

LISA 1

Planeeringu koostaja poolt vastused avalikustamise ajal esitatud kirjaliku arvamustele Keskkonnaameti, Maa- ja Ruumiameti ja Transpordiameti poolt.

Keskkonnaameti vastuskirjas välja toodud järgmised ettepanekud koos vastustega:

1. Täpsustada EKV vähendamise ulatus. Esitada üheselt arusaadav kirjeldus, kui suures ulatuses EKV-d soovitakse vähendada (nt meetrites, pindalas või kaardil selgelt piiritletuna). Ühtlustada info kõigis dokumentides (asendiplaan, põhijoonis, seletuskiri), et ei tekiks vastuolusid;

VASTUS: Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Lauri kinnistul ranna ehituskeeluvööndit selliselt, et selle uus piir määratakse mere veepiirist 100 meetri kaugusele maismaa suunas. Vähendamise ettepanek puudutab üksnes planeeringualal.

Ehituskeeluvööndi olemasolev ja kavandatav piir ning vähendatava ala ulatus on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ja vastaval kitsenduste joonisel. Seletuskirja peatükki 4.2 ning planeeringu jooniseid on täpsustatud ja neis esitatud andmed on omavahel ühtlustatud.

2. Esitada selged ja põhjendatud põhjused EKV vähendamiseks. Kirjeldada, miks EKV vähendamine on vajalik;

VASTUS: Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna selle praegune ulatus välistab sisuliselt kinnistu sihtotstarbelise kasutamise ning üksikelamu, abihoone ja neid teenindavate tehnorajatiste rajamise. Vähendamise ettepanekut põhjendavad järgmised asjaolud:

- Lauri kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ja olnud ajalooliselt kasutusel elukohana. Kinnistul on varem paiknenud hoonestus ning planeeringuga taastatakse selle elamufunktsioon tänapäevastele vajadustele vastaval kujul.
- Kinnistu paikneb Mahu küla väljakujunenud hajaasustuslikus külakeskkonnas, olemasolevate elamute ja hoonestatud kinnistute piirkonnas. Kavandatav hoonestus jätkab olemasolevat asustumusdistributsiooni ega loo rannajoonele uut intensiivset hoonestusala.
- Ehituskeeluvööndi praegune ulatus kujunes aastatel 2020–2021 üleujutusosalade ruumiandmete, kõrgusmudelite ja kaardistusmetoodika täpsustamise tulemusena, mitte kinnistu kasutusviisi või tegelike looduslike tingimuste muutumise tõttu.

- Olemasolevate andmete ja kohapealsete olude põhjal ei ulatu üleujutused kavandatava hoonestusalani. Hoonestus kavandatakse kinnistu kõrgemale ja üleujutusohu seisukohalt sobivamale alale.
- Planeeringuala ei paikne kaitsealal, hoiualal ega püsielupaigas ning alal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Planeeringulahenduses on arvestatud alal osaliselt esinevate väärtuslike niidukooslustega ning kavandatav hoonestus paikneb väljaspool väärtuslikumat kooslust. KSH eelhinnangu alusandmestiku kohaselt ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist ebasoodsat keskkonnamõju.
- Kavandatav tegevus ei takista avalikku juurdepääsu merele ega rannal vaba liikumist. Samuti ei põhjusta planeeringulahendus olulist ebasoodsat mõju rannamaastikule, ranniku looduskooslustele ega pinna- või põhjaveele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab võtta ajalooliselt asustatud, kuid pikemat aega kasutuseta olnud kinnistu uuesti sihipäraselt kasutusele. Kinnistu taasasustamine toetab Mahu küla püsiasiustuse säilimist, järjepidevust, olemasoleva külakeskkonna elujõulisust ning kinnistu korrastamist ja pikaajalist hooldamist. Täpsemalt välja toodud peatükis 4.2.

3. Seletuskirja lisada analüüs, kas kavandatav tegevus võib mõju avaldada looduskooslustele, merealale, pinna- ja põhjaveele. Selgitada, milliste meetmetega välditakse või leevendatakse võimalikke negatiivseid mõjusid;

VASTUS: Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist negatiivset mõju looduskooslustele, merealale ega pinna- ja põhjaveele. Planeeringuga kavandatakse väikesemahuline elamuarendus olemasolevale elumumaa sihtotstarbega kinnistule ning hoonestus on kavandatud olemasolevat maakasutust ja ümbritsevat keskkonda arvestavalt. Planeeringulahendus ei too kaasa ulatuslikku looduslike alade hõivamist ega väärtuslike looduskoosluste kahjustamist.

Võimalikud keskkonnamõjud piirduvad peamiselt ehitusperioodiga ning on ajutise iseloomuga. Negatiivsete mõjude vältimiseks tuleb ehitustööde käigus vältida pinnase ja veekeskkonna reostamist, säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev haljastus ning lahendada sademevee ärajuhtimine viisil, mis ei suurenda reostuskoormust ega põhjusta erosiooni. Veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse kehtivate nõuete kohaselt, välistades põhjavee reostusohu. Kavandatud meetmete rakendamisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju piirkonna looduskeskkonnale. Täpsemalt välja toodud peatükis 12.4.

4. Viia joonised ja seletuskiri omavahel kooskõlla.

VASTUS: Märkusega on arvestatud. Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri on üle vaadatud ning neis esitatud andmed, tingimused ja planeeringulahenduse kirjeldus on omavahel kooskõlla viidud.

Maa- ja Ruumiameti poolt tehtud ettepanekud koos vastustega:

1. Palume detailplaneeringu seletuskirjas põhjendada üldplaneeringu muutmise vajadust, korrigeerida seletuskirja ning lisada joonis.

VASTUS: Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud üldplaneeringu muutmise vajaduse ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustega.

Üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuna Lauri kinnistule ulatuva ranna ehituskeeluvööndi praegune ulatus välistab sisuliselt elamumaa sihtotstarbega kinnistu ajaloolise elamufunktsiooni taastamise ning kavandatud üksikelamu, abihoone ja neid teenindavate tehnorajatiste rajamise. Ehituskeeluvööndi praegune ulatus kujunes üleujutusala ruumiandmete ja kõrgusmodelite täpsustamise tulemusena, mitte kinnistu kasutusviisi või tegelike looduslike tingimuste muutumise tõttu.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek puudutab üksnes Lauri kinnistul planeeringulahenduse elluviimiseks vajalikku ala. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvööndi uus piir mere veepiirist 100 meetri kaugusele maismaa suunas. Lahenduse koostamisel on arvestatud kinnistu ajaloolise kasutuse, väljakujunenud asustusstruktuuri, reljeefi, üleujutusohu, juurdepääsuvõimaluste ning loodus- ja maastikuväärtustega. Kavandatav hoonestus ei takista avalikku juurdepääsu merele ega kahjusta ranna kaitse eesmärke.

Muudatus on käsitletav kinnistupõhise lahendusena ega muuda piirkonna üldisi ruumilise arengu ja asustuse kujundamise põhimõtteid. Täpsemad põhjendused on esitatud seletuskirja peatükis 4.2 ning planeeringule on lisatud joonis (lisa 2), millel on näidatud olemasolev ja kavandatav ehituskeeluvööndi piir ning vähendatava ala ulatus.

2. Palume lisada detailplaneeringu vastavus koostatavale üldplaneeringule ning maakonnaplaneeringule.

VASTUS: Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud planeeringulahenduse vastavuse analüüsiga Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+ ja koostatavale Viru-Nigula valla üldplaneeringule.

Detailplaneering on kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ üldiste põhimõtetega. Planeeringulahendus toetab väärtusliku maastiku säilimist, jätkab piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ning võimaldab Mahu küla iseloomuga sobiva väikesemahulise elamuhoonestuse rajamist. Kavandatav tegevus ei kahjusta piirkonna maastikupilti ega kultuurilis-ajaloolisi väärtusi. Vastavust maakonnaplaneeringule on täpsemalt käsitletud seletuskirja peatükis 3.2.1.

Planeeringulahendus järgib ka koostatavas Viru-Nigula valla üldplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade säilitamise põhimõtteid.

Lahendus säilitab Mahu rannakülale iseloomuliku ruumilise struktuuri, maakasutuse ja arhitektuurse ilme ning toetab piirkonna kultuurmaastiku, miljööväärtuste ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist.

Detailplaneeringuga tehakse siiski ettepanek muuta koostatavat üldplaneeringut Lauri kinnistule ulatuva ranna ehituskeeluvööndi osas. Muutmise ettepanek ja selle põhjendused on esitatud seletuskirja peatükis 4.2. Muus osas on planeeringulahendus koostatava üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas. Vastavust koostatavale üldplaneeringule on täpsemalt käsitletud peatükis 3.2.3.

3. Palume seletuskirja lisada, kuidas detailplaneeringu lahendus arvestab maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva üldplaneeringu tingimustega väärtuslikul maastikul. Lisaks palume kajastada info katastriüksusel asuva pärandkultuuri objekti kohta.

VASTUS: Seletuskirja peatükki 4 on täiendatud kirjeldusega, kuidas planeeringulahendus arvestab maakonnaplaneeringus ja koostamisel olevas üldplaneeringus väärtusliku maastiku kohta määratud tingimustega. Hoonestuse kavandamisel lähtutakse piirkonna väljakujunenud hajaasustuslikust asustusstruktuurist, ajaloolisest maakasutusest, maastikupildist ja looduslikest tingimustest. Planeeringuga ei kavandata väärtusliku maastiku terviklikkust kahjustavat maakasutust ega piirkonna maastikulisi ja kultuurilisi väärtusi vähendavaid tegevusi.

Samuti on seletuskirja peatükki 12.2 lisatud teave Lauri katastriüksusel paikneva pärandkultuuriobjekti „Kaupluse koht Mahus“ kohta, mis tähistab ajaloolise külakaupluse asukohta.

4. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Palume tagada planeeringu seletuskirjas mh määruse § 3 lõike 2 toodud planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus.

VASTUS: Detailplaneeringu seletuskirja peatükki 12 on täiendatud planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldusega

5. Lauri maaüksusel asub tee, mis on juurdepääsuks mitmele teisele maaüksusele. Palume seletuskirjas kirjeldada, kuidas on tagatud juurdepääs teistele kinnistutele. Palume menetlusse kaasata kõikide maaüksuste omanikud, keda detailplaneeringu lahendus mõjutab.

VASTUS: Planeeringuala läbiv sõidutee säilib olemasolevas kasutuses ning planeeringulahendusega ei muudeta piirkonnas väljakujunenud liikluskorralduse

põhimõtteid ega kavandata täiendavaid ristumiskohti riigiteega. Planeeringuala läbiv tee kaudu säilitatakse juurdepääs kõigile seda kasutavatele naaberkinnistutele. Tee kasutamiseks on naaberkinnistute kasuks seatud servituudid, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Juurdepääsude korraldust ja tee kasutamise tingimusi on täpsustatud seletuskirja peatükis 6.

6. Detailplaneeringus on märgitud, et kanalisatsioonilahendus on kavandatud imbväljaku ja septikuga. Palume arvestada imbväljaku lubatud kaugusega kavandatud puurkaevudest ning lisada heitvee immutamise mõjuala ulatus. Märgime, et kehtiva Riki, Köpi ja Forelli kinnistute detailplaneeringuga on kavandatud maaüksustele puurkaevud. Palume tagada, et kõik isikud, keda planeeringulahendus mõjutab, on kaasatud menetlusse.

VASTUS: Planeeringuala ruumilistest tingimustest ning olemasolevate ja kavandatud puurkaevude paiknemisest tulenevalt ei ole nõuetekohase imbväljaku rajamine võimalik. Seetõttu on kanalisatsioonilahendust muudetud ning septiku ja imbväljaku asemel kavandatakse kinnistule lekkekindel reovee kogumismahuti.

Muudetud lahenduse korral heitvee immutamist pinnasesse ei toimu ning sellest tulenevalt puudub ka heitvee immutamise mõjuala ja võimalik mõju piirkonna puurkaevudele. Kogumismahuti tuleb rajada nõuetekohaselt ning selle regulaarne tühjendamine korraldada vastavat õigust omava ettevõtja kaudu. Reovesi tuleb üle anda nõuetekohaseks käitlemiseks.

Kanalisatsioonilahendust on täpsustatud seletuskirja peatükis 10 ja vastavatel planeeringujoonistel.

Transpordiameti soovitud täiendused 30.10.2025 saadetud seisukohtadele (punktid 1, 7–8 ja 12–15) koos vastustega:

1. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 6,651. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Planeeringu koostamisel arvestada, et antud ristumiskohalt tuleb tagada juurdepääs ka naaberkinnistutele: Kilu (90202:006:0071), Haugi (90202:006:0072), Forelli (90202:006:0070), Köpi (90201:001:0320), Kuldneri (90301:001:0684), Merekalda (90301:001:0685), Merelageda (90202:006:0790), Tasamaa (90202:006:0261), Tuulekivi (90301:001:0052), Tuuleranna (90301:001:0053), Tuulepesa (90301:001:0054), Tuuleroosi (90301:001:0055), Saviaugu (90202:006:0650), Vana-Liivamäe (90202:006:0301); Liivalaidu (90202:006:03041), Trellmanni (90202:006:0320) ja Pikaneeme (90202:006:0248).

VASTUS: Planeeringulahendusega ei muudeta piirkonnas välja kujunenud liikluskorralduse põhimõtteid. Täpsemalt välja toodud ptk 6.

7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

VASTUS: Juurdepääs planeeringualale ja loetletud naaberkinnistutele säilitatakse olemasoleva riigitee ristumiskoha kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteega ei kavandata ning piirkonnas väljakujunenud liikluskorralduse põhimõtteid ei muudeta.

Planeeringuala läbiv olemasolev juurdepääsutee säilib naaberkinnistute teenindamiseks ning planeeringulahendus ei takista ega halvenda nende seniseid juurdepääsuvõimalusi. Juurdepääsulahendust on täpsustatud seletuskirja peatükis 6 ja vastavatel planeeringujoonistel.

8. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

VASTUS: Planeeringu põhijoonisele on kantud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee maa-alale tehnovõrkude kavandamisel lähtutakse Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ ning lahendused kooskõlastatakse täiendavalt tee omanikuga.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajatakse kinnisel meetodil. Tehnovõrkude põhimõttelist lahendust ja rajamise tingimusi on täpsustatud seletuskirja peatükis 10 ning joonisel „Põhijoonis“.

12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

VASTUS: Planeeringu põhijoonisele on lisatud riigitee kaitsevööndisse kavandatud hoonestusala, parkla, tehnorajatiste ja muude objektide kaugused riigitee katte servast.

13. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

VASTUS: Seletuskirja ja põhijoonist on täiendatud vastavalt esitatud kommentaarile.

14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

VASTUS: Seletuskirja ja põhijoonist on täiendatud vastavalt esitatud kommentaarile. Täpsemalt välja toodud peatükis 11.

15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.

VASTUS: Seletuskirja peatükki 6 on lisatud tingimus, et kõik planeeringuala arendamisega seotud ehitusprojektid, mille raames kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.