



Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneering

Planeeringuala:	Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Vergi küla, Tihase tee 10 maaüksus
Planeeringu koostamise korraldaja:	Haljala Vallavalitsus
Planeeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister
Planeeringust huvitatud isik:	Ingmar Vali
Planeeringu koostamise aeg:	05. detsember 2022
Töö number:	DP22-05
Planeeringu koostamise algatamine:	Haljala Vallavalitsuse 14. aprill 2021 korraldus nr 180
Planeeringu vastuvõtmine:	Haljala Vallavalitsuse korraldus nr
Planeeringu kehtestamine:	Haljala Vallavalitsuse korraldus nr

Tallinn, 2022

I. Seletuskiri

Sisukord

1. Planeeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala asukoht ja planeeritava maaüksuse andmed.....	6
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	9
2.2.1. Liikluskorraldus.....	9
2.2.2. Maakasutus.....	9
2.2.3. Hooned ja rajatised.....	10
2.2.4. Tehnovarustus.....	10
2.2.5. Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	11
3.1. Maakonnaplaneering.....	12
3.2. Üldplaneering.....	13
3.3. Detailplaneeringud.....	16
3.4. Muud lähtematerjalid.....	17
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	18
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	18
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	18
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	19
4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	19
4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal.....	19
4.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	20
4.3.5. Hoonete suurim lubatud sügavus.....	20
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	20
4.4.1. Elektrivarustus.....	20
4.4.2. Veevarustus.....	20
4.4.3. Kanalisatsioonivarustus.....	21
4.4.4. Juurdepääsuteed.....	22
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	22
4.5.1. Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	22
4.5.2. Energiakasutus.....	23
4.5.3. Loodusvarade kasutus.....	23
4.5.4. Radoonihuga arvestamine ja selle vähendamine.....	23
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	23
4.6.1. Materjalivalik.....	23
4.6.2. Hooned.....	24
4.6.3. Piirded, väikevormid.....	24
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	24
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	25
4.9. Kuja määramine.....	25
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	25
4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi	

tagavate nõuete seadmine.....	26
4.12. Tegevused ranna piiranguvööndis.....	26
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	27
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	27
5. Planeeringu elluviimine.....	27
5.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning osapoolte kohustused.....	27
5.1.1. Maakorraldustoimingud.....	28
5.1.2. Juurdepääsuteede ja parkimiskohtade rajamine.....	28
5.1.3. Elektriühenduste projekteerimine ja rajamine.....	28
5.1.4. Hoone projekteerimistööde teostamine.....	28
5.1.5. Krundisisesse tehnovõrgu- ja rajatise projekteerimine.....	29
5.1.6. Ehitustööde teostamine.....	29
5.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	29

II. Joonised

Joonis 1. Tugiplaan.....	31
Joonis 2. Detailplaan.....	32
Joonis 3. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.....	33

III. Lisad

Lisa 1. Haljala Vallavalitsuse 14. aprill 2021 korraldus nr 180	36
Lisa 2. Elektrilevi OÜ 01.11.2022 tehnilised tingimused 430684.....	41
Lisa 3. Haljala Soojus OÜ 02.11.2022 tehnilised tingimused.....	43
Lisa 4. Haljala Soojus OÜ 22.11.2022 tuletõrjehüdrandi skeem.....	45

1. Planeeringu üldandmed

Planeerimisseaduse¹ § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning selle alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi, detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus.

Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala:	Lääne-Viru maakond Haljala vald Vergi küla Tihase tee 10 maaüksus (katastritunnus 19101:001:0088)
Planeeringu koostamise alus:	Haljala Vallavalitsuse 14. aprill 2021 korraldus nr 180 „Haljala valla Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine” ²
Planeeringu koostamise eesmärgid:	Planeerimisseaduse § 125 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ning olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Vastavalt Haljala Vallavalitsuse 14. aprill 2021 korraldusele nr 180 on Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu eesmärgiks muuta planeeritava maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ning maaüksus hoonestada.
Planeeringu koostamise korraldaja:	Haljala Vallavalitsus
Planeeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251)
Alusmaterjalid:	Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Vergi küla, Tihase tee 10 maa-ala plaan tehnoorkudega (18.10.2021, Radiaan OÜ töö nr 394G21)

¹ Planeerimisseadus (PlanS) - <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022010>

² Haljala Vallavalitsuse 14. aprill 2021 korraldus nr 180 - https://www.haljala.ee/documents/17843303/0/K_180_Vergi+k%C3%BCla+Tihase+tee+10+DP+algatamine+%2814.04.2021%29%20%283%29.asice/653e6859-af11-4703-8627-209b965fcb9d

Lähtuvalt planeeringuala olemasolevast situatsioonist, asukohast, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjaoludest, arvestatakse planeeringu koostamisel planeeringute ja dokumentidega:

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+³
- Vihula valla üldplaneering⁴ (enne 2017. aastal ellu viidud haldusreformi kuulus planeeringuala Vihula valla koosseisu)
- koostamisel olev Haljala valla üldplaneering⁵
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri⁶
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava⁷
- Tuleohutuse seadus⁸
- Veeseadus⁹
- Looduskaitseseadus¹⁰

³ Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ : <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laane-virumaa/laane-viru-maakonnaplaneering-2030/>

⁴ Vihula valla üldplaneering: <https://www.haljala.ee/vihula-valla-uldplaneering>

⁵ Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering: <https://artesterrae.sharepoint.com/sites/HaljalaPGIS/Shared%20Documents/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FHaljalaPGIS%2FShared%20Documents%2FPDF%2FEeln%C3%B5u%202022%2D10%2D07&p=true&ga=1>

⁶ Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015033>

⁷ Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava: <https://kaitsealad.ee/et/node/1405>

⁸ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>

⁹ Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022012>

¹⁰ Looduskaitseseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022007>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

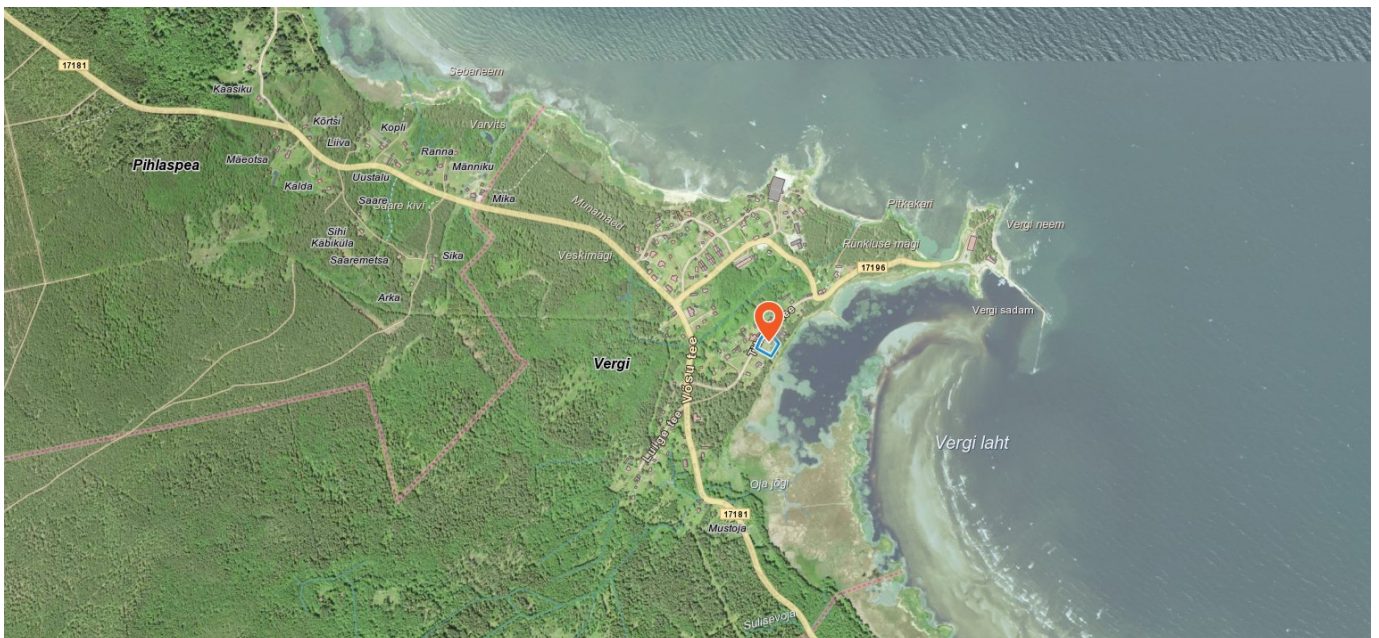
Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Lääne-Viru maakonna Haljala valla Vergi küla Tihase tee 10 maaüksust (katastritunnus 19101:001:0088) ja vajalikus ulatuses selle lähiala.

2.1. Planeeringuala asukoht ja planeeritava maaüksuse andmed

Planeeringuala paikneb Haljala valla põhjaosas, Vergi küla kirdenurgas.

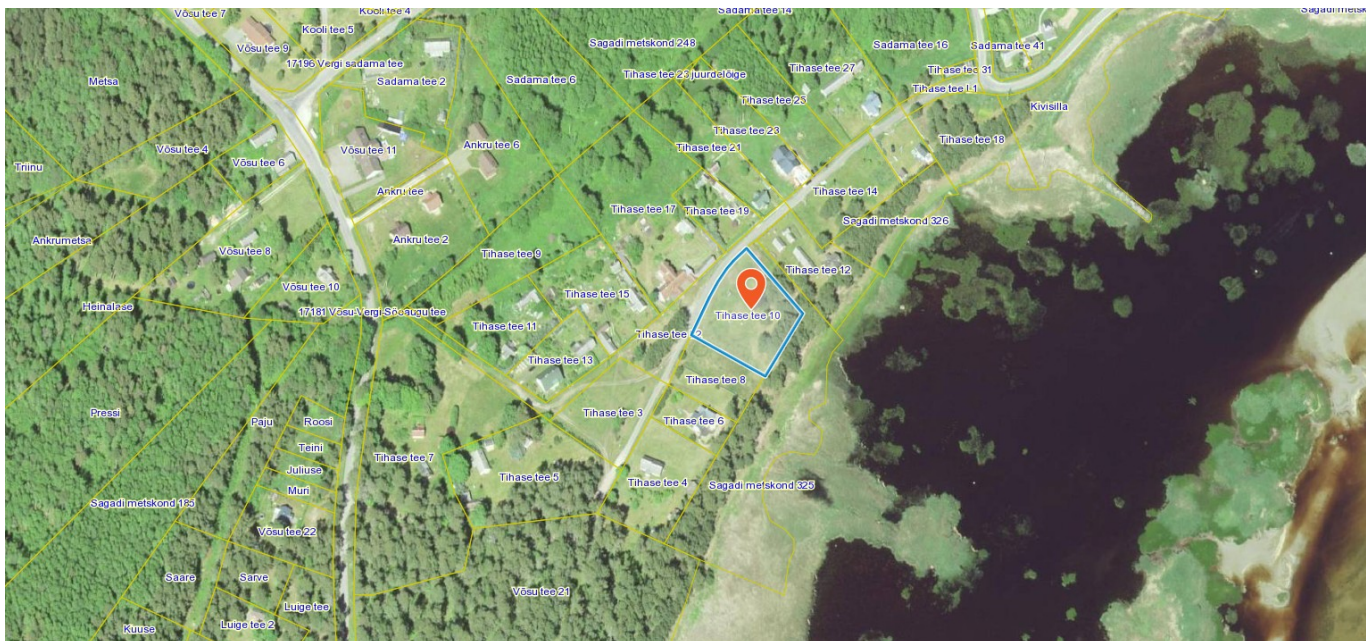
Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (umbkaudne, linnulennult):

- Vergi sadam – 750 m;
- Võsu (lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, vabatahtlik tuletõrjeüksus, jäätmejaam) – 7 km;
- Loxa linn (riiklik päästekomando, kiirabibaas) – 20 km;
- Haljala keskus (omavalitsuse halduskeskus, jäätmejaam) – 21 km;
- Rakvere (maakonnakeskus, politseijaoskond) – 32 km;
- Tallinn (riigi pealinn) – 78 km.



Joonis 1: Planeeringuala asukoha skeem

Allikas: <http://xqis.maaamet.ee>



Joonis 2: Planeeringuala maaüksus koos Tihase tee äärsete maaüksustega

Allikas: <http://xgis.maaamet.ee/>

Tihase tee 10 maaüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata maaüksus. Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga, kerge langusega ida suunas. Geodeetilise alusplaani kohaselt on krundi keskmine kõrgus ca. +3 m merepinnast, krundi madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 1 m. Valdav osa maaüksuse pindalast on haljastatud, pea veerand maaüksuse idanurgast on kaetud elujõuliste mändidega.

Maaüksuse põhjaosa läbib veetrass, millel maakraan. Planeeringuala põhjanurka läbib kirde-loodesuunaline õhukaabel, millelt on rajatud ka naabermaaüksuste elektritoide.

Planeeringualale ligipääsuks kasutatakse planeeringualaga põhjast piirnevat olemasolevat munitsipaalomandis avaliku kasutusega kahe-suunalist Tihase teed. Lähim riigitee on planeeringualast ca 200 m kaugusel paiknev 17196 Vergi sadama tee.

Tabel 1: Planeeritava maaüksuse andmed

Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee/>

Maakond	Lääne-Viru maakond
Vald	Haljala vald
Asustusüksus	Vergi küla
Lähiaadress	Tihase tee 10
Katastriüksuse tunnus	19101:001:0088
Katastriüksuse registreerimise aeg	10. oktoober 2018
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	3019 m ²
• Looduslik rohumaa	2535 m ²

• Metsamaa	484 m ²
Registriosa	13798350
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0887005 100%
Viljakustsoon	V0887008 100%

Planeeritaval maaüksusel kehtivad kitsendused:

Tabel 2: Maaüksusel kehtivad kitsendused ja mõjualad

Allikas: Maa-ameti kitsenduste päringu portaal <http://kitsendused.maaamet.ee/>

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Elektri maakaabelliin	Lambada kõrts	MKL26700602	Elektrilevi OÜ	3,93 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				9,4 m ²
Elektriõhuliin alla 1kV	Lambada kõrts	M26700602		16,16 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				58,21 m ²
Sundvaldusega tehnovõrk	614	CE_614_17112021-4		0 m ²
Kaitseala	Lahemaa rahvuspark	KLO1000511		3019,27 m ²
Kaitseala piiranguvöönd	Lahemaa RP, Lahemaa pv	KLO1100359		3019,27 m ²
Mererand		103LRP		
Ranna veekaitsevöönd		7000195		315,49 m ²
Ranna ehituskeeluvöönd		7000197		1454,72 m ²
Ranna piiranguvöönd		7000198		3019,27 m ²
Tiheasustusala	Vihula valla üldplaneering	8872001_418		3019,27 m ²

Kõik planeeritava maaüksusega piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 3: Planeeritava maaüksusega piirnevad maaüksused
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee/>

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Sagadi metskond 325	19101:001:0056	8257 m ²	Maatulundusmaa 100%
Tihase tee 8	19101:001:0087	1748 m ²	Maatulundusmaa 100%
Tihase tee L2	88701:001:0583	3218 m ²	Transpordimaa 100%

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringulaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

Vergi küla¹¹:

Vergit on esmamainitud 1309 (Ferckis), 1462 oli Vergi kohal rootslaste talu; küla on olemas aastast 1555 (Wirkes). Sadamakoha kohta on teateid aastast 1582 (Hafen Werx), seda on varem nimetatud ka Kaup(a)saareks, mis viitab kunagisele kauba-vahetuskohale – Virumaa talurahvas vahetas seal rukist jm Haapasaarelt jt saartelt tulnud Soome kalurite silgu vastu (sõbrakaubandus). Keskajal ja hiljemgi oli Vergi rannakaubanduskeskus ja purjekaehituskoht. 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul, kui Vergi oli põhjaranniku suurimaid kalurikülasid, ehitati Vergi saarel ka kaljaseid ja kuunareid.

2.2.1. Liikluskorraldus

Piirkonda ligipääsuks kasutatakse riiklikku Võsu kõrvalmaanteed, mis ühendab ringjalt Vergi poolsaare piirkondi: Võsu, Lobi, Lahe, Koolimäe, Natturi, Pedassaare, Pihlaspea, Vergi, Altja, Oandu, Tepelvälja, Sagadi ja Koljaku.

Planeeringuala mõjuala juurdepääsuks kasutatav Tihase tee on kahe-suunaline pinnatud kattega tee, mis kulgeb Võsu tee ja Vergi sadama tee vahel. Tihase tee algus kulgeb ca 200 m ulatuses eraomandis kinnistute koosseisus, tee kesk- ja lõpuosa on kantud transpordimaana maakatastrisse ja on munitsipaalomandis.

Krundid on valdavalt piiratud ja kruntide parkimine on korraldatud kruntide piires.

2.2.2. Maakasutus

Planeeringuala mõjuala maaüksused on suuremas osas elamumaa sihtotstarbega, väiksemas osas maaüksustele on määratud maatulundusmaa sihtotstarve. Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste puhul on valdavalt tegemist maaüksustega, millele laieneb piirkonnas kehtiva üldplaneeringu kohaselt perspektiivne elamute ehitamise võimalus, kuid mille maakasutust pole

¹¹ Eesti Entsüklopeedia: <http://entsyklopeedia.ee/artikkel/vergi2>

peale maareformi veel muudetud.

Mõjualasse jäävate maaüksuste suurused jäävad vahemikku 0,1...1,1 ha, keskmine maaüksuse suurus on ca 0,3 ha.

2.2.3. Hooned ja rajatised

Valdav osa planeeringuala mõjualasse jäävatest elamumaa sihtotstarbega maaüksustest on hoonestatud. Hoonestuse põhitüüpideks on 1- või 2-korruselise elamu või suvila koos seda teenindavate 1-korruseliste abihoonetega (saun, kuur, garaaž, kelder jne). Valdavalt on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ja hoonel korraga vaid üks funktsioon, mitme sihtotstarbega hooneid reeglina ei ole. Hoonete arv hoonestatud kruntidel varieerub ühest kuni viie-kuueni, keskmiselt on mõjuala piirkonnas ühel krundil kolm hoonet.

Hoonestuse püstitamise periood on varieeruv – vanimad olemasolevad hooned pärinevad riikliku ehitisregistri¹² andmetel aastast 1880, erinevate ehitusetappidena on Tihase tee äärset hoonestust aastatest 1985 ja 1995, piirkonna uusimad hooned on püstitatud 2019. aastal.

Keskmiselt on kruntide täisehituse maht 5...10%. Täisehituse mahtu hinnates peab arvestama, et kruntide suurused ja kruntidele püstitatud hoonete arvud on üsna erinevad.

Planeeringuala mõjuala hoonestust saab kokkuvõtvalt iseloomustada kompaktsete kruntide ja madala puithoonestusega kalurikülana. Hoonestuse vormid on valdavalt selged, pigem tagasihoidlikud ja ilma liigsete ehisdetailideta. Hoonestusel on valdavalt viilkatused. Kruntidel silma hakkavad eripalgelised väikevormid ning eripalgeline haljastus on pigem lisatud hilisemal ajal.

2.2.4. Tehnovarustus

Planeeringuala mõjualast põhjas kulgeb keskpinge elektriõhuliin, mis suundub Vergi suitsu: (Kunda) alajaama. Mööda Sadama teed kulgeb keskpinge õhuliin Vergi sadamasse. Sadama tee ja Tihase tee nurgal paikneb alajaam Lambada:(Kunda), kust kulgeb õhukaabel mööda Tihase teed, mis on toitekaabliks kõikidele planeeringuala mõjuala piirkonna kruntidele.

Vergi küla kuulub reoveekogumisala nreg. kood RKA0590577 Vergi koosseisu. Reoveekogumisala on tüübilt alla 2000 ie. Dokumendi „Haljala valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2031¹³” kohaselt on Haljala valla arengukava üheks ÜVK arendamise eesmärgiks Vergi küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rekonstrueerimine ning rajamine. Arendamise II etapiga kavandatud kanalisatsioonisüsteemi laiendamise realiseerumist luuakse võimalus liituda ÜVK süsteemidega kõigil reoveekogumisalas olevatel kinnistutel.

Vergi külas paikneb puurkaev nr 10 (puurkaevu katastri nr 2494), kust on lubatud veevõtt 16 000 m³/a. Vergi reoveekogumisalal on loodud võimalus kõigile kinnistutele liituda ühisveevarustusega.

Vergi külas on olemasolevad ja nõuetele vastavad veevõtukohad Vergi sadama juures merest ja Estwire OÜ tootmishoone taga paiknevast veemahutist. Lisaks on küla territooriumil 2 hüdranti, kus ei ole tagatud normikohase tulekustusutsvee kättesaadavus. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt on plaanitud Vergi külla rajada kolm

¹² Riiklik ehitisregister: <http://www.ehr.ee/>

¹³ https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4041/2202/0049/HVVVK_201130_M82_Lisa.pdf

tuletõrjeveemahutikomplekti ($V_{\min}=108 \text{ m}^3$), mis ühendatakse veevõrgu ja automaatse täitmissüsteemiga. Üks mahutitest on planeeritud Tihase tee lõppu.

Sademeveekanalisatsioon külas puudub. Sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse kraave või immutatakse see pinnasesse.

2.2.5. Keskkond, haljastus, looduskaitse

Haljala valla maadest ca 40% paikneb Lahemaa Rahvuspargi territooriumil, sh 13 sihtkaitsevööndit, 2 loodusreservaati ja Selja maastikukaitseala.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb suhteliselt kaitstud (vähe reostusohklik) põhjaveega alal.

Planeeringuala sobib eelkõige elamuehituseks, mis hõlmab eraldiseisvat eluhoonet ning seda funktsiooni toetavaid abihooneid.

Elukondlikku maakasutust soosib ajalooline maakasutus, ümbruskonna olemasoleva hoonestuse tüüp ja tihedus, tehniline ning sotsiaalne taristu (sh olemasolev teedevõrk ja tehnovarustus, bussipeatused, vaba aja võimalused, seltsielu, jne).

Piirkonda uue hoonestuse püstitamisel tuleb arvesse võtta kalurikülale omaseid arhitektuurseid ja ehituslikke põhimõtteid, et uus hoone sobituks endisaegse kaluriküla miljöösse. Planeeringualale uue hoone püstitamisel tuleb n-ö kataloogist tellitavale tüüpmaajale eelistada arhitektuurset ainukordset lahendust, mis arvestab nii asukoha, pinnavormide, mereäärsete tuulte, ümbruskonna arhitektuuriga sobituvat hoonestusmahu ja materjalidega ning ka olemasoleva hoonestuse vaatekoridoridega mere suunas.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid.

- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste ülestevõrdluste väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvidest tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.
- Üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

Detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala hoonestamata maaüksusele sobilik

hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjula hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

3.1. Maakonnaplaneering

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+¹⁴ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30.

Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb Vergi Rakvere toimepiirkonna äärelisel alal. II tasandi asustuse arenguala üldsuunadeks ja tingimusteks on:

- säilitada olemasolev asustusstruktuur ning hoonestus-struktuur, uute hoonete kavandamisel lähtuda olemasolevast hoonestustihedusest ja -struktuurist (miljööväärtuslik hoonestusala);
- kohalikele elanikele turvalise elukeskkonna tagamine ruumilise arengu kavandamise vahenditega eesmärgiga tõsta nende elukvaliteeti ning luua võimalusi uute töökohtade loomiseks;
- ühistranspordiühenduste tihendamine – regulaarsed ühendused oluliste tõmbekeskustega (Rakvere, Võsu, Tallinn);
- juurdepääsude tagamine merele, sh sadamakohtadele ja puhkeväärtustega randadele – hoida avatuna olemasolevad või vajadusel rajada täiendavaid juurdepääse;
- väikesadama arendamine rannakalurite tegevuse ning turismimajanduse toetamiseks ja sellega arvestav ruumiline planeerimine – mereühenduste loomine rannikul teiste väikesadamatega;
- puhketegevuse edendamine – puhke- ja virgestusala arendamine ning supelranna korrastamine;
- tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ja toimimise parandamine.

Lääne-Viru rannikualade planeeringuga on määratud puhkekeskuse alad, mille eesmärk on koondada puhke- ja virgestustegevusi toetavad tugielemendid, mis toetavad puhkevõimalusi nii keskuses endas kui ka selle vahetus läheduses. Keskuste kavandamisel on eesmärgiks seatud, et tekiks ühtne puhkekeskuste võrgustik. Puhkekeskused on määratud kolme klassi – Vergi kuulub keskmise puhkekeskuse (P2) klassi. Keskmise suurusega puhkekeskuste ruumilise arengu suundades on ette nähtud kergteedeühenduste rajamine suurte ja väikeste puhkekeskuste vahel ning Vergi väikesadama arendamine.

Maakonnaplaneeringu kohaselt arendatakse Vergi väikesadamaks, mis pakub tasulisi sadamateenuseid, kvaliteetseid tugiteenuseid harrastusmeresõidule ja mereturismile, kutselistele ja harrastuskaluritele, talviseid hoiuteenuseid jahtidele ja paatidele.

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ joonis 2¹⁵ „Väärtused, konfliktid, riigikaitse” kohaselt paikneb Vergi piirkond roheline võrgustiku koosseisus, mille kasutustingimusi tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida.

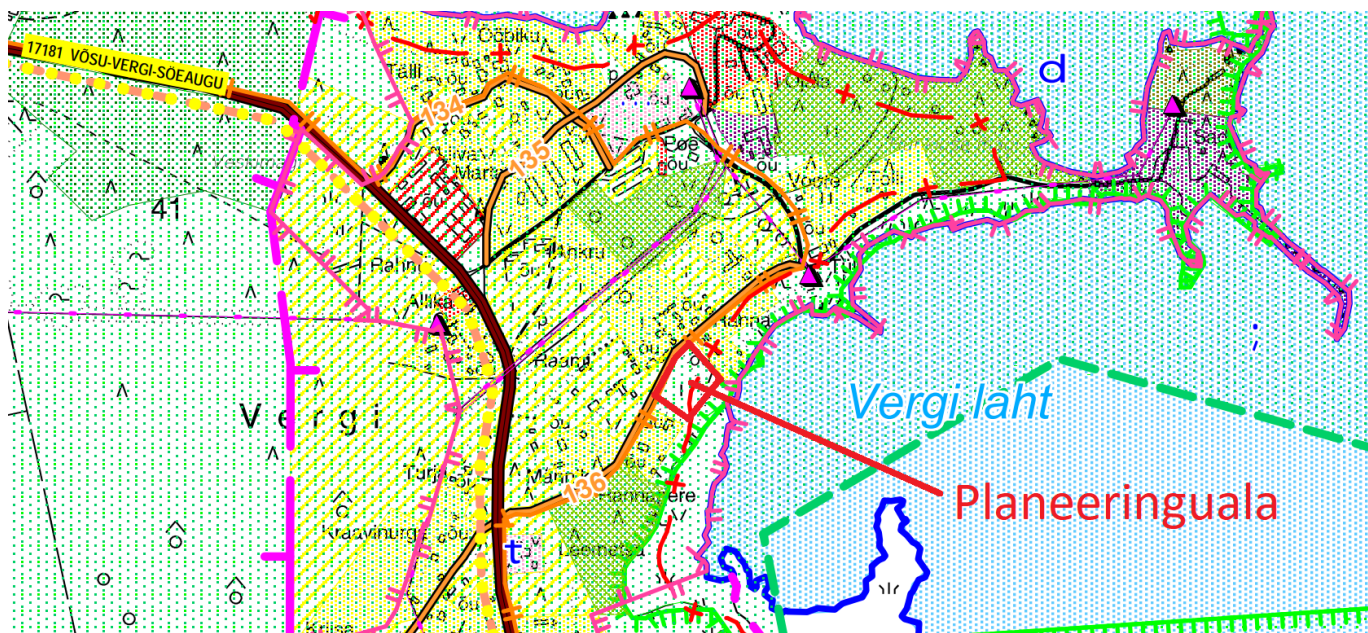
¹⁴ Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laane-virumaa/laane-viru-maakonnaplaneering-2030/>

¹⁵ Maakonnaplaneeringu joonis 2: https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/09/3_Joonis-2.-Vaartused-konfliktid-riigikaitse...-1.pdf

NB! Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringuga täpsustati Lääne-Viru maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustikku, mille käigus võeti Vergi ning mitmed teised külad rohevõrgustiku tugialast välja, sest seal on tegu tihedama asustusega.

3.2. Üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib üldplaneeringuna Vihula valla üldplaneering¹⁶, mille Vihula valla volikogu kehtestas 13.august 2003 määrusega nr 19 ja mis on Vihula vallavolikogu 11. veebruar 2010 määrusega nr 8 ning 16. aprill 2014 määrusega nr 44 üle vaadatud ja asjakohastel juhtudel muudetud.



Joonis 3: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Vergi tiheasutusala, mis on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Üldplaneeringuga määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses:

- ehitamise ja kruntimise aluseks on vaja koostada detailplaneering;
- uute moodustatavate väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks on 1000 m²;
- enne ehitusloa väljastamist tuleb tagada tehnovõrkude väljaehitamine;
- tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre.

Vergi küla on üldplaneeringuga omakorda määratud ka miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, kus kehtivad täiendavad nõuded:

- minimaalseks lubatavaks elamukrundi suuruseks 0,25 ha;
- küla põhja- ja lõunaosas paiknevate rannakülale iseloomuliku vanema hoonestusega aladel tuleb säilitada väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi;
- pääsud merele peaksid jääma avatuks;

¹⁶ Vihula valla üldplaneering: <https://www.haljala.ee/vihula-valla-uldplaneering>

- vaated jahisadamale peavad jääma avatuks.

Elamumaade planeerimise üks põhimõtetest on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine. Tihendamisel on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse keskkonda.

Ehitusaladel tuleb säilitada eksisteerivat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi. Eelistada looduslikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid ja vältida puude vigastamist ehitustegevuse käigus.

Haljala vallavolikogu 19. detsember 2017 otsusega nr 24 on algatatud uue, haldusreformi järel Vihula ja Haljal omavalitsuste ühinemise tulemusel moodustatud Haljala valla üldplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise perioodil on üldplaneeringu koostamisel jõutud avalike väljapanekute ja arutelude etappi.

Koostamisel oleva üldplaneeringu seletuskirja kohaselt määratakse Vergi küla tiheasustusega alaks. Koostamisel oleva üldplaneeringu Vergi küla põhijoonise kohaselt on planeeringualale määratud väikeelamu maa-ala (EV) maakasutuse juhtotstarve. Planeeringualaga kirdest, idast ja kagust piirneva Sagadi metskond 325 maaüksuse kaudu on planeeritud kallasrajale juurdepääs ning maaüksusele avalik lautrikoht, maaüksuse juhtotstarbeks on määratud roheala (H).



Joonis 4: Väljavõte koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringust

Hoonestatava maaüksusega, ehitusõigusega ning arhitektuuri ja kujundustega seotud üldised tingimused (NB! Allolevas loetelus on toodud valim tingimustest, mida on võimalik kas asukohast või muudest asjaoludest lähtuvalt planeeringualal kohandada – täielik nimekiri on pikem ning toodud täies mahus üldplaneeringu seletuskirja erinevates peatükkides):

- Vergi küla tiheasustusega alal on hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus 2000 m²;

- hoonestamata maaüksusele ehitusõiguse saamise eelduseks on juurdepääs avalikule teele
- on võimalik tagada nõuetekohane vee saamine ja reoveekäitlus
- üleujutusohu või liigniiskusest tulenevate ohtude puudumine
- ehitussoovi õigusaktidele vastavus (sh Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjale ja kaitsekorralduskavale vastavus)
- elamuga hoonestatava maaüksuse abihooneid ei ole lubatud kavandada põhihoonest kõrgemaks, ega tohi kujuneda maaüksusel domineerivaks
- hoonete arhitektuursetes lahendustes järgitakse ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri
- elamuga hoonestataval maaüksusel tohib mahuliselt domineerida üks põhihoone. Detailplaneeringu koostamisel täpsustatakse lubatud abihoonete arv lähtuvalt ümbritseva hoonestuse iseloomust
- tänava või teepoolisel küljel on suurim lubatud piirde kõrgus 1,5 meetrit, piire peab olema avaustega või läbipaistev ning sobituma naabruses olevate piiretega, sh ka kõrguslikult
- tiheasustusaladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus
- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) peavad tiheasustuses olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolisel küljel ja ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnate heitgaaside väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind ja seadmed peavad olema üldjuhul varjestatud
- sademeveekäitlus lahendatakse maaüksuse siseselt või juhitakse eesvoolu
- väikeelamumaa juhtfunktsiooniga maadel kehtib II mürakategooria, minimaalne haljastuse osakaal 30%, kõrghaljastuse minimaalne osakaal 15% krundi pindalast
- hoone suurim lubatud arv maa-alal – lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ning määrata aritmeetiline keskmine ümardades selle täisarvuni ülespoole
- hoone asukoht määrata tänava suhtes lähtuvalt piirkonna hoonestuslaadist ning teiste ehitiste suhtes lähtuvalt kehtivatest nõuetest. Tänavas suhtes ei tohi uus hoone olla tänava teljele lähemal, kui seda on olemasolevad hooned ja ei või nõuda ka, et see oleks teljest kaugemal, kui seda on olemasolevad hooned ehitussooviga alaga piirnevate tänavate suhtes
- hoone suurim lubatud ehitisealune pind – lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ning määrata aritmeetiline keskmine
- uue elamu suurim lubatud kõrgus – 8 m. Hoone kõrguse puhul lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ning aluseks võtta samal tänaval olev kõrgeim sama kasutusotstarbega hoone.

Üldplaneering kehtestab Vergi küla miljööväärtuslikuks alaks. Üldised tingimused, mida on

võimalaik uue hoone püstitamisel kohandada:

- tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet. Tehnilised seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale
- miljööväärtust loovat hoonet võib ümber ehitada ja laiendada või vähendada kooskõlas hoone algupäraste proportsioonidega kasutades hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale
- traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale nagu kivikatuse profiiliga plekkkatust, plastlaudis, plastraamiga aknad jms kasutada ei tohi
- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud
- uushoonete projekteerimisel tuleb mahu, proportsioonide ja arhitektuurse üldilme määramisel eeskujuks võtta joonisel näidatud ajaloolised kujundavad hooned, mis aga ei tähenda ajaloolistest hoonetest koopia tegemist
- prügimaja, elektrialajaam vms ajaloolisse keskkonda ebatüüpiline väikeehitis tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on võimalikult varjatud
- nii tänava kui ka hoovide ja aedade kõrghaljastus tuleb eelistatult säilitada, võimaluse korral taastada
- haljastuse taastamisel ja istutamisel kasutada traditsioonilisi liike. Tänavaruumi puhul näiteks pärnad, vaher, tamm, hobukastan, pihlakas, künnapuu jms. Aedades kasutada lisaks eelnevas näitlikus loetelus toodule viljapuid, sireleid, ebajasmiline, kibuvitsasi jms

3.3. Detailplaneeringud

Maa-ameti avaliku planeeringute rakenduse¹⁷ andmetel on planeeringuala mõjualas menetletud järgmisi detailplaneeringuid:

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
41627	Tüllikese kinnistu ja lähiümbruse detailplaneering	Tüllikese kinnistu ümberkruntimine Tihase tee aluse maa liitmiseks teemaaga ning elamumaa krundile ehitusõiguse määramine elamule ja abihoonetele	Ei	Menetluses
63489	Pihlaka maaüksuse detailplaneering	Olemasoleva kinnistu jagamine kaheks erineva pindalaga ehituskrundiks, kruntidele elamu ja kõrvalhoonete kavandamine	Ei	Kehtiv alates 23.11.2017

Pihlaka maaüksuse detailplaneeringuga (*käesoleva detailplaneeringu koostamise perioodil kehtivad lähiaadressid – Tihase tee 9 ja Tihase tee 11*) planeeritud hooned jäävad planeeringualast vähemalt 100 m kaugusele loodesse ja läände. Kuna planeeringuala ja Pihlaka maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud hoonete vahele jääb mitu krunti ja palju olemasolevaid hooneid, siis puuduvad kehtivas detailplaneeringus asjaolud, millega peaks

¹⁷ Maa-ameti planeeringute rakendus: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

käesoleva detailplaneeringu koostamise raames arvestama.

3.4. Muud lähtematerjalid

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb Lahemaa rahvusparki territooriumil. Tegevusi rahvusparki territooriumil reguleerib Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri¹⁸.

Lahemaa rahvuspark on loodud Põhja-Eesti rannikuala looduse, maastike, kultuuripärandi ning tasakaalustatud keskkonnakasutuse säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Lahemaa rahvuspark kuulub üle-euroopaliselt Natura 2000 võrgustikku Lahemaa linnu- ja loodusala. Lähtuvalt ala suurusest ning siinsete loodus- ja kultuuriväärtuste mitmekesisusest on Lahemaa läbi aegade olnud Eesti loodusja kultuuripärandi kaitse esinduslikemaks alaks.

2010. aastal on Keskkonnaameti tellimisel Leele Välja koostanud dokumendi „Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine”¹⁹. Nimetatud dokumendis toodud Vergi küla hoonestamise üldtingimustega on arvestatud ja neid täiendatud dokumendi „Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025”²⁰ (kehtestatud 29. aprill 2016 Keskkonnaameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23) lisas 7 „Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja üldised ehitussoovitused külade kaupa”:

- külla võib ehitada uusi elamuid arvestades seniste elamute paiknemist külateede ja teiste elamute suhtes;
- uute hoonete paigutamisel tuleb järgida külas väljakujunenud elamu ja abihoonete rütmi;
- vältida tuleb huvitavate vaadete kinniehitamist või ebasobivate vaadete tekkimist;
- krundile võib ehitada ühe elamu („Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”²¹ lisa kood 11101 Üksiklamu). Abihoonetest üks võib olla kasutusotstarbe koodiga 11103 – suvila, aiamaja, tingimusel, et ta moodustab elamuga ühtse terviku;
- külas on uute elamute ehitamisel soovitatav järgida kahte hoone tüüpi – vanemat, nn rehielamu tüüpi ning uuemat, nn asunduselamu tüüpi. Abihoonete ehitamisel võib püstitada suuremat või väiksemat tüüpi abihooneid, kusjuures suuremat üldjuhul (kui ei ole varasemate hoonete taastamisega tegemist) vaid ühe;
- Uushoonestus ei pea kopeerima vana, võimalikud on moodsad lahendused, kuid arhitektuurne keel peab lähtuma Lahemaa pärandarhitektuurist. Lahendus peab väljendama olemasoleva külastruktuuri, kultuur- ja loodusmaastiku mõistmist ning hõlmama Lahemaa taluarhitektuuri kohalikke eripärasid. Hoonestuse välja töötamisel on soovitatav arvestada energiatõhususe põhimõtetega.

Lisaks üldistele hoonestamise tingimustele on kaitsekorralduskava lisas toodud ka nõuded iga küla põhiselt. Vergi küla kohta toodud soovitused ja nõuded:

- Tihase tee piirkonna krundid kuuluvad väga väärtuslik külaosa koosseisu²²

¹⁸ Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015033>

¹⁹ <https://kaitsealad.ee/sites/default/files/inline-files/Vergi.pdf>

²⁰ <https://kaitsealad.ee/et/kaitsealad/lahemaa-rahvuspark/kaitsealast-5/kaitsekorralduskava>

²¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021006>

²² Lisaks väga väärtuslikule külaosale eristatakse dokumendis ka väärtuslik külaosa, tootmisala ja väärtuslikud

(traditsioonilise külamiljöö piirkond);

- elumaja ehitamine on lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutust õuel. Ühel krundil lubatud 1 elamu;
- abihoonete ehitamine lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel;
- hoonete paigutus õue piires lubatud nii korrapärane kui ebakorrapärane;
- hoonete paigutus tänava suhtes – elamud peafassaadiga tee poole;
- piirete puhul eelistada traditsioonilisi lippaedu või lihtsaid kolme rõhtlatiga karjaaedu, vältida 1970. aastate mõjulisi horisontaalsete laudadega piirdeaedu.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Planeerimislahendus näeb planeeringust huvitatud isiku soovide, detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse ja lähteseisukohtade ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi põhjal ette planeeritava maaüksuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks ning krundile ehitusõiguse määramise elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks lahendatakse liiklus- ja parkimiskorraldus, määratakse ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, tehnovõrkude väljaehitamise põhimõtted ja peamised keskkonnatingimused.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasoleva maaüksuse piire ega pindala.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala paikneb osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Krundile planeeritakse üks hoonestusala, mis paikneb krundi edelaosas, Tihase teega külgneval alal. Detailplaneeringuga määratud hoonestusala paikneb väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ning on ehituskeeluvööndiga seotud piirangute osas kehtiva üldplaneeringu nõudeid järgiv.

Hoonestusala paikneb krundi piirist igas suunas minimaalselt 4 m kaugusel.

Planeeringuala lähipiirkonna hoonestuse paiknemise analüüsist lähtuvalt puudub vajadus planeeritud krundi hoonestusele määrata kohustuslikku ehitusjoont - planeeritud hooned võib püstitada kogu hoonestusala ulatuses ilma täiendavate tingimusteta ning iga hoone täpse asukoha määrab hoone arhitekt ehitusprojekti koosseisus²³.

Hoonestusala suurus võimaldab planeeringu elluviimisel valida hoonete asukohti ja paigutada need selliselt, et liiga tihedalt paiknevatest hoonetest ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Hoonestusalale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele külaosad väljaspool eelnimetatud

²³ Detailplaneeringu ning selle lisade koosseisus esitatud joonistel ning illustratsioonil on hoonete ja rajatiste asukohad esitatud soovitusliku asukohana kui üks võimalik lahendus. Projekteerimisel ei pea soovituslikust asukohast lähtuma.

kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse (PlanS) § 126 (4) kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Detailplaneering määrab krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% pereelamumaa (EP100).

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.

Uue pereelamumaa sihtotstarbega krundi rajamine antud piirkonnas on sobilik, sest planeeritud hooned püstitatakse väljaspoole Läänemere ranna ehituskeeluvööndit ning kaitstavaid loodusobjekte, väljaspool ehitustegevust välistavate tehnovõrkude kaitsevööndeid ning kruntide arendamisel saab ära kasutada olemasolevaid juurdepääse.

Krundi kasutamise planeeritud sihtotstarve ei ole vastuolus ega välistaval positsioonil lähipiirkonna kruntide sihtotstarvetega.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal

Detailplaneering määrab planeeritud krundi hoonete suurimaks lubatud arvuks 2 (kaks).

Planeeringuga määratud hoonete suurim lubatud arv lähtub nii planeeringuala mõjuala hoonestustiheduse ja -mahu analüüsist kui Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava raames kehtestatud Vergi külale kehtivatest hoonestamise üldtingimustest.

4.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Detailplaneering määrab planeeritud krundi hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 225 m².

Planeeringuga määratud hoonete suurim lubatud arv lähtub nii planeeringuala mõjuala hoonestustiheduse ja -mahu analüüsist kui Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava raames kehtestatud Vergi külale kehtivatest hoonestamise üldtingimustest, mille kohaselt tohib planeeringualale püstitada ühe kuni 135 m² suuruse elamu ning ühe kuni 90 m² suuruse suure abihoone.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt ei määrata Vergi küla territooriumile maksimaalset täisehitusprotsenti.

4.3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 7,5 m;

Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus: 2.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tuleneb eelkõige Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava raames kehtestatud Vergi külale kehtivatest hoonestamise üldtingimustest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalne määr kehtib kõikidele hoonetele, sh ka kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hoonete projekteerimise korral.

Hoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast. Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskuse režiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

4.3.5. Hoonete suurim lubatud sügavus

Planeeringualale maa-aluste ruumide ehitamist ei planeerita ning suurimat lubatud sügavust ei määrata.

4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektrivarustus ning vee- ja kanalisatsioonisüsteem.

Kõik planeeritud tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga.

4.4.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on 01.11.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 430684, mille kohaselt tuleb Tihase tee 10 maaüksuse elektrivarustus näha ette olemasolevast liitumiskilbist LK192064.

Liitumiskilp peab paiknema juurdepääsuteede läheduses ja asukohas, kus see on alati vabalt ligipääsetav ja teenindatav. Liitumiskilbist kuni hooneteni jääva taristu rajab planeeringust huvitatud isik maakaabliga.

4.4.2. Veevarustus

Haljala soojus AS on 02.11.2022 väljastanud tehnilised tingimused planeeritud krundi ühisveevarustusega liitumiseks. Tingimuste kohaselt tuleb Tihase tee 10 veevarustuse liitumispunkt projekteerida kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist avalikule maale. Liitumine ühisveevärgiga projekteerida Tihase teel asuvast peatrassist PE 90, ühendused teha elektrikeevis puursadulaga ja tarnetoruga, mõõduga de32.

Kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda:

- “Hoone veevärk” EVS 835:2014;
- “Veevarustuse välisvõrk” EVS 921:2014;
- “Väliskanaliseerimisvõrk” EVS 848:2013;
- Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri.

4.4.3. Kanalisatsioonivarustus

Planeeringuala piirkonnas ühiskanaliseerimisvõrki liitumise võimalus puudub. Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb suhteliselt kaitstud (vähe reostusohklik) põhjaveega alal.

Planeeritud krundi kanalisatsioonisüsteemi valik sõltub krundi perspektiivsest kasutuskõrvaldusest:

- kui planeeritud hoonestuse kasutus ei ole regulaarne või aastaringne ning veetarbimine on väike, saab tekkiva reovee koguda suletud kogumismahutisse, mille tühjendamiseks tuleb tellida tühjendusteenust. Kogumismahuti tuleb varustada täitumisanduriga ning selle asukohas tuleb tagada aastaringne tühjendusautoga ligipääsuvõimalus;

- regulaarse kasutuskõrvalduse korral on võimalik rajada lokaalne biopuhasti, milles toimub mikroorganismidega orgaaniliste ainete lagundamine ja heitvee puhastamine. Biopuhastis töödeldud vett võib immutada pinnasesse. Peale reovee bioloogilise puhastuse peab heitvesi vastama keskkonnaministri määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”²⁴ § 3 lg 3 nõuetele.

Biopuhasti asukoha määramisel tuleb lähtuda tingimustest:

- asukohta ei ohusta üleujutused;
- on arvestatud maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- pealt kinnise omapuhasti kuju on >5 m.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine imbväljaku kaudu on lubatud järgmistel tingimustel:

- immutada on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- immutusväljaku immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- imbväljaku minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

Omapuhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võivad süsteemi rikkuda.

Ranna ehituskeeluvööndis on üldnõuete kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kuna Looduskaitse seaduse § 38 lõike 4 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, siis näeb koostatud detailplaneering ette võimaluse rajada imbväljak planeeritud hoonestusalast väljapoole, osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse.

²⁴ Riigi teataja - <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002>

4.4.4. Juurdepääsuteed

Planeeringuala piirneb loodest avaliku kasutusega Tihase teega, planeeringualast ca 200 m kaugusel paikneb Vergi sadama tee.

Tihase teele rajatakse planeeritud krundi piires kuni kaks mahasõitu.

Tee omanikud peavad tagama, et kõik olemasolevad teed on minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringelt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok, purgimisveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et planeeritud hooned ja ehitised püstitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, on konstruktiivselt püsivad, energiasäästlikud ja -tõhusad, ligipääsetavad ning ohutud kasutamiseks nii ehitiste omanikele, valdajatele kui külalistele.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud elamute ja abihoonete ehituslike tingimuste eristamist kui need ei tulene seaduslikust alusest. Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²⁵ ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"²⁶.

Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.5.1. Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

- planeeritud hoonete tuleohuklass: TP3 (tuldkartev);
- hoone kasutusviis tuleohutuse järgi: I kasutusviis (eluhooned);
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 7,5 m;
- hoone suurim lubatud korruselisus: kuni 2²⁷;
- kuna ühele krundile projekteeritakse hooneid, mille summaarne ehitisealune pind jääb alla 400 m², võib krundisistest hoonete omavaheline kuja jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks;
- naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit;
- kõik eluhooned tuleb varustada vähemalt autonoomse automaatse tulekahjusignalisatsioonanduriga. Kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks autonoomsele tulekahjusignalisatsioonandurile paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Igal ehitisel peab olema nõuetele vastav veevõtukoht. Olemasolev veevõtuhüdrant paikneb planeeringualast ca 20 m kaugusel, Tihase tee 8 maaüksuse tänavapoolsel küljel. Piirkonnas

²⁵ Tuleohutuse seadus - <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>

²⁶ Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” - <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021007>

²⁷ Ehitisele esitatavate tuleohutuse nõuete kehtestamise määruse lisa 2 - https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

kehtiva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt on plaanitud Vergi külla rajada kolm tuletõrjeveemahutikomplekti ($V_{\min}=108 \text{ m}^3$), mis ühendatakse veevõrgu ja automaatse täitmissüsteemiga. Üks mahutitest on planeeritud Tihase tee lõppu.

4.5.2. Energiakasutus

Hoone projekteerimisel lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses või osaliselt maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

4.5.3. Loodusvarade kasutus

Detailplaneeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada.

Lähim olemasolev kruusamaardla on ca 3 km kaugusel paiknev Pedassaare maardla ning lähim liivakarjäär ca 10 km kaugusel paiknev Altpere liivakarjäär.

Kõik materjalid tuleb planeeritud kruntidele transportida kaugemalt ning tarbida säästlikult.

4.5.4. Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m^3 . Radooniohtlikel aladel tuleks esimesel korrusel soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigid on hoolikalt tihendatud.

Eesti pinnase radooniriski kaardi²⁸ kohaselt paikneb Vergi küla piirkonnas, kus radoonirisk jääb vahemikku $50..150 \text{ Bq/m}^3$.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele²⁹ ning standardile³⁰.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile.

4.6.1. Materjalivalik:

- Uue hoone projekteerimisel tuleb kasutada naturaalseid materjale: klaas, betoon, puit, kivi. Korraga tohib ühe hoone puhul kasutada kuni 3 erinevat materjali. Materjalivalikul tuleb vältida imiteerivate materjalide kasutamist (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jne);

²⁸ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

²⁹ Radooniohutu elamu - <https://envir.ee/media/3996/download>

³⁰ EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” - <https://www.evs.ee/et/evs-840-2017>

- elamu viimistlusmaterjalina tuleb kasutada puitlaudist. Puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab hoone eripärasust ja looduslähedust, õigesti ehitatud ja sademete eest kaitstud puit kestab aastakümneid ja lisab väärikust;
- ei tohi kasutada plastaknaid – need mõjuvad kaluriküla miljöös võõrkehana ning ei sobitu ka kaasaegse naturaalsest materjalidest hoone puhul;
- eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, sindel- või laastukatus. Võimalik on kasutada ka plekki, kuid selle valikul tuleb profiilplekile eelistada külamiljöösse sobivamat ja ajalooliselt laialt kasutatud valtsplekk katust.

4.6.2.Hooned

- Krundile on lubatud püstitada kuni üks elamu, mis peab paiknema tänava suhtes peafassaadiga tee poole. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind 135 m², harja kõrgus maapinnast kuni 7,5 m, räästa kõrgus maapinnast kuni 3,5 m;
- krundile võib püstitada kuni ühe suurema abihoone. Abihoone suurim lubatud ehitisealune pind 60...90 m², harja kõrgus maapinnast 4,5...5,5 m, korruselisus kuni 1, abihoone laiuse ja pikkuse suhe 1:2...1:5, viimistlusmaterjaliks palk või laudis;
- abilhoone on alati peahoonest väiksem, nii kõrguselt kui ehitusaluselt pinnalt;
- hoonete paigutust õue piires (sh hoone kaugust tänavast vms) detailplaneeringuga ei määrata, see võib olla nii korrapärane kui ebakorrapärane. Hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne. Iga hoone asukoht hoonestusalal peab tagama võimaluse tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse;
- arvestades piirkonna madalat hoonestust, tuleb vältida II korruse rajamist täiskorrusena;
- katusekalde vahemik 32°...45°. Katusekalded peavad kõikidel krundil paiknevatel hoonetel ja sama hoone erinevates osades olema samad – erinevate kallete kombineerimine on häiriv ja lõhub liigselt selget vormi.

4.6.3.Piirded, väikevormid

- hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed;
- piirete rajamisel eelistada traditsioonilist lippaeda. Piirde maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m;
- ranna- ja kaluriküladele on omane erinevate merega seotud detailide kasutamine aiakujunduses ja väikevormide esile toomises (nt vanad paadid, võrgud, paadikuurid jne).

4.7.Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringuala kruntidele toimub olemasolevalt kahesuunaliselt avalikult kasutatavalt Tihase teelt, millele rajatakse mahasõidud ja juurdepääsutee kuni krundi hoonestuseni. Krundisisene juurdepääsutee jääb krundi omanike ja külaliste kasutamiseks ning sellele avalik kasutus ei laiene.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Olemasoleva kõrghaljastuse eesmärk on lisaks miljööväärtuse pakkumisele kaitsta alasid tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Kuna krunt paikneb täies ulatuses ranna piiranguvööndis, ei ole kogu krundi ulatuses lubatud teostada lageraiet, kuid vajadusel on lubatud planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

Kogu planeeringualal tagatakse regulaarne hooldus ja heakord. Planeeringuala krundid haljastatakse ning heakorrastatakse ehitusperioodi lõppedes. Hoonestuse lähiümbrusesse istutatakse kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk, hoonete lähiümbrusesse rajatakse muru ja sillutatud alad. Uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m. Hoonetest kaugemale jäävatel osadel säilitatakse senine maastik, mida hooldatakse vastavalt vajadusele.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele.

Piiret ei pea ümber hoone rajama vaid krundi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka maastikus hoonestuse esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine. Krundi tänavapoolne osa peab olema nii materjalivalikul kui ehituslikult kooskõlas hoone arhitektuuriga.

4.9. Kuja määramine

Planeeringuga määratakse kehtivast seadusandlusest tulenevad kujad:

- nii olemasolevate kui planeeritud kraavide kallaste kaitseks määratakse kraavide pervest 1 m laiune kuja;
- naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m. Kui hoonetevaheline kaugus on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega;
- pealt suletud biopuhasti kuja 5 m.

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Turvalise elukeskkonna standard”³¹.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;

³¹ EVS 809-1:2002 „Turvalise elukeskkonna standard“ Kuritegevuse ennetamine – Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 2. Linnaplaneerimine - <https://www.evs.ee/et/evs-809-1-2002>

- hoonele ei ole võimalik märkamatu juurde hiilida – hooneid, õueala või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- territooriumi juurdepääsutee ja krundi põhihoone juures on soovituslikult videovalvesüsteem;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

Sadevesi immutatakse krundil, sadevete valgumist naaberkruntidele tuleb vajadusel takistada täiendavate ehituslike meetmetega.

Juurdepääsuks kasutatav tänav on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse kõrghaljastatud puhveralasid.

Planeeritud hooned ning kõrghaljastus on hoonestusala võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju jääv osa minimaalne. Eluruumide insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, kuid hoonete eksploateerimise perioodil müratase praegusest ei suurene. Ehitustegevuse perioodil ei tohi planeeringualal mürarikkaid töid teostada kella 21 ja 07 vahel.

Ehitustehnika ja seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

4.12. Tegevused ranna piiranguvööndis

Planeeringuala ranna piiranguvööndis, mille ulatus on 200 m.

Piiranguvööndis keelatud tegevused on loetletud Looduskaitse seaduse § 37. Arvestades maaala senist ja planeeritud maakasutust on kõige enam kohaldatav piirang mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine (välja arvatud kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks).

4.13.Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Servituutide seadmise vajadus:

- detailplaneeringuga määratakse notariaalne isiklik kasutusõigus elektrivõrkude valdaja kasuks elektriõhuliini ning jaotus- ja liitumiskilpide talumiseks;
- detailplaneeringuga määratakse notariaalne isiklik kasutusõigus ühisveevärgi trassi valdaja kasuks veetrassi talumiseks.

4.14.Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur.

Kõik rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

Nimetatud rajatised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas ega ranna ehituskeeluvööndis.

5. Planeeringu elluviimine

Käesolevaga esitatakse põhilised etapid planeeringus ette nähtud tegevuste elluviimiseks. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on võimalik, mõistlik ja kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

5.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning osapoolte kohustused

Planeeringuga ette nähtud ja määratud tegevusi saab ellu viia peale detailplaneeringu kehtestamist.

Projekteerimistööde aluseks on käesolev detailplaneering. Detailplaneeringu täpsustamiseks võib välja anda täiendavaid projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi muuta olemuslikku detailplaneeringu planeerimislahendust - täpsustamine eeldab, et üldiselt on kehtestatud planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad.

Planeeritud tegevuste planeerimisel, projekteerimisel, elluviimisel ega valminud objektide kasutamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimisel kahju põhjustatud tegevus

toimus.

5.1.1. Maakorraldustoimingud

Planeeritava maaüksuse katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks peab õigustatud isik pöörduma kohaliku omavalitsuse poole, kes kehtestatud detailplaneeringu alusel võtab vastu haldusakti maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ning andmed edastama riiklikule maakatastripidajale.

5.1.2. Juurdepääsuteede ja parkimiskohtade rajamine

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat avaliku kasutusega Tihase teed, millelt raatakse planeeritud krundile mahasõit ning krundisisene juurdepääsutee, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad krundi omaniku/elaniku ning külalise jaoks.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud mahasõidu, krundisisese juurdepääsutee ja parkimiskohtade rajamisel puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Planeeringualale ulatuv Tihase tee jääb selle aluse kinnistu omandisse. Planeeritud maaüksuse koosseisus rajatavatele juurdepääsulõikudele avalikku kasutust ei määrata.

5.1.3. Elektriühenduste projekteerimine ja rajamine

Hoonete ehitusperioodil on võimalik elektrivajadus tagada lokaalsete elektrigeneraatorite abil. Hiljemalt hoonestuse kasutuselevõtu perioodiks rajatakse püsiv elektriühendus.

Osapoolte kohustused:

Elektriühenduse rajamisega seotud projekteerimis- ja ehitustööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Teenusepakkuja omandisse jääb kuni krundi liitumiskilbini kulgev kaabel, mille talumiseks seataks vajadusel notariaalne isiklik kasutusõigus. Liitumiskilbist kuni hoone peakilbini ja kogu krundisisene võrguühendus jääb igakordse kinnisasja omaniku omandisse.

5.1.4. Hoone projekteerimistööde teostamine

Hoone ja rajatise projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse objekti iseloomust. Lähtuvalt kehtivatele õigusaktidele tuleb koostada nõutud staadiumis projekt ning esitada kohalikule omavalitsusele või valdkonda reguleerivale riigiasutusele enne tegevuse algust vastava tegevuse elluviimise eeldusena nõutud teatis, taotlus või muus vormis tahteavaldus koos lisadega. Enne ehitusloa väljastamist taotleb kohalik omavalitsus ehitusprojektile heakskiidu Päästeametilt.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud hoone projekteerimisel puudub avalik huvi. Hoone projekteerimistööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Projekteerimistöö tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ning teostaja vaheline leping.

5.1.5. Krundisise tehnoõrgu- ja rajatise projekteerimine

Krundisese tehnoõrgu ja -rajatise (nt kanalisatsioonisüsteem, veetorustik, elektrivõrk, maaküte jne) võib lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Osapoolte kohustused:

Krundisese tehnoõrgu ja -rajatise projekteerimisel puudub avalik huvi. Krundisese tehnoõrgu ja -rajatise projekteerimistööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik. Tehnoõrgu ja -rajatise rajamisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping. Krundisese tehnoõrk ja -rajatis jääb üldjuhul igakordse kinnisasja omaniku omandisse – erandiks võivad olla juhud kui mitme kinnistu omanikud rajavad ühiselt tehnoõrke ja -rajatise.

5.1.6. Ehitustööde teostamine

Projekteeritud hoone ja rajatis püstitatakse vastavalt ehitusprojekti määratud asukohale, mahule ja vastava kvaliteediga materjalidest.

Osapoolte kohustused:

Krundi piirides paikneva hoone või rajatise püstitamisel puudub avalik huvi. Krundisese hoone ja rajatise ehitustööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Ehitusprojektiga projekteeritud hoone ja rajatise omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu igakordne kinnisasja omanik.

5.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

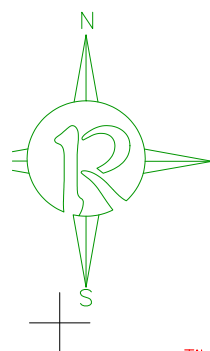
Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil. Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- igakordne kinnistu omanik peab kasutama vett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;

- planeeritud biopuhasti tõhususe kontrolliks tuleb igakordsel kinnistu omanikul regulaarselt (kord aastas) tellida puhastist väljuvate heitvete keemilise seisundi analüüs;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide ning vee kogustesse tuleks suhtuda säästvalt, nende mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata;
- eeldatavalt ei ületa jäätmete nõuetekohasel käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.



Tihase tee 17
88703:001:0710

Tihase tee 19
88703:001:1920

Tihase tee 10
19101:001:0088

Tihase tee 8
19101:001:0087

Tihase tee 6
88703:001:0502

- ALUSANDMED
- Planeeringuala piir
 - Katastriüksuse piir
 - Katastriüksuse nimi
 - Katastriüksuse tunnus
 - Hoone
 - Haljastus
 - Maapinna reljeef
 - Kõlviku piir
 - Maapinna / objekti kõrguspunkt
 - Rannajoon
 - Tee
 - Veetrass, maakraan, hüdrant
 - Maakraan
 - Veevõtuhüdrant
 - Madalpinge maakaabel
 - Madalpinge õhuliin
 - Maapealne elektrirajatis

Märkused:
Kõrgused EH2000 kõrgussüsteemis
Koordinaadid L-Est 97 koordinaatide süsteemis
GPS mõõdistuse RTK parandid on saadud Trimble VRS NOW võrku kasutades
Katastriüksuste piiride andmed on saadud Maa-Ametist seisuga: 20.10.2021

Lehti kokku: 1	Leht nr: 1	Objekti asukoht
Mõõdistuse liik	Maa-ala plaan tehnovõrkudega	Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Vergi küla Tihase tee 10
MTR REG NR: EEG000321	Mõõtkava: 1:500	
Mõõtis: A.ERIT	Töö nr: 394G21	RADIAAN OÜ
Joonestas: J.MÖTTUS	Kuupäev: 18.10.2021	Kanali tee 6, Tallinn 10112
Kontrollis: A.ERIT	Tellija: KB M.LAIKASK OÜ	REG NR 12514402 TEL +372 5660 9222 E-POST info@radiaan.eu



Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneering

Koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

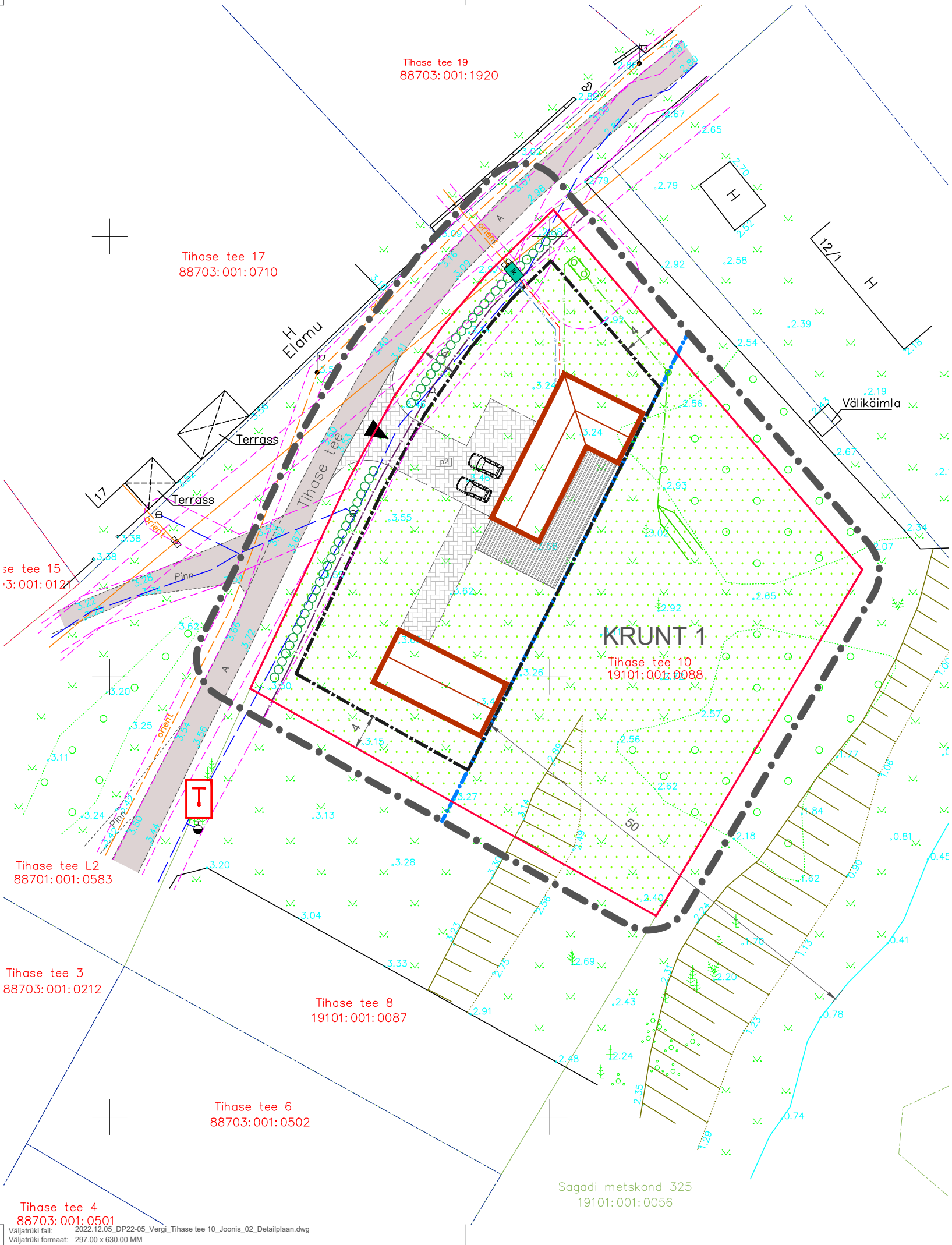
Koostamise aeg: 05.12.2022

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Töö nr. DP22-05

Joonis: Tugiplaan

Esituskuju mõõtkava: M 1:500



Tihase tee 4
88703:001:0501
Valgustuse faas: 2022.12.05_DP22-05_Vergi_Tihase tee 10_Joonis_02_Detailplaan.dwg
Valgustuse formaat: 297.00 x 630.00 MM

ALUSANDMED

- Katastriüksuse piir
Katastriüksuse nimi
Katastriüksuse tunnus
Hoone
Haljastus
Maapinna reljeef
Kõlviku piir
Maapinna / objekti kõrguspunkt
Rannajoon
Tee (pinnas, asfalt)
Veetrass, maakraan, hüdrant
Maakraan
Veevõtuhüdrant
Madalpinge maakaabel
Madalpinge õhuliin
Maapealne elektrirajatis

Krundi kasutamise piirangud ja ehitusnõuded					
Olemasolev maaüksus	Krundi nr	Parkimis-kohtade arv	Minimaalne tulepüsivus-klass	Kehtivad piirangud	Planeeritud piirangud
Tihase tee 10	1	≥2	TP3	<ul style="list-style-type: none">kaitseala (Lahemaa rahvuspark)tehnovõrkude kaitsevööndidranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndid	<ul style="list-style-type: none">kaitseala (Lahemaa rahvuspark)tehnovõrkude kaitsevööndidranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndidtuleohutusküla 8 mbiopuhasti küla 10 m

Krundi ehitusõigused							
Olemasolev maaüksus	Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala (m²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus
Tihase tee 10	1	EP100	3019	2	225	7,5	2

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused				
Olemasolev maaüksus	Krundi nr	Hoone katuse tüüp ja kalle	Suurim lubatud suletud netopind (m²)	Arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded
Tihase tee 10	1	viilkatus 32°..45°	300	Kasutada naturaalseid ehitismaterjale (kuni 3 erinevat), krundil kuni 1 elamu ja 1 abihoone, hoonetel viilkatused

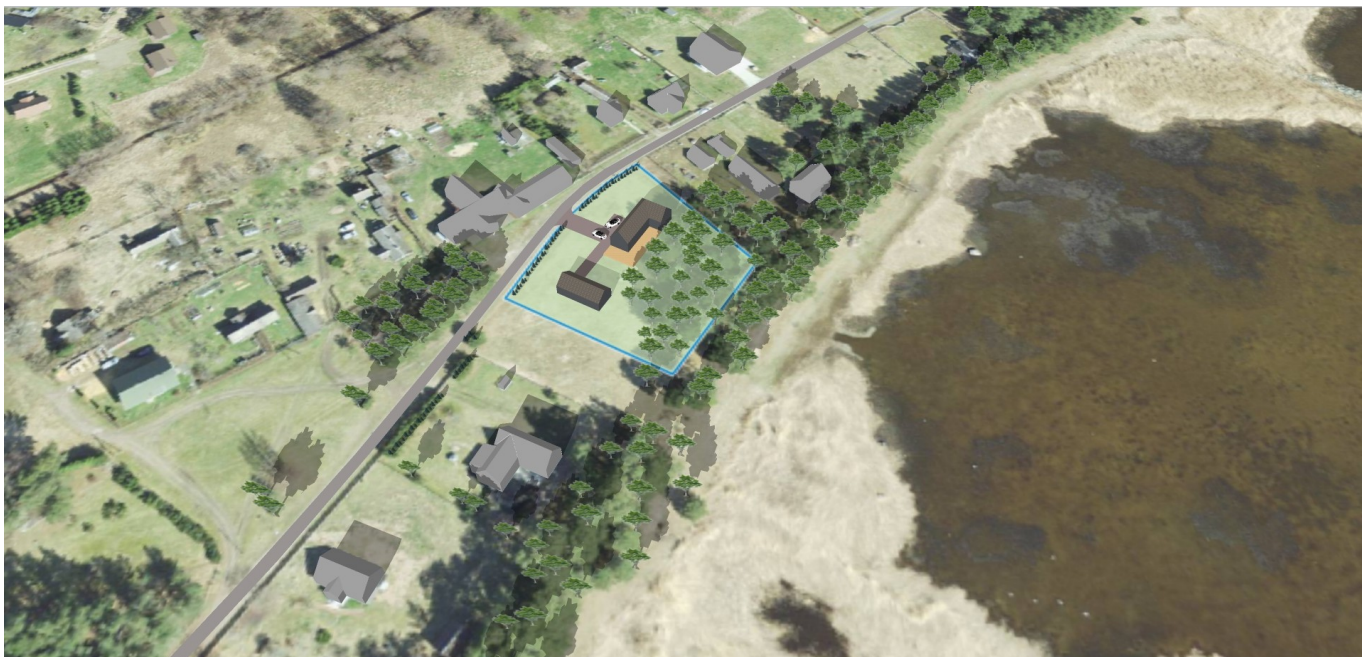
PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID

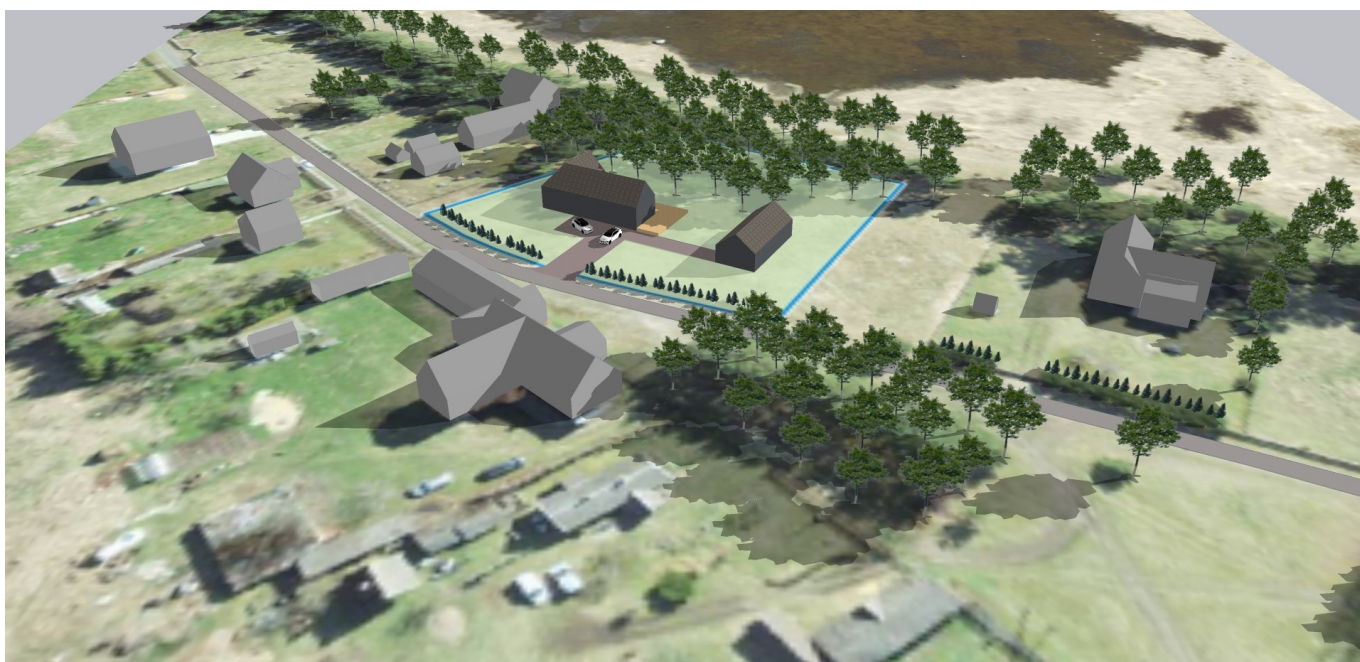
- Planeeringuala piir
Krundi piir
Krundi number
LIIKLUS, PARKIMINE
Avaliku kasutusega tänav
Tänav kaitsevööndi ulatus
Juurdepääs krundile
Minimaalne parkimiskohtade arv krundil
HOONED, RAJATISED
Krundi maapealne hoonestusala
Hoone asukoht (soovituslik)
Krundisisene sillutatud ala, liikumistee (soovituslik)
KAITSEVÖÖNDID
Ranna ehituskeeluvööndi piir
Tänav kaitsevööndi ulatus
HALJASTUS
Hekk
Krundi haljastatud osa
TEHNOVARUSTUS
Kanalisatsioonitorustik
Veetorustik
Madalpinge elektrikaabel
Biopuhasti
Tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus
Maapealne tehnoehitis
Veevõtuhüdrant

Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneering
Koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus
Koostamise aeg: 05.12.2022
Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikmeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)
Töö nr. DP22-05
Joonis: Detailplaan
Ehitusküla mõõtka: M 1:500

Joonis 3. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse planeeringu lisana kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.





Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneering

Koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Vesikimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Koostamise aeg: 05. detsember 2022

Joonis 3 / 2





HALJALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Võsu

14. aprill 2021 nr 180

Haljala valla Vergi küla Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on kinnistu omaniku Ingmar Vali poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Vergi külas paikneval Tihase tee 10 maaüksusel (registriosa nr 13798350, katastritunnus 19101:001:0088, sihtotstarbega maatulundusmaa, pindala 3019,0 m², jaotub kõlvikuliselt: 2535 m² looduslik rohumaa ja 484 m² metsamaa). Taotlus on Haljala valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 30.03.2021 registreerimisnumbriga 7-1/45-3. Tihase tee 10 maaüksuse omanik soovib muuta maa sihtotstarvet elamumaaks ning maaüksus hoonestada.

Vergi külas kehtib Vihula Vallavolikogu poolt 13.08.2003 kehtestatud Vihula valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt on Vergi külas minimaalseks lubatavaks elamukrundi suuruseks olemasolevate kruntide keskmine suurus - 0,25 ha. Väiksematele kruntidele ehitada pole lubatud (v.a krundid, millele on varem välja antud ehitusluba). Tihase tee 10 maaüksus asub Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Algatatav detailplaneeringu koostamine on üldplaneeringu kohane. Detailplaneeringu ülesanded on toodud PlanS § 126 lg-s 1.

Juurdepääs hoonestusalale on võimalik tagada maaüksusega piirnevalt Tihase teelt L2 (omanik Haljala vald).

Tihase tee 10 asub Lahemaa rahvusparki kaitsealal, kus Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 (kinnitati 29. aprillil 2016. a Keskkonnaameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23, kättesaadav: <https://www.keskkonnaamet.ee/et/eesmargid-tegevused/kaitseplaneerimine/kaitsekorralduskavad/lahemaa-rahvusparki-kaitsekorralduskava>) kohaselt antud maaüksus asub Vergi küla väga väärtuslikus külaosas kus hoonestatud maaüksuste kõlvikud on pindalaga 623-5600 m² ning taotlusele on lisatud Keskkonnaameti arvamus, et "Keskkonnaameti hinnangul maaüksuse hoonestamine väljaspool ehituskeeluvööndit (u 1500 m² osa maaüksuse pindalast, laius 20–24 m, pikkus u 55 m) võimalik ega ohusta kaitseala looduse ja kultuuripärandi kaitse-eesmärke: Maaüksus paikneb väga väärtusliku külaosa ehitusalas. Selles piirkonnas on asustus olnud mõlemal pool külateed piisavas kauguses üksteisest. Maaüksus on kompaktse kujuga riskülik, mille pikem külg jääb tee äärde. Hoonestuse kavandamisel väljaspool ehituskeeluvööndit tuleb lähtuda kava lisas 7 toodud juhustest hoonete mahtudele ja arhitektuursetele lahendustele, sh eluhoone maksimaalne kõrgus 7,5 m ja ehitisealune pind 135 m²."

Tulenevalt eelnevast, esitatud taotlusest ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 124 lg 10, § 128 lg-te 1, 5, 6, 7 ja 8 alusel ning arvestades kehtivat üldplaneeringut annab **Haljala Vallavalitsus korralduse:**

1. Algatada Haljala vallas Vergi külas paikneval Tihase tee 10 maaüksusel (registriosa nr 13798350, katastritunnus 19101:001:0088) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, täpsem planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir ja suurus, mis on käesoleva korralduse lisadeks.
3. Vastavalt PlanS § 130 lg-le 1 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida haldusleping planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.
4. Enne detailplaneeringu kehtestamist planeeringualale ehitusluba ei väljastata.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada haldusmenetluse seaduse alusel vaide Haljala Vallavalitsusele (asukohaga Mere tn 6, Võsu alevik) või halduskohtumenetluse seadustiku alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja (Kooli tn 2, Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Lilleberg
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Riina Must
vallasekretär

VERGI KÜLA TIHASE TEE 10 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Haljalas, 2021

Üldandmed:

Asukoht:	Haljala vald, Vergi küla, Tihase tee 10
Nimetus:	Vergi küla Tihase tee 10 detailplaneering
Algatamise taotleja:	Ingmar Vali
Finantseerija:	Ingmar Vali

Lähtematerjalid:

1. Planeerimisseadus
2. Ehitusseadustik
3. Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)
4. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025.

Planeeringuala eesmärgid on:

Planeeringu eesmärgiks on muuta maaüksuse sihtotstarvet elamumaaks ning maaüksus hoonestada.

Esitatavad nõuded:

Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel M 1:500. Geodeetilise uurimustöö aruanne ja digitaalne maa-ala plaan esitada kohalikule omavalitsusele 10 päeva jooksul tööde lõpetamise päevast arvates (Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded § 10).

Graafilises osas esitada vähemalt järgmised joonised:

- Situatsiooniskeem (planeeritava ala asukoht nt väljavõtte üldplaneeringust);
- Lähteplaan geodeetilisel alusplaanel, kus näidatud ka naaberkinnistud katastritunnuste ja maa sihtotstarvetega;
- Detailplaan (põhijoonis) 1:500, millel haljastuse ja keskkonnanõuded, liiklusskeem, tehnovõrgud, ehitusõiguse tabel;
- Vajadusel tehnovõrkude plaan eraldi joonisena;
- Topo-geodeetiline alusplaan 1:500 esitada vallavalitsusele digitaalsel kujul dwg või dxf formaadis.

Enne kooskõlastuste hankimist esitada vallale eskiis läbivaatamiseks ning eskiisi tutvustava avaliku arutelu korraldamiseks. Detailplaneering esitada Haljala vallavalitsusele digitaalselt (pdf ja GIS/GAD) ja pärast kehtestamist köidetuna kahes (2) eksemplaris - üks jääb valla arhiivi, üks saadetakse Rahandusministeeriumisse. Planeeringu koosseisus peavad olema kõik menetlusedokumendid, k.a lehekuulutused (v.a kehtestamisotsus ja vastav lehekuulutus).

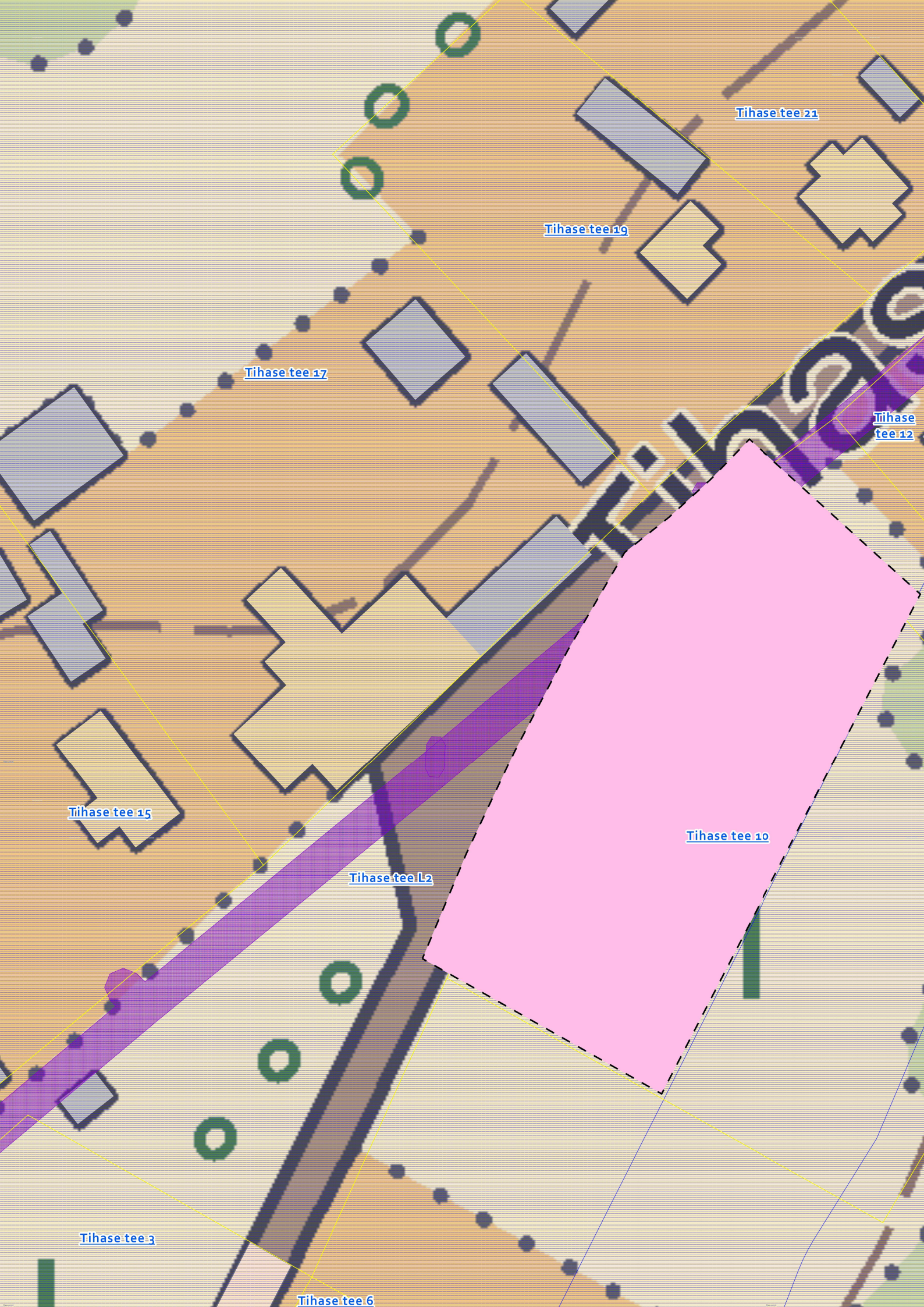
Kooskõlastused:

1. Keskkonnaamet
2. Päästeamet
3. Planeeringualale jäävate tehnovõrkude valdajad.

Planeerimise käigus tuleb teha koostööd lähtuvalt planeerimisseaduse §-le 127.

Muud tingimused:

- 1) võimalike ekspertiiside kulud kannab planeeringu taotleja.
- 2) planeeringu koosseisus peavad olema illustratsioonid kavandatavatest hoonetest.



Tihase tee 21

Tihase tee 19

Tihase tee 17

Tihase
tee 12

Tihase tee 15

Tihase tee 10

Tihase tee L2

Tihase tee 3

Tihase tee 6

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Kuusk, Arno			Isiku- või registrikood 38208210236
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Metsa tn, 35a	Sihtnumber 92413	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 526 7075	e-post arnokuusk@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi Arno Kuusk		
	Telefon 5267 075	e-post arno@aaarhitektid.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Tihase tee 10 Vergi küla Haljala vald Lääne-Viru maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 19101:001:0088	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Vergi küla, Tihase tee 10 maaüksuse elektrivarustus näha ette olemasolevast liitumiskilbist LK192064.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Enefit Connect OÜ võrguplaneerija poole (elektrivõrgu nooremisener Allar Erman, tel. +37253329310, Allar.Erman@enefit.ee).
6. Detailplaneering koostatakse Elektrilevi OÜ-ga. Projektide koostamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-koostamine>
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Allar Erman

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

+37253329310 | Allar.Erman@enefit.ee

Koostatud: 01.11.2022**Kehtib kuni:** 01.11.2024

TIHASE TEE 10, VERGI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGULE

Välja antud: Arno Kuusk 02.11.2022a.

Kontakt: arno@aaarhitektid.ee;

Aadress

katastritunnus, kinnistunumber 19101:001:0088

Kinnistu omanik/huvitatud isik Arno Kuusk

1. Üldosa.

Projekteerimisel lähtuda järgnevatest tingimustest:

- 1.1. Kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda:
- "Hoone veevärk" EVS 835:2014.
 - "Veevarustuse välisvõrk" EVS 921:2014.
 - "Väliskanaliseerimisvõrk" EVS 848:2013
 - Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri.
 - Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri.

2. Veevarustus.

- 2.1. Tihase tee 10 veevarustuse liitumispunkt projekteerida kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avalikule maale. Liitumine ühisveevärgiga projekteerida Tihase teel asuvast peatrassist PE 90, ühendused teha elektrikeevis puursadulaga ja tarnetoruga, mõõduga de32.
- 2.2. Liitumispunktiks on DN25 maakraan koos spindli ja kahega
- 2.3. Kinnisel meetodil veetorustiku paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, pinnasesse jäävad kaabli jätkud peavad olema veetihedad. Kaabli otsad tuua tänaval kapede alla. Lahtisel meetodil paigaldatava veetorustiku kohale, 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint kirjaga "veetorustik".

- 2.4. Krundi veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud.
- 2.5. Veemõõdusõlm peab asuma kas hoones kohe välispiiri taga, võimalikult peakraani lähedal, kuivas ja valgustatud ruumis, kus temperatuur ei lange alla 4°C ja ei tõuse üle 40°C või samadele tingimustele vastavas veemõõdukaevus.
- 2.6. Veemõõdusõlm peab sisaldama sulgarmatuuri, tagasilöögiklappi ja seinakonsooli mitmejoalise veearvesti jaoks. Konsooli paigaldus on horisontaalne. Kasutada Kamstrup kaugloetavat arvestit l=110 mm

3. Kanalisatsioon.

- 3.1. Antud piirkonnas ühiskanaliseerimisega liitumise võimalus puudub

4. Ehitusaegsed nõuded.

- 4.1. Enne torustiku ehituse algusest teavitada vee-ettevõtjat.
- 4.2. Enne kaevikute tagasitäidet kutsuda kohale AS Haljala Soojuse esindaja.
- 4.3. Kinnistu veetorustiku surveproov viiakse läbi AS Haljala Soojuse esindaja juuresolekul.
- 4.4. Kinnistu veeühendus avatakse pärast kinnistu torustiku teostusjooniste esitamist ja veemõõdusõlme plommimist ning teenuslepingu sõlmimist.

5. Projekti kooskõlastamise kord.

Esitada digitaalselt tehnoorkude projekt ja peale tööde teostamist teostusdokumentatsioon.

Tehniliste tingimuste kehtivus on kaks aastat.

/allkirjastatud digitaalselt/

