

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- hoonestusealade 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 Osühingu Projekterimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

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 planeerimis-seaduses 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*

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

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 maastiku-alal 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 ranna-ala 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 mitmekülgsemad ruumilise arengu eeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud teenused.

Maapiirkonnas tuleb kinnistute hoonestamisel jälgida roheline võrgustiku kasutustingimusi.

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 kinnistu pindala minimaalset lubatud 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.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

OÜ Projekteerimiskeskus koostas 2006. aastal Mihklirahva detailplaneeringu, mille käigus moodustati kuus kinnistut, sealhulgas ka Tipu kinnistu. Vihula Vallavolikogu kehtestas Mihklirahva kinnistu detailplaneeringu otsusega nr 93, 14.12.2006.

3. 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 2561 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringuala piirneb lääne 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. Ida pool asub transpordimaa kasutusotstarbega maaüksus 17173 Vainupea ranna tee (katastritunnus 88703:002:2660) ja põhja pool asub transpordimaa kasutusotstarbega Juurdepääsu maaüksus (katastritunnus 88703:002:0171). Põhja pool asub ka elamumaa kasutusotstarbega Kraavi kinnistu (katastritunnus 88703:002:0169).

4. LÄHTEOLUKORD

Planeeringuala asub Haljala vallas Vainupea küla keskosas. Vaigu kinnistul paikneb üksikelamu koos abihoonetega. 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. Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest ning kehtivast seadusandlusest.

Vainupea on põline suvituskoht, kuid paljud perekonnad elavad siin ka aastaringselt. Järjest rohkem soovitakse luua kohapeale ka töökohti. Kinnistute omanikud soovivad Vainupeal kasvatada ja treenida hobuseid ning on sellel eesmärgil soetanud lähimbrusesse mitmeid kinnistuid.

Vaigu ja Tipu kinnistutele soovivad omanikud rajada elamu koos abihoonete ja tehnovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Vainupea külla juurde kaks heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja aastaringses kasutuses olev krunt.

5.2. Maa-ala sihtotstarve

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut kruntimiseks. 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 hakatakse kasutama ühe õuealana.

5.3. Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritavad hoonestusalad ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusalad paiknevad 4-8 meetri kaugusel piirist. Pos 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 10% ja Pos 2 maksimaalne täisehitusprotsent on 7%.

Positsioonile 1 võib ehitada kuni 800 m² hooneid. Kinnistule võib ehitada ühe elamu ja kuni 5 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9 m kõrge ja abihooned kuni 7,5 meetrit kõrged. Elamu ja 2 abihoonet võivad olla kuni kahekorruselised, kolm abihoonet võivad olla ühekorruselised.

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).

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Positsioonile 2 võib ehitada kuni 300 m² hooneid. Kinnistule võib ehitada ühe elamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu võib olla kuni 9 m kõrge ja abihooned kuni 7,5 meetrit kõrged. Elamu ja üks abihoone võivad olla kuni kahekorruselised, üks abihoone võib olla ühekorruseline. Hooned võib mõlemale kinnistule ehitada ühe maa-aluse korrusega.

Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavad.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. 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.

Hoonete katusetüüp ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest. 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 tehnoõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid. Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusala lühikeses vahemikus võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnoõrkudest kaugemale kui 1 meetri, vee- ja kanalisatsioonitrasse kaugemale kui 2 meetrit.

Ehitatavad hooned tuleb vajadusel sektsioneerida eraldi tuletõkkesektsioonideks (vt siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

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

Kinnistute omanikel on plaanis hakata kinnistuid kasutama ühtse õuealana. Juhul, kui Tipu kinnistut hakatakse kasutama iseseisvalt, tuleb sellele kõigepealt välja ehitada mahasõit ja tee Juurdepääsu kinnistule kooskõlas Mihklirahva detailplaneeringuga ning alles siis anda välja ehitusloa hoonete ehitamiseks Tipu kinnistule. Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. Positsioonile 1 ehitatavatel hoonetes tuleb võtta kasutusele abinõud normmüra taseme tagamiseks, sest need paiknevad riigiteele lähedal.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Eluruumide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada müra summutavaid ehitusmaterjale, minimaalselt kolmekordseid pakettaknaid jne. Kinnistule võib rajada müratakistajatena toimivaid piirdeid. Riigimaantee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringualal paiknevate kruntide piirded võib üldjuhul rajada kruntide piiridele. Pos 1 läänepiirile võib piirde rajada minimaalselt 8 meetri kaugusele (sh väljapoole külgnähtavuse ala) riigimaantee katendist. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega. Piirded rajatakse hoonetega sobivas stiilis ning riigimaantee pool võib piirde kõrgus olla kuni 1,60 meetrit (müra takistav eesmärk). Piirete ehitusmaterjalina kasutada puitu või metalli. Lubatud on hekkpiirded, lubatud ei ole keskkonda mittesobivad piirded.

Maantee kaitsevööndisse kavandavad tegevused, kui neid planeeritakse, kooskõlastada Transpordiametiga. Riigitee ristumiskoha projekteerimisel väljastab nõuded projekti koostamiseks Transpordiamet 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 Positsioonile 1 (Vaigu kinnistu) ehituslubade väljastamist.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Vihula valla üldplaneeringus. Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatis, veetrass, puurkaev, side- ja elektri kaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

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 projekteerimismõisted" on detailplaneeringu lahutamatu osa. Lisaks arvestab planeeringulahendus osaliselt kehtima jääva Mihklirahva detailplaneeringuga ja käeosleva planeeringulahenduse koostamiseks Haljala Vallavalitsuse poolt väljastatud dokumentidega.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

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. Mahasõidu nähtavuskolmnurk on joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud” tähistatud nähtavuskolmnurga tingmargiga. 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.

Juurdepääs Vaigu kinnistule (Pos 1) on olemas riigimaanteelt 17173 Vainupea ranna tee. Juurdepääs rekonstrueeritakse. Tipu kinnistule (Pos 2) rajatakse vajadusel (vt punkt 5.3 Ehitusõigus) juurdepääs Juurdepääsu kinnistult vastavalt osaliselt kehtima jäävale Mihklirahva detailplaneeringule.

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 Positsioonile 1 kasutades olemasolevat juurdepääsu ning Positsioonile 2 mööda Juurdepääsuteele rajatavat teed või Pos 1 kaudu. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Juurdepääsu kinnistu on planeeritud Mihklirahva detailplaneeringuga ning puudub vajadus kehtivat Mihklirahva detailplaneeringu lahendust juurdepääsu kinnistu osas muuta. Juurdepääsu kinnistule ehitatakse varem planeeritud tee välja koos Mihklirahva ja Kraavi kinnistute hoonestamisega, sest Tipu kinnistut kasutatakse koos Vaigu kinnistuga ühtse õuealana. Tipu kinnistule saavad autod vajadusel sõita mööda Vaigu kinnistut. Seetõttu puudub käesoleval ajal vajadus Juurdepääsu kinnistule planeeritud mahasõit ja tee välja ehitada.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

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 liiklusrõhke, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed "Rahvatervise seaduse" alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüra 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 planeeritava alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda Transpordiametist taotleda nõuded projekti koostamiseks. Projekti koostaja võib olla tehoiutööde tegevusluba omav projekteerija. Transpordiameti seisukohad on detailplaneeringu lahutamatu osa.

7. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

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".

8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

8.1. Heakorrastus

Kõrghaljastusest kasvab kasvab planeeringualal kõige rohkem kaski ja kuuski.

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

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

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

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

Juurdepäas Positsioonile 1 kaetakse esialgu killustikuga. Positsioonile 1 planeeritakse katendiga alad, kuhu saab transpordivahendeid parkida. Katendite liigid Positsioonidel 1 ja 2 (kivi, asfalt vms) valitakse projekteerimise etapis. Juurdepäas Positsioonile 2 vt ptk 6 Liikluskorraldus.

8.3. Piirded

Planeeringuala võib ümbritseda kuni 1,6 meetrit kõrgete läbipaistvate piiretega. Täpsem kirjeldus vt ptk 5.3 Ehitusõigus. Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena. Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustööd või piirata liiklejate nähtavust.

9. KESKKONNAKAITSE

Haljala Vallavalitsuse 22. 12. 2021 korraldusest nr 682 nähtub, et kavandatud 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.

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 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. Planeeringujoonisele on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektriseadmed.

Pos nr 1 elektriliitumise olemasolev võimsus on 25 amprit. Olemasolevad õhuliinid ehitatakse ümber tellija kulul. Kõik uued trassid rajatakse samuti tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) maakaablitega. Ümberehitamise käigus tuleb tagada

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

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 tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Kaitsevõõndid 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, omanik soovib selle säilitada ning ehitada ka puurkaevu. Positsiooni 2 läbib olemasolev veetrass. Positsioonile 2 saab veevarustuse rajada Vaigu kinnistule (Pos 2) 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.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri määrusest “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 kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid” nr 43 (hakkas kehtima 17.07.2015).

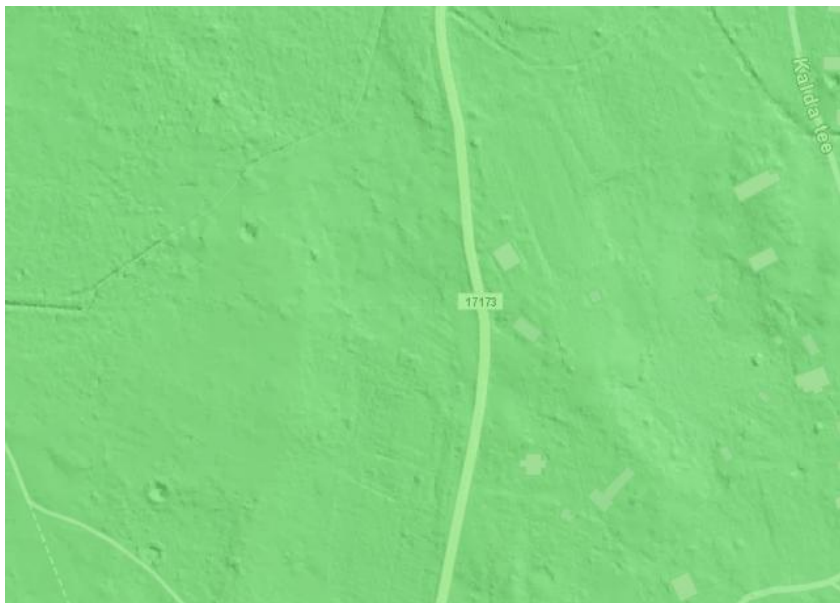
Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019.a jõustunud määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taodelda 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:



OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

KKM määruse nr 61 §7 p3 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.

Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Omapuhasti tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada:

1. Veeseadus;
2. EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
3. EVS 12566-3:2016 Reovee väikepuhastid kuni 50 ie;
4. RIL77-1990. Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
5. EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;
6. kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid;
7. KKM määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Septiku rajamiseks 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. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Planeeringualale soovitakse rajada tiik. Sademevett ei tohi juhtida maanteele.

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 07.04.2017. 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
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	9,0 m
Max ehitisealune pind Pos 1	800 m ²
Max ehitisealune pind Pos 2	300 m ²

11.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad võimalusel ühe tuletõkkeseptsiooni. 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 tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseksioonist.

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. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist 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. Lisaks saab paigaldada hoonetesse kodusprinklerid. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 215/0621 Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneering.
Aadress: Haljala vald, Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavatejuurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- 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. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes seadusandlusest ja omanike soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

12. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA 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;
9. Haljala valla arengukava aastateks 2018-2030.

Koostas: Riiu Efert

30. märts 2022.a.