

Lauri DETAILPLANEERING

Lauri, Mahu küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond

Töö nr: 25227

03.2026

Versioon: V02

Projekteerija:

Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ

Maakri 19, Tallinn 10145

Reg. nr: 14727651

MTR: EEP004231

Arhitekt:

Kaidi Pöder

Kutsetunnistus 206646

Volitatud arhitekt, tase 7

+372 59 084 627

Margo Koppel

Kutsetunnistus 203784

Volitatud arhitekt, tase 7

+372 55 609 301

Helena Ojabstein

info@kontsept.ee

Tellijä:

Viru-Nigula Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Hendrik Hindov

Planeeringu koostamise korraldaja:

Viru-Nigula Vallavalitsus

PROJEKTI SELETUSKIRJA KOOSSEIS:

1.	Üldosa,	5
1.1	planeeringu koostamise alused ja eesmärk	5
2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
3.	Planeeringu planeeringuala ulatus ja olemasolev olukord	7
3.1	Olemasolev olukord	7
3.2	Vastavus kõrgema taseme planeeringutele.....	9
3.2.1	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	9
4.	Planeeringu ettepanek.....	10
4.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
5.	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	11
5.1	Krundi ehitusõiguse määramine	11
5.2	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	11
6.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja krundile pääs.....	13
6.1	Teede liikluskorraldus ja krundile pääs	13
6.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	13
7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
7.1	Haljastuse põhimõtted	14
7.2	Väikevormid, piirded	14
7.3	Heakorrastus, jäätmehooldus	14
8.	Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine.....	16
9.	Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	17
9.1	Kitsendused	17
9.2	Ohualad	19
10.	Tehnovõrkude lahendus.....	20

10.1	Vesi ja kanalisatsioon	20
10.2	Sademevee ärajuhtimine	20
10.3	Elektrivarustus	20
10.4	Küte	21
10.5	Side.....	21
11.	Müra-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	22
12.	Planeeringu elluviimiskava	23
13.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	24
14.	Planeeringuga määratud ehitusõigused	25
	JOONISED	26
	LISAD	27

JONISED:

1. Situatsiooniskeem
2. Asendiplaan

LISAD

1. eskiisbooklet

1. Üldosa,

1.1 planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on üksikelamu ja abihoone püstitamine.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Viru-Nigula Vallavolikogu 22.11.2007. a otsusega nr 13 kehtestatud Viru-Nigula valla üldplaneering;
- Koostatav Viru-Nigula valla üldplaneering algatatud 27.06.2018 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 83, vastu võetud 29.12.2022 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 72;
- Lääne viru maakonnaplaneering 2030+;
- Viru-Nigula Vallavolikogu 26.09.2024 määrus nr 38 „Viru-Nigula valla arengukava 2024-2030”;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia Partner OÜ poolt 2026. a jaanuaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 2853-26 (kõrgussüsteem EH2000) ;
- Planeerimisseadus (PlanS), vastu võetud 28.01.2015;
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", vastu võetud 17.10.2019;
- Ehitusseadustik (EhS), vastu võetud 11.02.2015;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (KeÜS), vastu võetud 16.02.2011;
- Looduskaitse seadus (LKS), vastu võetud 21.04.2004;
- Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

3. Planeeringu planeeringuala ulatus ja olemasolev olukord

Planeeringuala asub Lääne-Viru maakonnas, Viru-Nigula vallas, Mahu külas.

Planeeritavaks alaks on Lauri kinnistu (katastriüksus 90202:006:0069), sihtotstarve elamumaa 100%. Planeeringualaks on kinnistu suurusega 9225 m².

3.1 Olemasolev olukord

Lauri kinnistul on valdavalt tasane reljeef, kerge langusega mereranna (põhja) suunas. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 2,01 ... 3,73 abs/m. Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistud on kaetud osaliselt kõrghaljastusega.

Planeerigu ala puudub veevarustus, sidekaabli trass, drenaažitorustik, maaküttetrass ning kanalisatsioon. Tehnovõrkude täpsem lahendus lahendatakse järgmises etapis.

Planeeringuala piirneb põhjas Riki kinnistuga (katastritunnus 0201:001:0319), mille sihtotstarve on elamumaa. Idas külgnab ala Forelli kinnistuga (katastritunnus 90202:006:0070), mis on samuti elamumaa ning on hoonestatud – kinnistul paiknevad olemasolev elamu ja abihoone. Lõuna suunas piirneb planeeringuala Kilu katastriüksusega (katastritunnus 90202:006:0071), mille sihtotstarve on maatulundusmaa ning mis on hoonestamata. Lääne küljel piirneb planeeringuala transpordimaaga, kus paikneb Unukse–Mahu tee (katastritunnus 90202:006:1120), mis toimib ala peamise juurdepääsuteena.

Vastavalt Viru-Nigula valla üldplaneeringule on kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks määratud 100 meetrit veepiirist. Üldplaneeringuga on siiski ette nähtud võimalus ehituskeeluvööndi vähendamiseks olemasoleva hoonestuse piirkondades.

Näiteks Riki, Köpi ja Forelli kinnistute detailplaneeringu (töö nr 68/16) kohaselt on Riki kinnistu elamuhoonete määratud uus ehituskeeluvööndi piir, mis paikneb ligikaudu 45m kaugusel veepiirist.

Samuti jäävad lähiümbruse kinnistutel (katastriüksused 90301:001:0762, 90301:001:0761, 90301:001:0763, 90202:006:0177, 90301:001:0684 ja

90301:001:0685) olemasolevate hoonete kaugused veepiirist vahemikku ligikaudu 12–40m. (vt täpsemalt jooniselt “situatsiooniskeem”).

Liiklus piirneval Unukse–Mahu teel (tee number: 17159) on hõre. Planeeringualale lähimad teenused asuvad Aseri alevikus (ca 17 km) või Kunda linn (ca 20 km), kus paiknevad toidupood, tankla, apteek, kool, lasteaed, raamatukogu.

Planeeringuala asub Manu Rannaküla miljööalal ning lähiümbruses domineerivad traditsioonilise välimusega talud, madalad ühe- kuni kahekorruselised puithooned, mis paiknevad rannatee ääres reas.



Vaade planeeringualale. Maa-ameti Fotoladu.

3.2 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele

3.2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Viru-Nigula valla üldplaneeringuga on planeeringualale määratud elamumaa juhtotstarve.

Üldplaneeringus on toodud järgmised asjakohased maakasutus- ja ehitustingimused elamu ehitamiseks:

- elamumaade sihtotstarbele on lubatud määrata kõrvalfunktsioon kuni 40% ulatuses krundi kasutusotstarbest. Lubatud kõrvalsihtotstarbed on transpordimaa, üldmaa, ärimaa;
- uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet;
- Maa-aladele on lubatud ala teenindavate katastriüksuste sihtotstarvete liikide paigutamine, kui selle maht jääb alla 5% (näiteks elamualadele tootmismaa sihtotstarve alajaamade rajamiseks või jäätmekäitlusmaa jäätmete kogumiskohtade paigutamiseks jne).

Koostatav detailplaneering vastab kehtivale Viru-Nigula valla üldplaneeringule ning arvestab selles sätestatud maakasutus- ja ehitustingimusi.

Kavandatava katastriüksuse (90202:006:0069) sihtotstarve on elamumaa 100%. Kavandatud hoonestuslahendused lähtuvad piirkonna maastikulisest üldilmest ja naabruses olevast hoonestusest. Eelistatakse looduslikke või looduslähedasi materjale ning hooned projekteeritakse kaasaegse, kuid keskkonda sobituva arhitektuurse lahendusega.

Detailplaneering vastab üldplaneeringus sätestatud (E5 elamualade) tingimustele:

- krundi pindala on 9 225 m², mis ületab nõutud minimaalset 3000 m²

4. Planeeringu ettepanek

Hoonestusala on paigutatud katastriüksuse pos1 (Lauri) lõuna poole, arvestatud on kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndiga.

Vastavalt piirangutele on krundile näidatud üks võimalik hoonete asetsemise variant. Arvesse on võetud, et hoonete paiknemised ei kahjustaks planeeringualal olemasolevat keskkonnaseisundit.

Perspekriivne hoonestus on näidatud joonisel „asendiplaan“.

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kavandatava katastriüksuse (90202:006:0069) sihtotstarve on elamumaa 100% (E 100%), ning krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelumumaa 100% (EP 100%).

Planeeringuala katastripiiride muutmist ei kavandata. Katastriüksus on detailplaneeringuga kujundatud üheks terviklikuks krundiks.

5. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

5.1 Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel „asendiplaan“ ja tabelis 1 „Planeeringuga määratud ehitusõigused“.

Tabel 1. Planeeringuga määratud ehitusõigused.

TABEL 1 PLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSÕIGUSED						
pos nr.	krundi aadress	krundi suurus (m ²)	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoone maksimaalne lubatud kõrgus (m)
1	Lauri	9225,0	Üksikelamu maa 100%	550	2 1 põhihoone / 1 abihoonet	8,5 / 7,5 põhihoone / abihooned

Lauri krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 550 m², mille hulka arvestatakse ilma ehitusteatiseta kuni 20 m² ja kuni 5m kõrged hooned, ehitusteatisel alusel 20–60 m² ja kuni 5m kõrged hooned ja ka ehitusloakohustuslikud hooned. Abihoonete alla kuuluvad kõik ehitusteatisel kohustuslikud hooned ja ilma ehitusteatiseta kuni 20 m² hooned.

Lauri krundile määratakse ehitusõigus ühe eramu ehitamiseks (*kood 11101 – üksikelamu*). Lisaks on krundile lubatud ehitada ka üks abihoone (*kood 12744 – elamu, kooli vms abihoone*).

5.2 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Planeeringuala asub Mahu külas, valla üldplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul alal. Uute hoonete ehitamisel on oluline säilitada rannakülale iseloomulik ehituslaad, struktuur ja hoonete maht. Hoonete projekteerimisel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone, välisviimistlust. Ehitised peaksid olema nii põhiplaani kui mahult lähedalasuvate hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekalletega.

- Kooskõlas naabruses oleva hoonestusega tuleks eelistada looduslikke või looduslähedasi materjale.
- Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonete ning maastikuga
- Järgida ümbruskonnas välja kujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ning nende paiknemist maastikul, kasutatud ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlus jne) ning hoonestuse tihedust ja -struktuuri.
- Korruselisus: 2/0 (maapealne/maa-alune)
- Kõrgus: põhihoonel 8,5 m, abihoonel 7,5 m
- Ehitise sügavus: 0

Ehitusprojektid tuleb koostada Ehitusseadustiku ning teiste Eestis kehtivate õigusaktide ja standardite alusel. Ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Viru-Nigula Vallavalitsusega.

6. Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja krundile pääs

6.1 Teede liikluskorraldus ja krundile pääs

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Eestis kehtivatest liikluskorralduspõhimõtetest ja normidest ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest.

Planeeringualale on juurdepääs avalikult asfaltkattega Unukse-Mahu teelt. Planeeringulahendusega ei muudeta piirkonnas välja kujunenud liikluskorralduse põhimõtteid (täpsemalt vt. jooniselt asendiplaan).

6.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Lauri elamu juures vajalik parkimine lahendatakse krundisisesele. Kõnniteid planeeringualale kavandatud ei ole, sest tegemist on hajaasustusega ning väga hõreda liiklusega alaga. Projekteerimisel tuleb parkimine lahendada lähtudes EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest.

Juurdepääs krundile on näidatud joonisel „asendiplaan“.

7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Krunt on osaliselt kaetud männipuude ning võsaga. Planeeringualal on oluline maksimaalselt säilitada looduslik haljasmaa. Ka edasisel projekteerimisel on oluline silmas pidada looduslikule haljasmaale kehtivaid nõudeid.

- Loodusliku haljasala hooldusel kasutada eelkõige kujundusraieid, mille eesmärk on vajadusel alusmetsa mõõdukas hõrendamine ning kuivanud või liikumist takistavate puude, okste ja põõsaste eemaldamine.
- Haljasala uuendamisel võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat taimestikku, säilitada kõik kahjustamata, terviklikud ja dekoratiivsed puud
- Liikumisteed haljasalal planeerida arvestades mugavat ning loogilist liikumist haljasala eri osade vahel ning haljasalaga piirnevatelt aladelt haljasalale ja vastupidi

Uushaljastuse põhimõtted:

- Õueala kavandada võimalikult kompaktsena
- Krundil säilitada vähemalt võimalikult palju olemasolevast metsast
- Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust kohaliku keskkonda, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike
- Sadevee ja liigniiskuse juhtimine lahendada võimalusel loodussäästlike lahendustega (kraavid, nõvad, tiigid jms)

7.2 Väikevormid, piirded

Piirdeaia vajadus ja kujundus vastavalt arhitektuursele projektile. Maastike ja (mere)vaadete avatuse tagamiseks ei tohi rajada vaateid sulgevaid piirdeaedasid.

7.3 Heakorrastus, jäätmehooldus

Viru-Nigula valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Viru-Nigula valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Viru-Nigula vallas viibivatele

ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada vallas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist.

Lauri krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid. Täpne konteinerite asukoht tuleb määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Viru-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale. Keelatud on jäätmete ladustamine selleks mitteettenähtud kohas.

Ehitamisel tekkivad jäätmed sorteeritakse ehitusplatsil ja viiakse ära või taaskasutatakse. Puidujäätmed kogutakse muudest jäätmetest eraldi. Kasutamiskõlblikku puitu saab taaskasutada ehitusmaterjalina, mittekõlblik puit tükeldatakse ja kasutatakse küttematerjalina (va värvitud ja immutatud puitu). Kivijäätmed sorteeritakse ehitusplatsil olevatesse konteineritesse ja viiakse kas ümbertöötlemisele või ehitusjäätmete ladustuspaika. Kerged ehitusjäätmed (papp, kile plast jms) võivad ehituse ajal tuulega ümbruskonda kanduda. Ümbruskonna ehitusjäätmetega risustamise vältimiseks tuleb ehitusprahi konteinerid katta või sagedasti tühjendada.

Katastriüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26t jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus.

8. Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb lähtuda järgmistest normidest ning nõuetest:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 22.01.2024).

Planeeritava hoone tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad:

- Hoone kasutamisotstarve I kasutusviis
- Hoone min tulepüsivusklass TP3
- Tuleohutuskuja min 8 m

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Sellest tulenevalt:

- Peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 m:
- Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõuetega, mis nähakse ette hoone projekteerimisel. (hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast);
- Kuja arvestamisel võib ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõuetega.
- Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritava hoone eripõlemiskoormus on alla 600 MJ/m². Kustutamiseks vajalik veevooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul.

9. Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

9.1 Kitsendused

Kitsendused:

1. Ranna- ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m veepiirist
2. Ranna- ja kalda piiranguvöönd 200 m veepiirist
3. 17159 Unukse-Mahu tee kaitsevöönd 30 m
4. Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Kalda kitsendused on määratud vastavalt:

- kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatus ning kitsendused looduskaitseaduse alusel
- kalda veekaitsevööndi ulatus ning kitsendused veeseaduse alusel
- kallasraja ulatus ning kitsendus keskkonnaseadustiku üldosa seaduse alusel (KeÜS)

Selgitused ranna ja kalda kitsenduste kohta:

Kalda ehituskeeluvöönd (100 m)

- Kalda ehituskeeluvööndi eesmärgiks on kaitsta kalda looduslikku kooslust liigse arendussurve eest, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
- Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. (LKS §38 lg5 p10 kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele)
- Viru-Nigula valla üldplaneeringuga võib kalda ehituskeeluvööndi ulatust vähendada arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

- Ehituskeeld ei laiene detail- või üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

Piiranguvöönd (200m)

- Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
- Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.
- Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:
 - o reoveesette laotamine;
 - o matmispaiga rajamine;
 - o jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
 - o maavara kaevandamine;
 - o mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kuna Viru-Nigula vald üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratletud, loetakse vastavalt Looduskaitseseadus § 35 sätetele korduvalt üleujutatava ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Korduva üleujutusega veekogu ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ning looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndite laiustest.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusala kavandatud väljapoole ühe meetri kõrgust samakõrgusjoont, arvestades kehtivatest õigusaktidest tulenevaid ranna ja kalda kasutuspiiranguid.

9.2 Ohualad

Planeeringuala ei jää ühtegi ohualasse.

10. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritavale üksikelamule ja abihoonetele tuleb juurde projekteerida ehitusprojekti käigus vastavalt vajaminevad tehnovõrgud.

Kõikide planeeringus käsitletud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja nende lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Täpsem lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

10.1 Vesi ja kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse lokaalse puurkaevuga. Kanalisatsioonilahendus on kavandatud sarnaselt Forelli kinnistul (katastriüksus 90202:006:0070) kasutusel oleva lahendusega, milleks on imbväljak koos septikuga.

Võimalik puurkaevu ja kanalisatsiooni paiknemine märgitud joonisel „asendiplaan“.

Täpsem lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

10.2 Sademevee ärajuhtimine

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamise vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele.

10.3 Elektrivarustus

Olemasolevate elektrikaablite asukohad on näidatud joonisel „asendiplaan“. Täpsem lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

Planeeringuala lõunapoolses Unukse-Mahu tee poolses osas paikneb olemasolev Elektrilevi OÜ alajaam koos selle juurde kuuluvate jaotusseadmetega.

Lisaks läbivad kinnistut elektriõhuliinid, mis kulgevad paralleelselt Unukse–Mahu teega. Krundi lõunapiiril paiknevad nii õhuliin kui ka maakaabelliin. Projekteerimisel

arvestatakse olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndite ja nendest tulenevate kitsendustega.

Hoone, tee ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga.

10.4 Küte

Hoone soojusvarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneele on lubatud rajada vaid hoone katusele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütelliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Soojuspumbad peavad olema varjestatud ja arhitektuuriga sobituma.

Täpsem lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

10.5 Side

Täpsem lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

11. Müra-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Avariiolekorrade võivad tekkida nii ehitise ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariiolekordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab vältima avariiolekordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitise tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib minimaalselt põhjustada müra. Müra leevendusmeetmega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisa 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

12. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Lauri katastriüksusele üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamisele.

Planeeringuga planeeritud sõidutee ja tehnovõrkude väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Sõidutee on minimaalselt 3,5 m laiune eratee ning ei lähe avalikku kasutusse, seetõttu ei ole sinna ette nähtud ka avalikke parkimiskohti.

Hoonete ehitamine, sõidutee rajamine ja tehnovõrkude väljaehitamine on kavandatud teostada ühe ehitusetapina.

Hoonete kasutamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste kasutusele võtmine peab toimuma hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise ja/või kasutusteatiste esitamisega.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

13. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Tegemist on madala kuritegevustasemega piirkonnaga.

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust.

Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses,
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses,
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine,
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid),
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms).

14. Planeeringuga määratud ehitusõigused

Lauri katastriüksuse (90202:006:0069) planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel „asendiplaan“ ja tabelis 1 „Planeeringuga määratud ehitusõigused“.

Tabel 1. Planeeringuga määratud ehitusõigused.

TABEL 1 PLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSÕIGUSED						
pos nr.	krundi aadress	krundi suurus (m ²)	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoone maksimaalne lubatud kõrgus (m)
1	Lauri	9225,0	Üksikelamu maa 100%	550	2 <i>1 põhihoone / 1 abihoonet</i>	8,5 / 7,5 <i>põhihoone / abihooned</i>

JOONISED

Joonised on esitatud eraldi pdf-failina

LISAD

Eskiisbooklet on esitatud eraldi pdf-failina