

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Detailplaneeringu nimetus

Vainupea külas Männiku kinnistu detailplaneering

### 2. Planeeringu tellija

Männiku kinnistu omanik ETS Holding OÜ (registrikood 16332537)

### 3. Huvitatud isik

Männiku kinnistu omanik ETS Holding OÜ (registrikood 16332537)

### 4. Lähtematerjalid

- 4.1. Planeerimisseadus (PlanS)
- 4.2. Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)
- 4.3. Koostatav Haljala valla üldplaneering (algatatud 19.02.2017)
- 4.4. Muud asjakohased õigusaktid

### 5. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Vainupea külas asuv Männiku kinnistu (88703:002:1373) on pindalaga 1566 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% elamumaa. Juurdepääs planeeritavale alale on Padaaia teelt (avalik kasutus).

Pilt 1. Maa-ameti kitsenduste kaardil planeeringuala hinnanguline ulatus (märgitud sinise piirjoonega).



### 6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ehitusõiguse määramine, vajalike tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, kitsenduste ja vajalike servituutide seadmine. Detailplaneeringu peamised ülesanded on toodud PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22. Loetelu võib detailplaneeringu menetluse jooksul muutuda või täieneda.

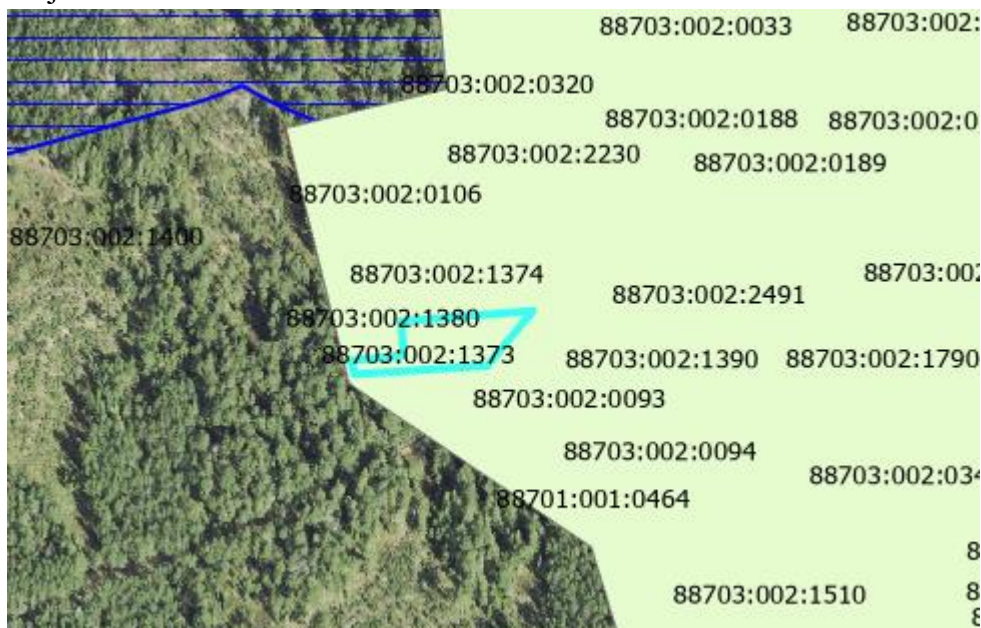
## 7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi moodustamine, krundile sihtotstarbe määramine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; planeeringuala detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded. Detailplaneeringu ülesanded võivad planeeringu menetluse käigus muutuda või täieneda.

## 8. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha, Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala miljöövärtuslikule alale, kus on lubatud elamukrundi miinimumsuuruseks 0,25 ha. Väiksematele elamukruntidele on lubatud ehitada juhul kui sinna on ka varasemalt antud ehitisluba. Männiku kinnistule on antud varasemalt ehitisluba, mistõttu detailplaneeringu koostamine ei ole vastuolus kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga.

Pilt 2. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringu kaardilt. Rohelise värviga on märgitud miljöövärtusliku ala ulatus.



## 9. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tuleb teha kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest.

## **10. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud**

**10.1.** Topo-geodeetiline uuring.

**10.2.** Kontaktvööndi analüüs.

**10.3.** Planeeringu menetluse käigus võib selguda täpsem uuringute vajadus.

## **11. Vajalikud kooskõlastused**

**11.1.** Päästeamet.

## **12. Planeerimismenetluse kaasatavad isikud**

**12.1.** Naaberkiinnistud: planeeringuala piirneb Männituka (88703:002:1374, elamumaa 100%, 2664 m<sup>2</sup>), Silma (88703:002:1390, elamumaa 100%, 3356 m<sup>2</sup>), Lainela (88703:002:0093, elamumaa 100%, 2648 m<sup>2</sup>), Kunda metskond 196 (88701:001:0464, maatulundusmaa 100%, 2423 m<sup>2</sup>), Kunda metskond 1 (88703:002:1400, maatulundusmaa 100%, 81.80 ha), Metsarahva (88703:002:1380, elamumaa 100%, 915 m<sup>2</sup>) kiinnistutega.

**12.2.** Elektrilevi OÜ.

**12.3.** Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetluse kaasatud.

## **13. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**

**13.1.** Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaani täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned min 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.

**13.2.** Detailplaneering peab olema koostatud digitaalsel, kuni kahe aasta vanusel tehnovõrkudega topo- geodeetilisel alusplaani M 1:500, lähtudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Geodeetiline alusplaan peab olema ajakohane ning vajadusel tuleb seda uuendada nii füüsilise mõõtmisega maastikul kui tehnovõrkude osas võrguvaldajatega.

**13.3.** Planeeritav ala hõlmab Vainupea külas Männiku kiinnistut.

**13.4.** Koostada kontaktala analüüs:

**13.4.1.** detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi plaan), mis üksteist täiendavad;

**13.4.2.** detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse planeeritud liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeritavale alale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega;

**13.4.3.** detailplaneeringus esitatakse kontaktvööndis algatatud, menetluses olevad ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (NB! Ainult vastava planeeringuala piirjoonega, planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise või kehtestamise akti nimetuse, numbri ja kuupäeva;

**13.4.4.** detailplaneeringus esitatakse detailplaneeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid;

**13.4.5.** detailplaneeringus esitatakse eelmises lõigus märgitud analüüsist tulenev põhjendus detailplaneeringu alale planeeritud lahendusele ja ehitusõigusele.

**13.5.** Planeerimisel arvestada Vihula valla üldplaneeringu nõudeid ning koostatava Haljala valla üldplaneeringu nõudeid (võivad ajas muutuda).

**13.6.** Parkimine lahendada krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

**13.7.** Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

**13.8.** Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

**13.9.** Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

**13.10.** Võimalike ekspertiiside ja keskkonnamõjude hindamise kulud kannab huvitatud isik.

**13.11.** Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.

**13.12.** Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

**13.13.** Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.