplaneeringule.

Vihula valla üldplaneeringus paikneb planeeringuala miljööväärtuslikul hoonestusalal ning detailplaneeringu kohustusega maa-alal. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks

on üldplaneeringuga seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud valla territooriumile. Vainupea külas on miljööväärtusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25 ha. Antud juhul ületab mõlema elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala lubatud minimaalset pindala.

Üldplaneeringus on Vaigu kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa, Tipu kinnistule maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Tipu kinnistu maakasutuse sihtotstarve muudeti ära Mihklirahva detailplaneeringu elluviimisel maaüksuse jagamise etapis. Koostatava detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Vihula valla üldplaneeringule.

2.3. Planeeringualal ja kontaktvööndis paiknevad kehtestatud detailplaneeringud

Kehtivad detailplaneeringud on esitatud kontaktvööndi plaanil.

1. Viitase, Lagendiku, Jõeäärse kü detailplaneering Vainupea külas (PlanID 118513). Kehtestatud 14.08.2008. Ehitisealune pind maksimaalselt 150 m², kõrgus 7,5 m, krundile lubatud ehitada 1 hoone.
2. Pihlapuu detailplaneering Vainupea külas (PlanID 118593). Kehtestatud 10.12.2009 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 33. Planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine neljaks ja ehitusõiguse seadmine ühepereelamutele. Kavandatud hoonete maksimaalne kõrgus 9,0 m, maksimaalne hoonete alune pind 150 m².
3. Vainupea küla Kingu kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 07.02.2013 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 199. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine ja sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse määramine kuni kolmele ühepereelamule ja abihoonele, taristu, vajalike kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine. Kavandatud elamute maksimaalne kõrgus 8,0 m, abihoonel 6,0 m; maksimaalne elamu ehitisealune pind 300 m², abihoonetel kokku 200 m². Kokku ehitusõigus 500 m².
4. Kasteheina kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 16.01.2014 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 28. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine, elamukruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine ühepereelamutele ja abihoonetele, juurdepääsu lahendamine avalikult kasutatavalt teelt, tehnovõrkude lahendamine, vajalike kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine. Kavandatud elamute maksimaalne kõrgus

8,0 m, abihoonel 6,0 m; maksimaalne ehitisealune pind 260 m², ühel hoonel maksimaalne ehitisealune pind 200 m².

5. Vainupea küla Toominga maaüksuse detailplaneering (PlanID 93233). Kehtestatud 20.01.2021 Haljala vallavalitsuse korraldusega nr 34. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kolmeks jagamine, kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste määramine. Kavandatud elamute maksimaalne kõrgus 8,5 m, abihoonel 6,5 m; maksimaalne elamu ehitisealune pind 250 m², abihoonetel kokku 150 ja 120 m². Kokku ehitusõigus 400 m².

6. Vainupea külas Mihklirahva detailplaneering (PlanID 117883). Kehtestatud 14.12.2006 Vihula Vallavolikogu otsusega nr. 93. Detailplaneeringuga moodustati kuus kinnistut, sealhulgas ka Tipu kinnistu. Kavandatud hoonete maksimaalne kõrgus 8,0 m; maksimaalne elamu ehitisealune pind kruntidel 250 m².

7. Oktett 3 mü detailplaneering Vainupea külas (PlanID 117841). Kehtestatud 12.01.2005. Detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind koos juurdekavandatava osaga kuni 160 m²; täisehituse protsent 20%; maksimaalne hoonete arv krundil 1; kõrgus kuni 6,5 m.

8. Salme kinnistu detailplaneering (PlanID 50347). Kehtestatud 20.04.2017 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 168. Planeeringu eesmärk on elamukruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamutele ja abihoonetele, taristu lahendamine. Kavandatud elamute maksimaalne kõrgus 8,5 m, abihoonel 5,0 m; maksimaalne elamu ehitisealune pind 200 m², abihoonetel kokku 100 m².

9. Rannakivi detailplaneering Vainupea külas (PlanID 117811). Kehtestatud 24.11.2005 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 18. Kavandatud hoonete maksimaalne kõrgus 7,5 m; maksimaalne ehitisealune pind 250 m².

Lisaks on Vainupea külas kehtestatud:

10. Kopli detailplaneering Vainupea külas (PlanID 117881). Kehtestatud 14.12.2006 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 95. Kavandatud hoonete maksimaalne kõrgus 8,0 m; maksimaalne ehitisealune pind 300 / 250 m².

11. Vainupea küla Ilmari maaüksuse üldplaneeringut muutev detailplaneering (PlanID 82532). Kehtestatud 14.05.2009 Vihula Vallavolikogu otsusega nr 270. Kavandatud hoonete maksimaalne kõrgus 8,5 m; maksimaalne ehitisealune pind 456 m².

2.4. Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2024-2027

Olulisemad punktid dokumendist Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2023-2026, mis haakuvad käesoleva detailplaneeringuga:

5.1 Ruumiline planeerimine ja keskkond: Toetatakse püsielanikele sobivate planeeringulahenduste saavutamist ja uuteks elamukruntideks tingimuste loomist.

5.7. Ettevõtlus ja töökohad:

Soovitud seisund 2038: Haljala vald on mitmekülgse ja keskkonnateadliku ettevõtlusega, kus on väärt töö ja hea palgatase. Looduskeskkond, mõisad ja rannad ning aktiivne loominguline tegevus on kujundanud vallast atraktiivse külastus- ja puhkuse sihtkoha.

3. OLEMASOLEVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Vaigu maaüksuse katastritunnus on 88703:002:2390, maaüksuse pindala on 7712 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Tipu maaüksuse katastritunnus on 88703:002:0170, maaüksuse pindala on 4344 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Juurdepääsu maaüksuse (katastritunnus 88703:002:0171) maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

Planeeringuala piirneb ida pool 100% elamumaa sihtotstarbega Siimu (katastritunnus 88703:003:1900) ja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Tooma maaüksustega (katastritunnus 88703:002:1231). Lõuna pool asuvad Samma kinnistu (katastritunnus 88703:002:0057) ja Tuule (katastritunnus 88703:002:0075) elamumaa kasutusotstarbega kinnistud. Lääne pool asub transpordimaa kasutusotstarbega maaüksus 17173 Vainupea ranna tee (katastritunnus 88703:002:2660). Põhja pool asuvad elamumaa kasutusotstarbega Kraavi ja Mihklirahva (katastritunnus 88703:002:0167) kinnistud.

4. LÄHTEOLUKORD

Planeeringuala asub Haljala vallas Vainupea küla keskosas. Vaigu kinnistul paikneb üksikelamu koos abihoonetega. Üksikelamu kõrgus maapinnast on 8,3 meetrit. Lisaks on kinnistul olemas salvkaev.

Tipu maaüksusel paikneb saun.

Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt õuemaast, rohumaast ja metsamaast. Maapind on langusega ida ning põhja poole. Kaugus planeeringualast kuni Soome laheni on keskmiselt 180-200 meetrit.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik 17173 Vainupea ranna tee katastriüksuselt.

5. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Kontaktvööndi ja planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija on lähtunud planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest ning kehtivast seadusandlusest. Samuti on arvesse võetud Vainupeal varem kehtestatud detailplaneeringutega määratud ehitusmahtusid (vt. ptk 2.3.) ning olemasolevat hoonestuse tihedust ja paiknemist. Kontaktvööndis paiknevate kinnistute struktuur, hoonestuse tüübid (elamu / abihoone) ning mahud on näidatud detailplaneeringu joonisel Kontaktvööndi plaan.

Vainupea on põline suvituskoht, kuid paljud perekonnad elavad siin ka aastaringselt. Järjest rohkem soovitakse luua kohapeale ka töökohti või luua tingimusi kodus töötamiseks. Vaigu ja Tipu kinnistutele soovivad omanikud rajada elamu koos abihoonete ja tehnovõrkudega. Tegemist on ühe omaniku vanavanaisale kuulunud taluga, kuhu soovitakse asuda elama. Kinnistute omanikud soovivad Vainupeal kasvatada ja treenida hobuseid ning on sellel eesmärgil soetanud lähiümbrusesse mitmeid kinnistuid. Seega on kinnistu omanikel huvi ning eesmärk piirkonda panustada. Hobuseid kasvatatakse väikesearvuliselt ning hobi korras. Vaigu ning Tipu kruntide lähiümbrusesse soetatud rohumaad annavad võimaluse hobuseid hajutatult ning erinevates kohtades karjatada (koormus ühele maa-alale pole liiga suur), samuti on võimalik elamust mitte väga kaugel

paiknevale alale rajada hobustele tall. Külaelu elavdavad nii uued elanikud kui nende lemmikloomad.

Kruntide suurusi planeeringuga ei muudeta. Mõlema elamumaa sihtotstarbega krundid on suuremad kui 0,25 ha, mis on Vihula valla ülplaneeringuga määratud miljööväärtusliku hoonestusala lubatud minimaalne elamukrundi suurus Vainupea külas.

Kontaktvööndis asuvatel suurema pindalaga kinnistutel paikneb elamu ja neli kuni seitse abihoonet, väiksematel elamu ja kuni kaks abihoonet. Vaigu kinnistul paikneb käesoleval ajal elamu ja neli abihoonet ning Tipu kinnistul paikneb üks abihoone.

Vainupea külas varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega antud ehitusõigustest nähtub, et elamute maksimaalne lubatud ehitisealune pind jääb vahemikku 150 m² (nt Viitase, Lagendiku, Jõeäärse kü detailplaneering Vainupea külas) kuni 300 m² (nt Vainupea küla Kingu kinnistu). Morgu katastriüksusel paikneva laste ja noorte vabaajakeskuse nime kandva hoone ehitisealune pind on 360 m² ja planeeringualast põhja pool Pansionaadi kinnistul asuva pansionaadi ehitisealune pind on 342 m². Elamute kõrguseks on enamasti määratud 8,0 m ja 8,5 m. Vaigu kinnistul paikneva olemasoleva elamu kõrgus on 8,3 m. Kaasaegsed elamud on multifunktsionaalsed ning võimaldavad muu hulgas ka kodus töötamist ja hobidega tegelemist, seetõttu on ka ruumivajadus suurem. Krundile nr 1 kavandatud suurem elamu maht liigendatakse mahuliset ja arhitektuurselt, mis vähendab selle visuaalset ja ruumilist mõju. Ehitusõiguse planeerimisel Vainupeale tuleb mõista, et nõukogude võimu ajal oli Vainupea küla tavainimestele suletud ning seal võisid viibida või sinna ehitada vaid üksikud inimesed. Seetõttu on ehitustegevus Vainupeal olnud takistatud pea pool sajandit.

Kontaktvööndis paiknevate kinnistute ning varem kehtestatud detailplaneeringute elamukruntide täisehitusprotsent on enamasti 10% ringis. Krundi nr 1 planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 9% ja krundi nr 2 planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 7%.

Eelnevat arvesse võttes on ehituslikust seisukohast tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahendus sobitub maastiku väärtust kahandamata olemasolevasse keskkonda, sest lähtub olemasolevast hoonestustihedusest.

Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Vainupea külla juurde kaks heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses olevat elamukrunti.

5.2. Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut kinnistute liitmiseks ega jagamiseks. Säilivad olemasolevate kinnistute piirid.

Pos 1 - Vaigu maaüksuse pindala on 7712 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamumaa ja katastris elamumaa.

Pos 2 - Tipu maaüksuse pindala on 4344 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamumaa ja katastris elamumaa.

Kinnistuid on võimalik kasutada ühe õuealana.

Pos 3 - Juurdepääsu maaüksuse pindala on 644 m², maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% tee ja tänava maa-ala ja katastris transpordimaa.

5.3. Kruntide ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritavad hoonestusalad ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad 4-8 meetri kaugusel piirist. Pos 1 planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 9% ja Pos 2 maksimaalne täisehitusprotsent on 7%.

Positsioonile 1 ehitatakse uus elamu ja abihooned, mis vastavad kaasaegsetele vajadustele. Kinnistule võib ehitada ühe elamu ja kuni 5 abihoonet. Kokku võib krundile ehitada kuni 710 m² hooneid. Planeeritava elamu maksimaalne ehitisealune pind on 300 m² ja abihoonete maksimaalne ehitisealune pind kokku on 410 m². Ühe abihoone maksimaalne ehitisealune pind võib olla 150 m².

Olemasoleva üksikelamu kõrgus maapinnast on 8,3 meetrit. Planeeritava elamu võib ehitada kuni 8,3 m kõrge ja ühe abihoone võib ehitada kuni 7,0 meetrit kõrge. Ülejäänud neli abihoonet võib ehitada kuni 6,5 meetrit kõrged. Elamu ja ühe abihoone võib ehitada kuni kahekorruselised, ülejäänud abihooned võib ehitada ühe maapealse korrusega. Kõikidele hoonetele võib ehitada keldrikorruse (suurim sügavus 3 meetrit maapinnast). Hoonete katusekalle üldjuhul 30°-45°, elamu ühe osa võib mahu liigendamise eesmärgil ehitada katusekaldega 3°-45°. Traditsiooniliselt madalakaldelise katuse ehitamine

lamekatusena (nt terrassi katusealune) on samuti lubatud. Uusi hooneid võib ehitada riigitee Vainupea ranna tee nr 17173 katendist 8 meetri kaugusele või kaugemale. Uusi hooneid ei tohi ehitada riigitee külgnähtavuse alasse (8 m katendist).

Positsioonile 2 võib ehitada ühe elamu ja kuni 2 abihoonet. Kokku võib krundile ehitada kuni 300 m² hooneid. Elamu maksimaalne ehitisealune pind on 200 m² ja abihoonete maksimaalne ehitisealune pind kokku on 100 m². Elamu võib ehitada kuni 8,0 m kõrge ja abihooned kuni 6,5 meetrit kõrged. Elamu võib ehitada kuni kahekorruselise, abihooned võib ehitada ühe maapealse korrusega. Hooned võib ehitada ühe keldrikorrusega (suurim sügavus 3 meetrit maapinnast). Hoonete katusekalle 30°-45°.

Positsioonil 2 ulatub Soome lahe ranna ehituskeeluvöönd kuni Soome lahe ranna piiranguvööndi piirini, sest piiranguvööndis paikneb metsamaa kõlvik. Kõlvikupiir kanti joonisele 07.06.2023. aastal Maa-ameti andmete alusel. Ehituskeeluvööndis on ehitamine keelatud.

Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavad.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Ei tohi kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid ehitusmaterjale (näiteks plastikust fassaadikattematerjalid, kivi-profiiliga katuseplekk jne, vt lk 9). Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus miljöösse ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma Vainupeale. Hoonete värvilahendused määratakse projektiga.

Katusekatteks võib kasutada Broof₁₂ nõuetele vastavaid katusekattematerjale. A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele.

Kaasaegsed ehitised on energiasäästlikud, kasutajasõbralikud, varustatud kaasegsete tehnosüsteemidega, tuleohutud ning turvalised. Ehitiste projekteerimisel arvestatakse tervise- ja hügieeninõuetega. Ehitised peavad vastama kinnistu kasutusotstarbele ning hoonete kasutamisele seatavatele nõuetele.

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid. Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusaladest lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter, vee- ja kanalisatsioonitorudest kaugemale kui 2 meetrit.

Ehitatavad hooned tuleb vajadusel seksioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades arendaja vajadusi.

Positsioonile 1 ehitatavates hoonetes tuleb võtta kasutusele abinõud normmürataseme tagamiseks, sest need paiknevad riigiteele lähedal. Eluruumide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada müra summutavaid ehitusmaterjale, minimaalselt kolmekordseid pakettaknaid jne. Riigimaantee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada meetmeid planeeringuga kavandatud hoonetele riigitee liiklusest tulenevate häiringute (müra, õhusaaste, vibratsioon) mõju leevendamiseks. Kõik vastavate meetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega (vt ptk 8.3.).

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Vihula valla üldplaneeringu punktis 10.1 Ehitamise reeglid hajaasustuses:

- *Vihula valda rajatavate elamute projekteerimine toimub vastavalt koostatud projektile. Kataloogimajadele ja tüüpprojektidele tuleb eelistada individuaalprojekti alusel rajatavaid hooned. Projekti koosseisu peab kuuluma ka õueplaan, kus näidatakse kõigi hoonete ja tehnorajatiste paigutus ning on määratud krundi heakorrastamise ja haljastamise põhimõtted.*
- *Vältida tuleb metall- ja plastuste paigaldamist, plastakende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kivi imitatsiooniga plekkkatused jms).*
- *Hoonete värvimisel tuleks eelistada külale iseloomulikke värvitoone (v.a üksikuna teistest hoonetest eraldi paiknevad hoonete puhul).*

- *Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.*
- *Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid. Vältida tuleb sama maja või kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikesi katusekalde erinevusi (näiteks 40° ja 45° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme.*
- *Väljaspool Lahemaa rahvusparki territooriumi ehitusmaterjalidele kohustuslikke piiranguid ei seata (v.a käesolevas ptk toodud nõuded).*

Tänapäeval on plastakende kasutamine sobiv, kui nad sobivad hoone visuaaliga ja hoones ehitatakse välja soojustagastusega ventilatsioon. Varem oli plastakende kasutamine mittesoovitatav seoses võimalike probleemidega niiskusturvalisuse tagamisel. Põhjuseks oli eluhoonete soojustamine ilma ventilatsioonisüsteemide paigalduseta.

Konkreetselt Vainupea küla ehitustingimusi käsitleb üldplaneeringu punkt 10.2.6, kus on kirjas, et *Vainupea külas on miljööväärtsliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25 ha. Väiksematele kruntidele elamuid ja suvilaid ehitada pole lubatud (v.a krundid, millele on eelnevalt välja antud ehitusluba).*

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatis, veetrass, puurkaev, side- ja elektri kaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt. Tehnilised seadmed paigaldada nii, et need ei rikuks hoone välisilmet. Tehnilised seadmed paigaldada maapinnale ja soovitatavalt hoovi poole (õhk-vesi soojuspumbad, õhk-õhk soojuspumbad jne). Riigitee pooltes küljes varjata tehnosüsteemid või nende osad haljastuse või muu arhitektuurselt ansamblisse sobiva lahendusega.

Detailplaneeringu illustratsioon asub detailplaneeringu toimikus.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Transpordiamet väljastas 11.01.2022 kirja nr 7.2-2/22/324-2 "Seisukohtade väljastamine Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu koostamiseks". Nimetatud seisukohad, kehtivad seadused (näiteks Ehitusseadustik), Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 "Tee projekteerimise normid" ja selle lisa "Maanteede projekteerimismid" on detailplaneeringu lahutamatu osa. Lisaks arvestab planeeringulahendus osaliselt kehtima jääva Mihklirahva detailplaneeringuga ja käeosoleva planeeringulahenduse koostamiseks Haljala Vallavalitsuse poolt väljastatud dokumentidega. Täiendavaid ristumiskohti ei planeerita. Joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on näidatud juurdepääsud kruntidele lillat värvi kolmnurkadega. Juurdepääsu kinnistule ehitatav tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 17173 Vainupea ranna tee km 0,175-0,284 ning riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 60 sõidukit. 17173 Vainupea ranna tee kaitsevööndi laius on 30 äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigiteel nr 17173 Vainupea ranna tee on lubatud sõidukiirus 20 km/h. Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada müratõkete rajamisel ning kõrghaljastuse planeerimisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kiirusel 20 km/h (projekteerimise lähtetase rahuldav) peab maanteel olema tagatud külgnähtavus 8 m. Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on peatumiskohustusega ristmiku liituva tee liitumisnähtavus 5m. Peatee liitumisnähtavus põhitee lubatud kiiruse 20 km/h korral on nõutud nähtavus mõlemas suunas 60 m. Mahasõitude nähtavuskolmnurgad on joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" tähistatud nähtavuskolmnurga tingmäärgiga. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine võsast ning suurte puude alumiste okste laasimine (võra tõstmine), vajadusel ka puude raie.

Mahasõit Vaigu kinnistule tuleb rekonstrueerida (vt ptk 13). Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigimaantee ääres parkimine on keelatud. Samuti pole

lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealal. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Planeeringualal saab parkida vähemalt 6 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Arendaja peab arvestama liiklusrumora, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed Rahvatervise seaduse alusel vastu võetud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud normmürataseme tagamiseks. Tee omanik teavitab planeeringu koostajat maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Maantee kaitsevööndisse kavandatavad tegevused, kui neid planeeritakse, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimiseks või uue rajamiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded ehitusprojekti koostamiseks EhS § 99 lg 3 alusel. Tee ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Arendusega seotud ja nähtavust piiravad takistused (haljastus jne) kõrvalda enne ehituslubade väljastamist. Ristumiskohad peavad olema rekonstrueeritud enne kruntidele kavandatud mistahes ehitusloakohustuslike hoonete või rajatiste ehitamise alustamist. Kui ehitamist soovitakse alustada Positsioonile 1, siis rekonstrueeritakse selle krundi juurdepääs. Sama nõue kehtib hoonete projekteerimise ja ehitamise kohta Positsioonile 2 (vt p. 13).

Riigitee äärsete põlispuude, mis jäävad riigitee ristumiskohtade nähtavuskolmnurkadesse likvideerimine ja/või säilitamine ning vastavad tingimused lepatakse kokku huvitatud isiku ja Transpordiameti vahelises riigitee ristumiskoha ehitamise lepingus.

Transpordiameti seisukohad on detailplaneeringu lahutamatu osa.

7. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

Joonistel “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis. Tehnovõrgud” on näidatud olemasolevate ning planeeritud riigimaantee, tehnovõrkude ja looduslike objektide kitsendusala ja servituudialad. Piirangud ja märkused on kajastatud joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud”.

Vaigu kinnistule seatakse servituut Tipu kinnistu kasutusse planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorudele.

Pos 2 asub osaliselt Soome lahe ranna ehituskeeluvööndis.

8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED

8.1. Heakorristus

Kõrghaljastusest kasvab planeeringualal kõige rohkem kaski ja kuuski, põõsarinde moodustavad peamiselt sirelid.

Pos 1 kõrghaljastuse moodustavad väike metsatukk kinnistu lõunaosas ning õuemaal kasvavad viljapuud, leht- ja okaspuud ning põõsad. Kõlvikuliselt on tegemist õuemaaga ning metsa- ja rohumaa.

Positsioonil 2 on peamiselt rohu- ja metsamaa kõlvikud, õuealal paikneb saun.

Õueala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektiga või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Uue haljastuse rajamisel arvestada

tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vt peatükk 6 Liikluskorraldus).

Sissesõidutee äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

8.2. Kattega alad

Positsioonile 1 planeeritakse katendiga ala, kuhu saab transpordivahendeid parkida. Katendite liigid Positsioonidel 1 ja 2 (kivi, asfalt vms) valitakse rekonstrueerimise ja/või projekteerimise etapis.

8.3. Piirded

Planeeringuala lähiümbruses üldiselt piirded puuduvad. Vajadusel võib planeeringuala ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrgete läbipaistvate piiretega, näiteks hobuste aedikud. Puur- ja salvkaevude hooldusaladel on loomade karjatamine keelatud. Juhul, kui krundile tuuakse karjatamise eesmärgil hobused, piiratakse nende liikumine täiendavate piirete rajamisega krundi siseselt.

Riigimaantee pool arvestada piirete kõrguse määramisel nende sobivusega hoonete arhitektuuriga, sobivusega keskkonda ning Transpordiameti nõuetega. Piirete ehitusmaterjalina kasutada puitu ja/või metalli. Hekkipiirdeid võib rajada väljaspoole riigitee külgnähtavusala või selle piirile (8 m riigitee katte servast). Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena.

Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust. Pos 1 läänepiirile võib krundi piirist sissepoole (soovitatav 0,5 meetrit krundi piirist) rajada katkematu piirde minimaalselt 3,1 meetri kaugusele riigimaantee katendist. Piire ei tohi jääda krundi mahasõidu ja riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurka.

9. KESKKONNAKAITSE

Haljala Vallavalitsuse 22. 12. 2021 korraldusest nr 682 nähtub, et kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning eelhinnangu või keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole põhjendatud. Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid

objekte planeeritaval alal ei paikne. Planeeringualast 240 meetrit lääne pool asub Natura 2000 kaitseala.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse

§ 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu-ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Biojäätmekäitluse sorteerimiseks eraldi.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekäitluskeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

10. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal veetoru, kaev, elektri jaotuskilp ja 0,4 kV elektriõhuliin. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“.

10.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas detailplaneeringu koostamiseks 20. jaanuaril 2022 a. tehnilised tingimused nr 398265. Planeeringu joonisele on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektriseadmed.

Pos nr 1 elektriliitumise olemasolev võimsus on 25 amprit. Olemasolevad õhuliinid ehitatakse ümber arendaja kulul. Kõik uued trassid rajatakse samuti planeeringu koostamise korraldaja kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) maakaablitega. Ümberehitamise käigus tuleb tagada elektrivarustus siiani õhuliini kaudu elektrivarustuse saanud või planeeringutega ette nähtud tarbijatele (näiteks Siimu, Mihklirahva jne).

Kehtestatud detailplaneeringu alusel Positsioonile 2 elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Kaablite margid täpsustatakse tööprojektis. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Kaitsevööndid ja planeeritavad tehnovõrgud on näidatud joonistel "Olemasolev olukord" ja "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

10.2. Side

AS Telia Eesti väljastas detailplaneeringu koostamiseks 28. jaanuaril 2022 a tehnilised tingimused nr 36022649. Eltel Networks ehitab piirkonda välja valguskaablil baseeruva sidelahenduse. Vaigu kinnistule hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada valguskaabli asukohaga. Lisaks on võimalik lahendada sidevarustus satelliit- või mobiilside baasil.

10.3. Veevarustus

Positsioonil 1 on olemas salvkaev, mis likvideeritakse ning ehitatakse puurkaev.

Positsiooni 2 läbib olemasolev veetoru. Kuna toru ei ole enam veevarustuse osana kasutusel, võib selle likvideerida. Positsioonile 2 saab veevarustuse rajada Vaigu kinnistule (Pos 1) rajatavast puurkaevust. Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab

projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$, läbimõõt $\varnothing 32$ mm. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusest nr 43 “Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019. a määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba. Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab puurkaev olema valmis ehitatud ning kasutusluba taotletud.

10.4 Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest kokku isevoolselt. Planeeringualale (Pos 1 ja Pos 2) rajatakse omapuhasti koos imbväljakuga. Planeeringualale on võimalik paigaldada septik koos imbväljakuga, sest planeeringualal on Maa-ameti 1:50 000 mõõtkavas geoloogilise kaardi järgi põhjavesi hästi kaitstud.

Keskkonnaministri määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” kohaselt peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Kui projekteerimise käigus selgub, et see tingimus ei ole täidetud, tuleb Pos-le 1 paigaldada kogumismahuti.

Kanaliseerimisvõrgustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada:

1. Veeseadus;
2. EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
3. EVS 12566-4:2016 Reovee väikepuhastid kuni 50 ie;
4. RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
5. EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
6. kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid, sh Haljala vallavolikogu määrus nr 46 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri”, vastu võetud 16.10.2018.a;
7. KKM määrus nr 61, vastu võetud 08.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Reovee kogumismahuti või isikliku majapidamise reoveepuhasti paigaldamiseks tuleb esitada ehitusteatis.

Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

10.5. Sademeveed

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse või juhitakse Tipu kinnistul taastatavasse tiiki. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida maanteele.

Planeeringualale soovitakse sademevee kogumiseks ja tulekustutusvee võtmiseks rajada tiik. Tipu kinnistul on tiigi koht olemas. Käesoleval ajal on see võssa kasvanud ja võib põuaperioodil kuivada, kuid selle süvendamine ei mõjuta drastiliselt naaberkinnistutel paiknevate salvkaevude või tiikide olukorda. Veetaset olemasolevates tiikides ja pinnaveetoitelistes salvkaevudes mõjutab eelkõige pinnasevee hulk, mis omakorda sõltub sademetest.

Tulekustutusvee võtukoha rajamiseks tiiki koostatakse ehitusprojekt, mis kooskõlastatakse asjakohase asutusega, kelle pädevuses on hinnata rajatise mõju veeökosüsteemile.

10.6. Küte

Pos 1 ja Pos 2 küttesüsteemid rajatakse elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

10.7. Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele ning peasissepääsud soovitatavalt kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

11. TULEOHUTUS

11.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

11.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP3

I (eluhooned)

Max hoonete kõrgus: Pos 1 - 8,3 m, Pos 2 - 8,0 m

Max ehitisealune pind Pos 1 710 m²

Max ehitisealune pind Pos 2 300 m²

11.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad võimalusel ühe tuletõkkesektsiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest üldiselt kaugemal kui 8 meetrit. Lähim hoone Positsioonile 2 planeeritud hoonestusalale paikneb 8 meetri kaugusel Siimu kinnistul.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

11.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel lähtudes tulehuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

11.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Kruntidele pääseb mööda riigimaanteed 17173 Vainupea ranna tee ja Juurdepääsutee kinnistult. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 4 m laiune.

Kruntidel paiknevatele ja planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

11.6. Väline tulekustutusvesi

Planeeringualale rajatavast tiigist saab võtta tulekustutusvett (vajalik kogus 108 m³). Lisaks saab vajadusel paigaldada hoonetesse kodusprinklerid. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

1. naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
2. sissepääsude turvamisega;
3. riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
4. piirete rajamisega;
5. selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
6. territooriumi jälgitavuse tagamisega;
7. hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
8. konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
9. vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
10. maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele.

Vaigu kinnistule ei ole varem detailplaneeringut koostatud. Mihklirahva detailplaneering kehtib ning selle elluviimise ajakava sõltub omanike soovidest. Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku hoonestada Mihklirahva detailplaneeringus käsitletud Tipu kinnistu. Juurdepääsu kinnistu kaasatakse koostatavasse detailplaneeringusse, et säilitada

mahasõidu ja juurdepääsutee rajamise võimalus Mihklirahva, Puurkaevu, Kraavi ja Tipu kinnistutele. Juurdepääsu kinnistule ehitatav tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist:

1. Mahasõit Vaigu kinnistule tuleb rekonstrueerida. Arendaja taotleb Transpordiametilt nõuded Vaigu kinnistu riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks. Vaigu kinnistu ristumiskoht peab olema rekonstrueeritud hiljemalt enne Vaigu kinnistule mistahes ehitusloakohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitamise alustamise teatise esitamist kohalikule omavalitsusele).
2. Kui Vaigu ja Tipu kinnistutel on erinevad omanikud ja/või Tipu kinnistule kavatakse püstitada elamu, on vajalik välja ehitada juurdepääs Tipu kinnistule riigiteelt nr 17173 Vainupea ranna tee läbi Juurdepääsu (88703:002:0171) kinnistu. Selleks taotleb huvitatud isik Transpordiametilt nõuded Juurdepääsu kinnistu riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Riigitee ristumiskoht tuleb rajada hiljemalt enne Tipu kinnistule mistahes ehitusloakohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (st ehitamise alustamise teatise esitamist kohalikule omavalitsusele).
3. Kui Vaigu ning Kraavi, Puurkaevu või Mihklirahva kinnistutel on erinevad omanikud ja/või Kraavi, Puurkaevu, Mihklirahva kinnistutele kavatakse püstitada ehitusloa kohustuslikke hooneid või rajatise, on vajalik välja ehitada juurdepääsud Kraavi, Puurkaevu ja Mihklirahva kinnistutele riigiteelt nr 17173 Vainupea ranna tee läbi Juurdepääsu (88703:002:0171) kinnistu. Selleks taotleb huvitatud isik Transpordiametilt nõuded Juurdepääsu kinnistu riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Riigitee ristumiskoht tuleb rajada hiljemalt enne Kraavi, Puurkaevu, Mihklirahva kinnistule mistahes ehitusloakohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (st ehitamise alustamise teatise esitamist kohalikule omavalitsusele).
4. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes seadusandlusest ja omanike soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.
5. Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

6. Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

14. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Vaigu ja Tipu maaüksuste detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Käesolevas seletuskirjas käsitletakse Haljala vallas Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistutele planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb miljööväärtuslikul alal ning et Vainupea küla on tüüpiline rannaküla. Kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Vaigu kinnistul paiknev hoonestus on ilmekas näide heast elukohast, kus inimestel on soov elada. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest Vaigu ja Tipu kinnistuid on plaanis kasutada ühise õuealana. Kinnistule rajab kaasaegse kodu lastega perekond, mis tõstab piirkonna atraktiivsust teiste lastega perede hulgas. Samuti on planeeringulahendus mõistlik, sest kasutab ära olemasoleva taristu.

Planeeringu elluviimisel on positiivne mõju looduskeskkonnale, sest likvideeritakse vana haljastust (põõsad), istutatakse uusi taimi, õuealal haritakse maad ilu- ja tarbeaia rajamiseks. Haljastus lahendatakse mitmerindelisena, mis soodustab fauna liigirikkust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uute hoonete ehitamine mõjutab positiivselt lähikümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt

teehooldusele). Koos tööealiste inimeste elama asumisega Haljala valda paraneb omavalitsuse tulubaas.

15. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVATE SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
8. Vihula valla üldplaneering, kehtestati Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19;
9. Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2023-2026, vastu võetud 18.10.2022, Haljala Vallavolikogu määrus nr 24;
10. Haljala valla üldplaneeringu eelnõu (omab soovituslikku tähendust).

Koostas: Riiu Efert (*allkirjastatud digitaalselt*)

16.07.2025. a