



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2024-060
Mai 2024

Huvitatud isik: Lääne-Nigula Vallavalitsus

LÄHTA LAGEDA DETAILPLANEERING

ESKIIS

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Priit Paalo

Maastikuarhitekt-planeerija:

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Margus Lillak

Kontrollija:

Kreete Lääne

Objekti asukoht: Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Kunda linn, Spordi tn 2
X= 6599000, Y= 642800

ÜLDINFO

Töö nimetus:	Lähta lageda detailplaneering
Objekti Asukoht:	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Kunda linn, Spordi tn 2 (kü: 90301:001:0117).
Töö eesmärk:	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Spordi tn 2 kinnistu elamukruntideks jagamine, hoonestusõiguse määramine, ehitusõiguse määramine, vajalike rajatiste, tehnovõrkude, avalike teede ning juurdepääsu asukoha määramine elurajooni rajamise eesmärgil. Planeeringuala suurus on ca 4,8 ha.
Töö liik:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Lääne-Nigula Vallavalitsus (registrikood 75038598)
Kontaktisik:	Marit Laast marit.laast@viru-nigula.ee Tel 5757 05311
Töö täitja:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 5662 0079 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija (Pinnavormijad OÜ)
Konsultant:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objekt asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

SISUKORD

SISUKORD	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD.....	8
2.2.1. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS.....	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK	12
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	12
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	12
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	12
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	13
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	14
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	15
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	15
3.12. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	15
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	15
3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16
5. JOONISED (DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA)	
Joonis 1. Asendiplaan	
Joonis 2. Olemasolev olukord	
Joonis 3. funktsionaalsete seoste joonis	
Joonis 4. Põhijoonise eskiis	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viru-Nigula Vallavolikogu 28.02.2023 otsus nr 81 „Lähta lageda detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Spordi tn 2 kinnistu elamukruntideks jagamine, hoonestusõiguse määramine, ehitusõiguse määramine, vajalike rajatiste, tehnovõrkude, avalike teede ning juurdepääsu asukoha määramine elurajooni rajamise eesmärgil.

Detailplaneering on hetkel kehtiva Kunda linna üldplaneeringuga vastuolus, kus planeeringuala lõunaossa on nähtud ette spordirajatiste maa. Vastuvõetud uue Viru-Nigula valla üldplaneeringuga on detailplaneering kooskõlas. Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt on Spordi tn 2 krundi maakasutuse juhtotstarve elamu maa-ala. Kunda linna tiheasustusosalal on seatud üldplaneeringuga piirkondlikud ehitustingimused, mille järgi on lubatud ehitada üksikelamut (kõrgusega kuni 10 m), kahe või mitme korteriga elamut, ridaelamut või kaksikelamut (kõrgusega kuni 12 m). Samuti on seatud katastriüksuse minimaalseks laiuks 30 m.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Viru-Nigula Vallavolikogu 31.03.2022 otsus nr 39 „Viru-Nigula valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“.

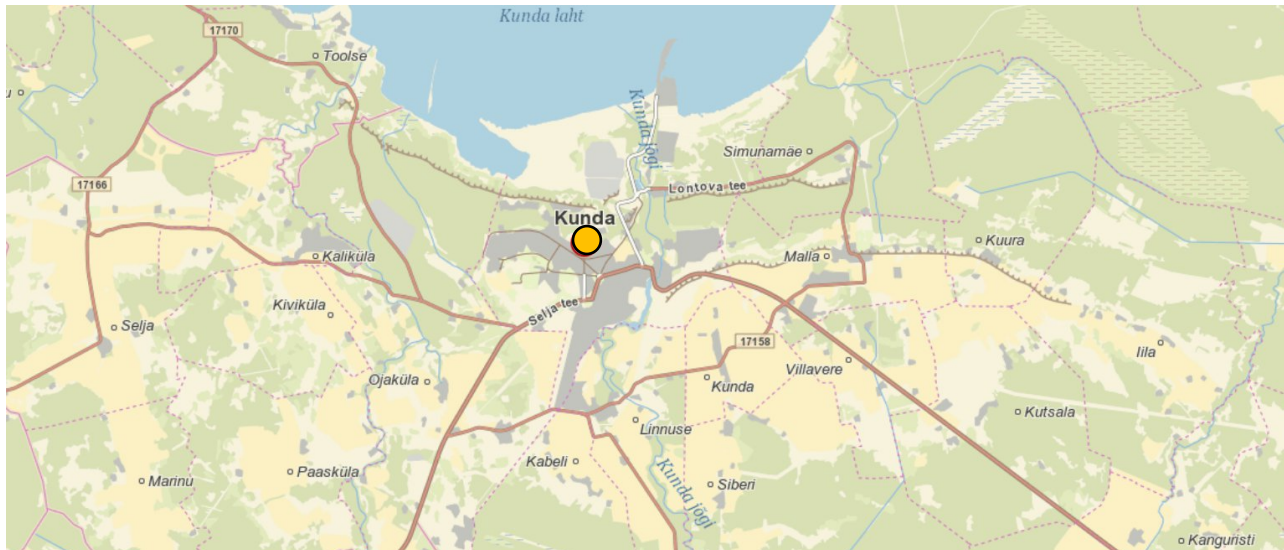
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt märtsis 2024 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Lähta lageda arenduse detailplaneeringu geodeetiline alusplaan“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2024-034). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala asub Lääne-Viru maakonnas, Viru-Nigula vallas, Kunda linnas. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala suurus kokku on ca 4,8 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Kunda linnas. Asukoht on tähistatud oranži märgiga (aluskaart: Maa-amet).

Planeeringualasse jääb täielikult järgmine maaüksus:

- Spordi tn 2 (katastriüksuse tunnus 90301:001:0117, üldkasutatav maa 100%, 44 059 m²);

Planeeringualasse jääb osaliselt järgmine maaüksus:

- Lageda tee (katastriüksuse tunnus 34501:001:0119, transpordimaa 100%, 7 785 m²).



Foto 1. Ortofoto planeeringualast kagust (foto pärineb Maa-amet fotolaost. 22.04.2021).

Planeeringuala on ebatasase reljeefiga jäätmaa, kus puudub sihtotstarbe järgne tegevus.

Planeeringuala looduslik reljeef on laugjas, olles kõrgem ala lõunaosas (absoluutkõrgus 41,5 m) ja madalaim põhjaosas (absoluutkõrgus 36,09 m). Alal on palju inimtekkelisi kuhjatisi ning süvendeid, mis tulenevad ala varasemast kasutusfunktsioonist, motokrossi rajast. Enamasti on tegu põhjalõunasuunaliste ca 1,5 m kõrguste vaaludega, millest kõrgeim paikneb ala idaosas Lageda tee ääres (suhteline kõrgus 3,27 m). Planeeringuala idapoolne osa, Lähta tee 19 ja Lähta tee 21 garaažidest põhjas, on tasandatud (kõrguste absoluutkõrguste vahemik 38,78...39,2 m).

Planeeringuala põhjaosas on maastikus säilinud ca 150 m² suuruse hoone vundament.

Maa-ala on kaetud valdavalt jäätmaale omase isetekkelise rohttaimestikuga ning maa-ala kirdenurgas väikeses mahus võsaga, kus kasvab nii lehtpuid kui ka okaspuid. Planeeringualast läänes paikneb täiskasvanud männimets (Kunda metskond 226 kü: 90301:001:0023). Väärtuslikum kõrghaljastus, mis tuleks võimalusel säilitada, on näidatud joonisel 4. Samuti on soovituslik säilitada võimalusel alal kasvavad ca 10 aastased männid ning ühendada need krundihaljastusega.



Foto 2 (vasakul) ja foto 3 (paremal). Vaade planeeringuala isetekkelisele kõrghaljastusele põhjast Lageda tee pealt (fotode autor: Margus Lillak 06.03.2024).

Valdav osa planeeringualast asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala kirde ja edela osa jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse andmetele jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriski taseme piirkonda (Rn-riski väärtus omavalitsuse tasemel 100-150 kBq/m³).

Planeeringualal ei asu hooneid.

Planeeringuala lähim suurõnnetuse ohuga ettevõtte on planeeringuala piirist 1,5 km idas paiknev Estonian Cell AS (ohuala raadius on 238 m), mis ei oma riski planeeringualale.

Planeeringuala ei ole ühendatud ühisveevärgiga. Planeeringuala läbib põhjalõunasuunaline kanalisatsioonitorustik, mille kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemal pool torustiku telgjoont.

Planeeringuala ei ole ühendatud sademeveetorustikuga. Sademevesi imub krundi pinnasesse. Planeeringuala edelaservas on kraav (foto 4), kuhu koguneb Spordi tänava sademevesi. Sademevesi juhitakse kraavi kaudu põhja suunas Nõlvakraavi.



Foto 4. Vaade Kunda metskond 226 katastriüksusel paiknevale kraavile Spordi tänavalt loode suunas. **Foto 5.** Vaade jäätmejaama planeeringualalt (fotode autor: Margus Lillak 06.03.2024).

Planeeringuala kirdeosa läbivad elektrimaakaabelliinid, mille kaitsevöönd on 1 meeter liini projektsioonist maapinnal.

Planeeringuala kirdeservas läbib 19 m ulatuses planeeringuala sidemaakaabel (AXPK 4G 16), mille kaitsevöönd on 1 meeter mõlemal pool liini serva.

Planeeringuala ei ole ühendatud kaugkütte- ega maagaasitorustikuga.

Planeeringualast idas ja läänes paikneb Kunda linna jäätmejaam ja amortiserunud garaažid (foto 5).

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Vastavalt Viru-Nigula valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala Kunda linna tiheasustusalal, kus eelistatakse tühjana seisvate ning vähe kasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist. Samuti nähakse ette uute katastriüksuste moodustamisel võtta arvesse piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh maatüki suurusega. Uute alade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb näha avalik ala, nagu nt väljak, avalik haljasala või "elav" külatänav.



Skeem 2. Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse analüüsi ala (oranž värv).

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringu järgi elamu maa-ala. Piirkondlikud ehitustingimused Kunda linnas määratlevad uute elumumaa katastriüksuste minimaalseks laiuks 30 m. Üksikelamu maksimaalseks kõrguseks on määratud 10 m (2 korrust). Abihoonete maksimaalne arv peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud tavast. Hindamaks detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmahtude sobilikkust ümbritsevasse linnakeskkonda on tehtud analüüs, mis tugineb Maa-ameti andmetel. Analüüsidest lähiümbruse hoonestust (skeem 2), on võimalik hinnata ümbruskonnas välja kujunenud reaalset abihoonete vajadust.

Table 1. Lähiümbruses välja kujunenud hoonete arv.

Elamumaa maaüksuse nimetus	Krundi suurus (m ²)	Hoonete arv krundil (sh abihooned)
Spordi tn 9 (kü: 34501:004:0005)	1 205	4
Spordi tn 7 (kü: 34501:004:0270)	2 819	3
Spordi tn 5 (kü: 34501:004:0030)	1 160	3
Spordi tn 3 (kü: 34501:004:0004)	1 201	3
Koidu tn 12 (kü: 34501:004:0100)	2 863	4
Koidu tn 14 (kü: 34501:004:0080)	2 592	3
Koidu tn 16 (kü: 34501:004:0250)	1 217	2
Koidu tn 16a (kü: 34501:004:0160)	1 123	2
Koidu tn 15 (kü: 90301:001:0637)	1 634	2
Koidu tn 20 (kü: 34501:004:0310)	2 385	3
Koidu tn 22 (kü: 34501:004:0040)	970	1
Koidu tn 24 (kü: 34501:004:0020)	925	2
Toolse tee 2 (kü: 34501:004:0200) ja Toolse tee 2 juurdelõige (kü: 90301:001:0091)	971; 646	2

Toolse tee 4 (kü: 34501:004:0130) ja Toolse tee 4 juurdelõige (kü: 90301:001:0092)	1 332; 602	3
Toolse tee 6 (kü: 34501:004:0120) ja Toolse tee 6 juurdelõige (kü: 90301:001:0093)	1 178; 481	2
Toolse tee 8 (kü: 34501:004:0140) ja Toolse tee 8 juurdelõige (kü: 90301:001:0094)	1 228; 546	2
Toolse tee 10 (kü: 34501:004:0180) ja Toolse tee 10 juurdelõige (kü: 90301:001:0101)	1 219; 510	3
Toolse tee 10a (kü: 34501:004:0002) ja Toolse tee 10a juurdelõige (kü: 90301:001:0095)	1 223; 513	2
Toolse tee 12 (kü: 34501:004:0060) ja Toolse tee 12 juurdelõige (kü: 90301:001:0096)	1 566; 669	2
Mageranna tee 2 (kü: 34501:004:0011)	3 702	2
Mageranna tee 3 (kü: 90301:001:0404)	1 562	2
Mageranna tee 5 (kü: 34501:001:0005) ja Mageranna tee 7 (kü: 34501:001:0003)	2 585; 964	7
Rahvamaja tn 6 (kü: 34501:004:0006)	1 654	4
Rahvamaja tn 7 (kü: 34501:004:0014)	3 184	3
Rahvamaja tn 8 (kü: 34501:004:0007)	1 858	4
Rahvamaja tn 9 (kü: 34501:004:0010)	2 890	4
KESKMINE	1968,3	2,84 (3)
Hoonete arv krundil (protsentuaalne jaotus)		
5 või enam hoonet krundil		3,8%
4 hoonet krundil		19,2%
3 hoonet krundil		30,7%
2 hoonet krundil		42,3%
1 hoone krundil		3,8%

Tabel 1 andmetest lähtuvalt võib ütelda, et keskmiselt on piirkonna elamukrundi suurus ca 2000 m² ning kolm hoonet krundil. Viis või enam hoonet krundil on vaid 3,8% analüüsitud kinnistutel, mis on pigem erandiks. Neli hoonet on ehitatud 1/5 elamutest, mis on võrdlemisi suur osakaal ja võib sellest tulenevalt võtta aluseks maksimaalse hoonete arvu (1 eluhoone + 3 abihoonet) määramiseks.. Analüüsist võib eeldada, et enamasti sellises koguses abihooned siiski vaja ei lähe ja välja ei ehitata.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel asub planeeringuala lääneosas ca 90 m² suurune sosnovski karuputke (*Heracleum sosnowskyi*) koloonia (EELIS registrikood: VLL1003338), mida tõrjutakse isendite väljakaevamisega. Suurem sosnovski karuputke koloonia paikneb ca 300 m planeeringualast idas Rakvere maantee ääres.

Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala. Lähim kinnismälestis, Kunda tsemendivabriku tünnivabrikuhoone koos saeveskiga (id 8406006) asub planeeringualast 390 m kagus.

2.2.1. Liikumisviiside analüüs

Planeeringuala piirneb idast, kirdest ja lõunast avalikult kasutatava Spordi ja Staadioni tänavaga, Lähta tee L2 ja Mageranna teega. Põhjast ja läänest külgneb maa-ala samuti avalikult kasutatava Lageda teega, mis on Spordi tänava poolsest otsast sõidukite läbipääsuks. Olemasolevaid tänavaid kasutavad ümbruskonnas elavad inimesed oma koju pääsemiseks. Märkimisväärset transiiti nende tänavate kaudu ei toimu. Lageda teed kasutatakse kohalike elanike poolt Kunda randa liikumiseks. Võib eeldada, et planeeringujärgse olukorra realiseerumisel kasutatakse randa liikumiseks enam planeerinugalale kavandatud tänavaid. Spordi ja Staadioni tänavad on püsikattega (asfaltbetoon). Kõik sõiduteed on kahesuunalised. Lubatud piirkiirus on 50 km/h.

Viru-Nigula valla üldplaneerinug järgi on Lageda tee märgitud olemasolevaks jalg- ja jalgrattateeks, mis on planeeritud pikendada Spordi tänavani.

Lähim bussijaam, Kunda bussijaam, paikneb 830 m loodes. Üldplaneeringuga on uus bussipeatus planeeritud 380 m planeeringualast lõunasse, Kasemäe ja Mäe tänavate ristmikule.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga moodustatakse 27 uut krunti, millest 24 on ühepereelamu maa (EP), kaks tee ja tänava maa (LT) ja üks haljasala maa (HP) krunt. Elamukrundid on moodustatud erineva suurusega (900-2200 m²), et võimaldada kõigile huvilistele sobiliku suurusega krundi leidmist. Ühepereelamu maa krunde on lubatud liita. Maksimaalselt on lubatud liita kaks elamumaa krunti, et säilitada ümbruskonnas väljakujunenud asustusstruktuur. Liitmisel liituvad ka hoonestusalad. Planeeringuga on kavandatud vähese kasutusega ent elamualaks perspektiivsele alale Kunda linnale iseloomulik aedlinlik elamukvartal.

Planeeringuala idaossa on kavandatud haljasala maa, mis kaetakse kõrghaljastusega, et pehendada jäätmejaama ja vanade garaažide visuaalset mõju elamukruntidele.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooned püstitada (joonis 4). Igale üksikelamu maa krundile määratakse üks ehitusõigusega ala. Ehitusõigus on toodud välja ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

Planeeritud hooned (üks elamu ja kuni kolm abihoonet) tuleb krundil rajada hoonestusala piires. Hoonestusalasse võib rajada veel teed, parklat ja haljastust. Väljaspoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Kohustuslik ehitusjoon on määratud üksikelamu maa kruntide tänavapoolsele küljele 8 m krundi piirist. Elamuhoonet peab olema kohustuslikul ehitusjoonel, et luua ühtne tänavamiljöo uuele elamupiirkonnale. Kohustuslikust ehitusjoonest tänavapoolse hooned ehitada ei tohi.

Planeeritud hoonestusala on määratud 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Naabri nõusolekul on lubatud on ehitisega tulla krundipiirile lähemale kui 4 m.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana, kui seda on suurim lubatud ehitistevalune pind, et võimaldada projekteerimisel paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta.

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Hoonete ja rajatiste paigutamisel tuleb lahendada hoonetevahelised kujad vastavalt siseministri 01. Märtsi 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- ja plekkmaterjal, laineline tsementkiudplaat.
Hoone ±0.00 kõrgus	Hoone ±0.00 lahendatakse projekteerimisel.
Hoone maksimaalne suhteline kõrgus	Eluhoone suurim suhteline kõrgus on 7 m. Kõrvalhoone suurim suhteline kõrgus on 7 m. Vajadusel täpsustatakse hoone kõrgust projekteerimisel. Katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi või puitaia kõrgus max 1,6 m. Läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus on max 1,4 m. Piirete täpne lahendus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Võttes arvesse, et kõik elamumaa krundid muutuvad igapäevaseks elukohaks ja iga majapidamisega seotud liikluskoormus on keskmiselt 3 autot päevas (1 kuni 2 edasi-tagasi sõitu), on elamualaga seotud hinnanguline liikluskoormus ca 70 autot ööpäevas. Eeldatavasti ei ületata planeeringu realiseerimisel kaasneva liikluskoormusest põhjustatud liiklusrõhu lisandumisel keskkonnaministri 16. Detsembri 2016. A määrust nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud normtasemeid. Siiski tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel rakendada projekteerimisel leevendavaid meetmeid häiringute mõju vähendamiseks.

Planeeritud juurdepääsud ja sõidusuunad on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Mootorsõidukite ja kergliiklejate juurdepääs planeeringualale on kavandatud alaga piirnevate tänavatele. Planeeringualale on kavandatud kaks sõiduteed: POS 25 (Lageda tee) ja POS 26 (Kalda tee L2 ja Staadioni tänava mõtteline pikendus Lähta tee L2-ni). Kavandatud tänavad on ristkasutusega (ühine tee kõigile liiklejatele, ka jalakäijatele) ja kahesuunalised, mis sarnaneb põhimõttelt ülejäänud lähiümbruse tänavatega. Tänavalt juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Tänavate planeerimisel on välditud tupiktänavate kavandamist, et võimaldada päästeautode juurdepääs ja überpööramine. Planeeritud tänavamaa on minimaalselt 10,5 m laiune.

Juurdepääs positsioonidele 1-3 ja 7-12 on planeeritud positsioonilt 25.

Juurdepääs positsioonidele 6, 8, 16-27 ja 27 on planeeritud positsioonilt 26.

Juurdepääs positsioonidele 13-15 on kavandatud Spordi tänavalt ning positsioonidele 4-5 ja 27 Lähta tee L2 kinnistult.

Täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus.

Autode parkimine on lahendatud krundisisel. Autode parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuse aluseks on eramu (väike-elamute

ala) normatiiv, kus ühe elamuala kohta on ette nähtud kolm parkimiskohta. Kokku on planeeringualale nähtud ette 72 parkimiskohta. Autode parkimiskohtade täpne paigutus ja arv määratakse lõplikult lähtuvalt hoonete paigutusest ja sissepääsude asukohtadest hoone projekteerimise etapis.

3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Esitatud lahenduses on näidatud soovituslik haljastus tänavajoonele. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel säilitada maksimaalses ulatuses ning projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva haljastuse paiknemisega. Raie on lubatud ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses, nähtavuskolmnurkade tagamiseks, krundipiiride puhastamiseks, juurdepääsuteede ja parkimiskohtade rajamiseks. Säilitava haljastuse kaitse ning likvideeritava haljastuse ulatus ja vajadus tuleb hinnata hoone ehitusloa taotlemisel.

Planeeringulahendus näeb ette tänaväärse kõrghaljastuse, et pehendada visuaalset mõju, tekitatakse puhveralad sademeveele ning maandatakse soojusaarte tekkimise riski suvisel ajal. Võimalikud kõrghaljastuse asukohad on esitatud joonisel 4. Soovituslik on kasutada tänavate kõrghaljastuses kodumaiseid okaspuid. Haljastuse täpne asukoht antakse projekteerimisel.

Kõvakattega aladel ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine juurdepääsutanavale on keelatud. Lume kuhjamine vastu puutüvesid või madalakasvuliste põõsavormide peale on keelatud. Tänavatele kogunenud lumi lükatakse tänaväärsele haljastusribale.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Viru-Nigula valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete ära vedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1+A2 – „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk Hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant (DN 100) asub planeeringualast 120 m edelas (kaugemaist hoonestusalast 490 m kaugusel) Toolse tee ääres (joonis 2).

Planeeringuala tuletõrje veevarustus tagatakse uute hüdrantide baasil.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele planeeringu edasisel koostamisel.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ja tegevusi. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks ei ole vajadust.

Planeeringu elluviimisel tuleb tööde tsoon piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ja lammutustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt. Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapärastest ohutusnõuetest.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu. Võimalikult suur osa sademeveest tuleb immutada krundisiseselt ning projeketeerimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Ehituse käigus võib esineda ajutisi mürahäiringuid, mis on seotud ehitustegevusega ning ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21:00-07:00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada müra normtase ja vajadusel kasutada kohaseid leevendusmeetmeid.

Valgusreostuse ennetamiseks tuleb kasutada allapoole suunatud valgusvihuga tänavavalgustust.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala maapinna ebatasasused tuleb tasandada. Lähta tee L2 äärne nõlv säilitatakse olemasoleval kujul. Sademevett ei tohi juhtida hoonete suunas ega naaberkinnistule. Krundi servadesse tuleb vältida järskude astangute teket. Vertikaalplaneerimise käigus tuleb kruntide kalded siduda sujuvalt teemaaga.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav ala pimedal ajal valgustada, et tagada hea nähtavus ja hoida haljasalad korras. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme, piirdeaeda ja lukustatavaid väravaid ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.12. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga on vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Viru-Nigula Vald kohustub avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet

5. JOONISED (DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

JOONIS 1. ASENDIPLAAN

JOONIS 2. OLEMASOLEV OLUKORD

JOONIS 3. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS

JOONIS 4. PÕHIJONISE ESKIIS