

Lauri maaüksuse DETAILPLANEERING

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

Töö nr: 25227

08.2026

Versioon: V01

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,.....	6
1.1	planeeringu koostamise alused ja eesmärk	6
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.....	8
3.2.1	Detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule	8
3.2.2	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	9
3.2.3	Vastavus koostatavale Viru-Nigula valla üldplaneeringule	10
4.	Planeeringu ettepanek.....	11
4.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
4.2	Kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	11
4.2.1	Ehituskeeluvööndi kujunemine	11
4.2.2	Keskkonnatingimused ja ülejutusohht.....	12
4.2.3	Ehituskeeluvööndi vähendamise õiguslik alus	13
4.2.4	Avaliku ja erahuvi tasakaal ning proportsionaalsus	14
4.2.5	Kinnistu ajalooline kasutus ja ruumiline iseloom	15
4.2.6	Seos piirkonna ja naaberkinnistute hoonestusega	15
5.	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	17
5.1	Krundi ehitusõiguse määramine	17
5.2	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	17
6.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja krundile pääs.....	19
6.1	Teede liikluskorraldus ja krundile pääs	19
6.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus	19
7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	21
7.1	Haljastuse põhimõtted	21

7.2	Väikevormid, piirded	21
7.3	Heakorrastus, jäätmehooldus	21
8.	Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine	23
9.	Servituudi seadmine ja ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	24
9.1	Kitsendused	24
9.2	Ohualad	25
10.	Tehnovõrkude lahendus	26
10.1	Vesi ja kanalisatsioon	26
10.2	Sademevee ärajuhtimine	26
10.3	Elektrivarustus	26
10.4	Küte	27
10.5	Side.....	27
11.	Müra-, vibratsiooni- ja saasteriski tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	28
11.1	Mürahinnang	29
11.1.1	Olemasolevad ja planeeritavad müraallikad	29
11.1.2	Peamiste müraallikate iseloomustus ja koosmõju	29
11.1.3	Liikluse müra arvutamise lähteandmed	30
11.1.4	Arvutuslikud müratasemed	30
11.1.5	Arvutuskõrgus ja arvutussamm	30
11.1.6	Müra mõõtmine	30
11.1.7	Müra vähendamise meetmed.....	31
11.1.8	Müraolukord pärast leevendusmeetmete rakendamist	31
11.1.9	Müra vähendamise meetmete rakendamise tähtsused	31
12.	Planeerigu rakendamisega kaasnevad muud mõjud	31
12.1	Majandusmõjud	31
12.2	Kultuurilised mõjud	32

12.3	Sotsiaalsed mõjud.....	32
12.4	Mõju looduskeskkonnale	33
13.	Planeeringu elluviimiskava.....	35
14.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	35
15.	Planeeringuga määratud ehitusõigused.....	36
JOONISED.....		37
LISAD		38

JOONISED:

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Kontaktvööndiplaan
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude joonis

LISAD

1. Vastused eskiislahenduse avalikustamise ajal laekunud ettepanekutele
2. Joonis – ehituskeeluvööndi vähendamine

musta tooni tekst – algne eskiisi tekst

sinist tooni tekst – avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste alusel tehtud täiendused või muudatused

1. Üldosa,

1.1 planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistule ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks ning lahendada krundi kasutus- ja hoonestustingimused, arvestades piirkonna väljakujunenud ruumilist iseloomu.

Viru-Nigula Vallavalitsuse 24. september 2025 korraldus nr 184 koos lisaga (lähteseisukohad) Mahu külas asuva Lauri katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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.

Planeeringu ala puudub veevarustus, sidekaabli trass, drenaažitorustik, maaküttetrass ning kanalisatsioon. Tehnoseadmete täpne paiknemine ja tehnilised parameetrid selguvad hoonete projekteerimise etapis. Perspektiivne lahendus näidatud joonisel “põhijoonis”.

Planeeringuala piirneb põhjas Riki kinnistuga (katastritunnus 0201:001:0319), mille sihtotstarve on elamumaa. Idas külgneb 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 ka jooniselt “kontaktvööndiskeem”).

Liiklus piirneval Unukse–Mahu teel (tee nr: 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.



Foto 1. Vaade planeeringualale, punase joonega tähistatud Lauri katastriüksus. Maa-ameti Fotoladu.

3.2 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele

3.2.1 Detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ ruumilise arengu põhimõtetega, eelkõige olemasoleva asustusstruktuuri hoidmise, väärtusliku maastiku säilitamise ning uue hoonestuse keskkonda sobitamise osas.

Planeeringuala paikneb Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohasel väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb väärtuslikel maastikel säilitada piirkonnale iseloomulik maastikupilt ning ajalooliselt kujunenud asustusstruktuur. Samuti tuleb uue hoonestuse kavandamisel lähtuda olemasolevast ruumilisest struktuurist ning vältida lahendusi, mis muudaksid oluliselt piirkonna iseloomu või kahjustaksid väärtusliku maastiku terviklikkust.

Detailplaneeringuga kavandatakse väikesemahuline elamu olemasolevale elamumaa sihtotstarbega kinnistule. Planeeringulahendus täiendab olemasolevat

asustusstruktuuri ega too kaasa piirkonnale iseloomutatud maakasutust või ulatuslikku hoonestuse tihendamist. Kavandatud hoonestus on paigutatud olemasolevat maastikupilti arvestavalt ning ehitusõiguse tingimused võimaldavad rajada piirkonna iseloomuga sobivaid eluhooneid.

Planeeringulahendus toetab väärtusliku maastiku kultuurilisi-ajalooliste, esteetiliste ja identiteediväärtuste säilimist ning aitab hoida piirkonnale omast maastikupilti ja ruumilist terviklikkust. Detailplaneeringuga ei kavandata väärtusliku maastiku iseloomu oluliselt mõjutavaid maakasutus- ega hoonestuslahendusi. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtete ja väärtuslike maastike säilitamise eesmärkidega.

3.2.2 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elamumaa (E5) juhtotstarbega alal. Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringus määratud maakasutusele ning arvestab elamualale kehtestatud ehitus- ja maakasutustingimustega.

Planeeringuga kavandatava katastriüksuse (90202:006:0069) sihtotstarve on elamumaa (100%), mis on kooskõlas üldplaneeringus määratud juhtotstarbega. Üldplaneeringus lubatud kõrvalsihtotstarbeid käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Samuti ei kavandata maakasutuslahendusi, mis oleksid vastuolus elamuala juhtotstarbe või piirkonna funktsiooniga.

Detailplaneering arvestab üldplaneeringus sätestatud põhimõtet säilitada piirkonna maastikuline üldilme. Hoonestusalade paiknemine ning ehitusõiguse tingimused on määratud selliselt, et kavandatav hoonestus sobitub olemasolevasse külaruumi ega muuda oluliselt piirkonna väljakujunenud ruumilist struktuuri. Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada kaasaegset, kuid ümbritsevasse keskkonda sobivat arhitektuurset lahendust ning eelistada looduslikke või looduslähedasi välisviimistlusmaterjale.

Planeering vastab ka üldplaneeringus elamualale (E5) kehtestatud krundi suuruse nõudele. Planeeritava katastriüksuse pindala on 9225 m², mis ületab üldplaneeringus sätestatud minimaalse 3000 m² suuruse krundi nõude. Detailplaneering on seega kooskõlas kehtiva Viru-Nigula valla üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustega.

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).

3.2.3 Vastavus koostatavale Viru-Nigula valla üldplaneeringule

Planeeringuala paikneb koostatavas Viru-Nigula valla üldplaneeringus määratud väärtuslikul maastikualal ja miljööväärtuslikul alal ning jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike ning miljööväärtuslike alade säilitamise ja kasutamise tingimustega, mille eesmärk on hoida piirkonna ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuri, kultuurmaastikku, arhitektuurset omapära ning kvaliteetset elu- ja elukeskkonda.

Detailplaneeringuga kavandatakse väikesemahuline elamu olemasolevale elamumaa sihtotstarbega kinnistule. Planeeringulahendus säilitab piirkonnale iseloomuliku maakasutuse ning toetab Mahu rannakülale omase ruumilise struktuuri püsimist. Planeeringuga ei kavandata piirkonnale ebatüüpilist hoonestuse tihendamist ega maakasutuse muutmist ning planeeritava katastriüksuse suurus on kooskõlas piirkonnas väljakujunenud kinnistustruktuuriga.

Hoonestusalade paiknemine ning ehitusõiguse tingimused on määratud selliselt, et uus hoonestus moodustab olemasoleva külaruumi loomuliku jätku. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda piirkonnale omasest ehitustavast, kasutada traditsioonilise ilmega viilkatuseid ning looduslikke või looduslähedasi välisviimistlusmaterjale. Kavandatav arhitektuuriline lahendus tagab uue hoonestuse sobitumise olemasolevasse miljöösse ning säilitab piirkonna iseloomuliku ilme.

Planeeringulahendus toetab koostatava üldplaneeringu eesmärki säilitada väärtusliku maastiku kultuurilisi-ajaloolised, esteetilised ja identiteediväärtused ning miljööväärtusliku ala terviklikkus. Haljastuse kavandamisel on lähtutud olemasoleva maastikuilme säilitamisest ning planeeringuga ei kavandata lahendusi, mis kahjustaksid piirkonna maastikupilti või vähendaksid selle visuaalset kvaliteeti. Detailplaneeringuga luuakse eeldused piirkonna väärtuste säilimiseks ning kvaliteetse ja piirkonna eripära arvestava elukeskkonna kujunemiseks. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering kooskõlas koostatava Viru-Nigula valla üldplaneeringu

väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade säilitamise ning kasutamise põhimõtetega.

4. Planeeringu ettepanek

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

Perspektiivne hoonestus on näidatud joonisel „põhijoonis“.

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.

4.2 Kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viru-Nigula valla koostatavat üldplaneeringut osas, mis käsitleb ranna ehituskeeluvööndi ulatust Lauri kinnistul. Koostatava üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb asjaolust, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit, võimaldamaks rajada Lauri kinnistule ühe üksikelu, abihoone ning nende teenindamiseks vajalikud tehnorajatised.

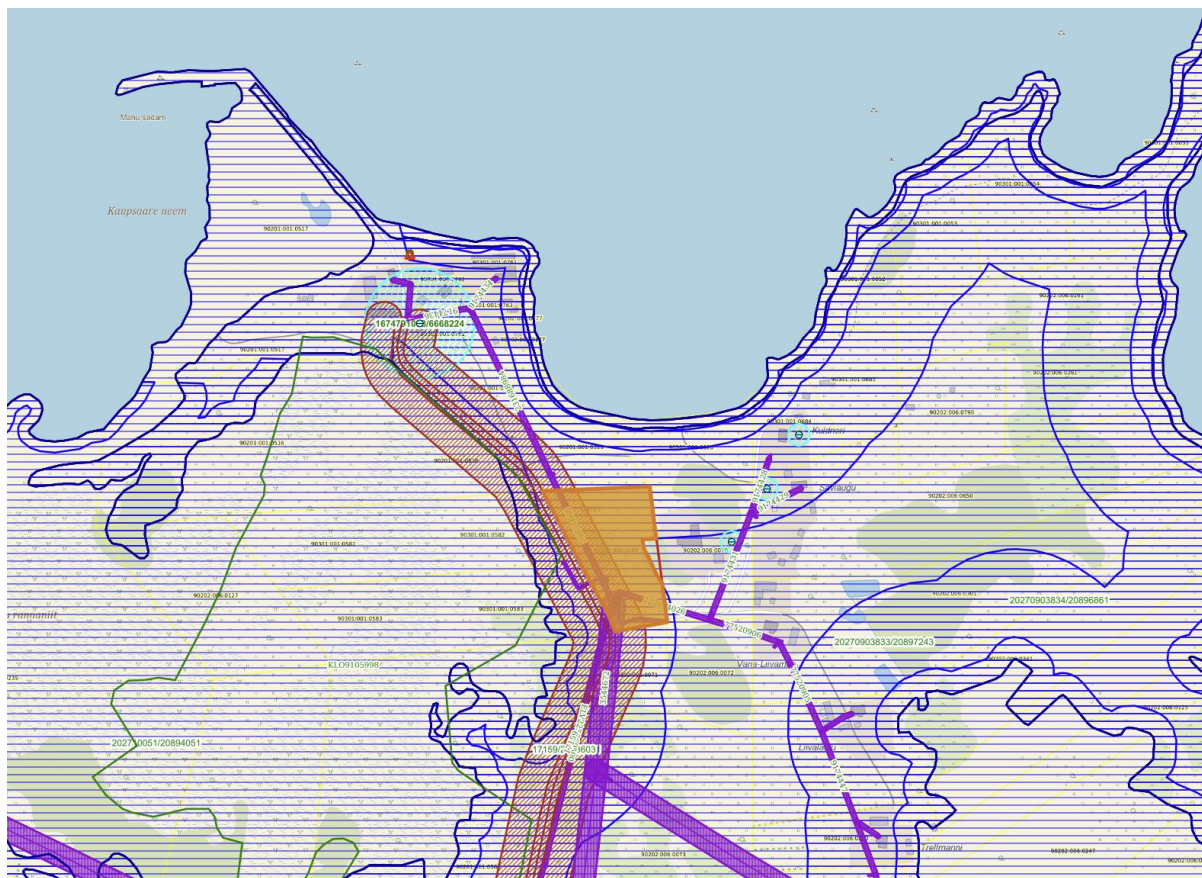
Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Lauri kinnistul ranna ehituskeeluvööndit selliselt, et selle piir määratakse mere veepiirist 100 meetri kaugusele maismaa suunas.

4.2.1 Ehituskeeluvööndi kujunemine

Lauri maaüksusel kujunes ranna ehituskeeluvööndi praegune ulatus aastatel 2020–2021 seoses Maa-ameti poolt üleujutatavate alade andmete korrastamise ning üleriigilise ruumiandmestiku ja kõrgusmodelite täpsustamisega. Andmete ajakohastamise tulemusena määrati rannikualadel uued üleujutatavate alade piirid, millest tulenevalt täpsustus ka looduskaitsealade alusel määratava ranna ehituskeeluvööndi ulatus (vt kaart 1 – olemasolevad piirangud).

Muudatus ei tulenenud Lauri kinnistu kasutusviisi ega konkreetse kinnistu looduslike tingimuste muutumisest, vaid üleriigilise ruumiandmestiku ja kaardistusmetoodika täpsustamisest. Seega ei põhine Lauri maaüksusele ulatuva ehituskeeluvööndi piir kinnistu kohta koostatud individuaalsel riskihinnangul, vaid üldistel ruumiandmetel ja

õigusnormidel. Andmete täpsustamise tulemusel hõlmab ehituskeeluvöönd Lauri maaüksusel varasemast suuremat ala ning piirab oluliselt kinnistu hoonestamisvõimalusi.



Kaart 1. Väljavõte 29.06.2026 Maa ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest. Kollasega märgitud Lauri kinnistul olemasolev ranna- ja kalda ehituskeeluvöönd (8906.28 m²). Ehituskeeluvööndi pinnad täpsemalt välja toodud Lisa 2 joonisel.

4.2.2 Keskkonnatingimused ja üleujutusohu

Ruumiandmete täpsustumist tuleb eristada kinnistu tegelike keskkonnatingimuste muutumisest. Puuduvad andmed selle kohta, et Lauri kinnistu piirkonnas oleks toimunud oluline rannajoone muutus, sagenenud kinnistu kasutamist mõjutavad üleujutused või tekkinud uus või varasemast suurem looduslik risk.

Olemasolevate andmete ja kohapealsete olude põhjal ei ulatu üleujutused kavandatava hoonestusalani ega ehitusõigusega määratud alale. Sellest tulenevalt ei ole tuvastatud kavandatava ehitustegevuse elluviimist välistavat reaalselt üleujutusohu.

Ehituskeeluvööndi ulatuse hindamisel tuleb seetõttu arvestada lisaks kaardistatud piirile kinnistu tegelikke tingimusi, sealhulgas reljeefi ja kõrguslikku paiknemist,

ajaloolist kasutust ning kavandatava hoonestusala asukohta. Hoonestusala on kavandatud kinnistu kõrgemale ja üleujutusohu seisukohalt sobivamale alale.

Planeeringuala ei paikne kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ning alal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Planeeringualal esineb siiski osaliselt väärtuslikke looduskooslusi, sealhulgas loodusdirektiivi elupaigatüüpidele vastavaid niidukooslusi. Looduslike koosluste säilitamine on üks looduskaitseaduse §-s 34 nimetatud ranna kaitse eesmärkidest ning nende olemasoluga tuleb ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel arvestada.

Kavandatava tegevuse mõju looduskooslustele on käsitletud detailplaneeringu keskkonnamõjusid käsitlevas peatükis (vt peatükk 12.4). Hinnangu kohaselt ei kaasne planeeringulahenduse elluviimisega olulist ebasoodsat mõju, kui järgitakse planeeringus ja keskkonnamõjude hinnangus määratud keskkonnatingimusi ning leevendusmeetmeid. Hoonestusala ja ehitustegevus tuleb korraldada viisil, mis võimaldab vältida või vähendada väärtuslike koosluste kahjustamist ning säilitada väljaspool vahetat ehitusala võimalikult suures ulatuses olemasolev looduslik taimkate.

4.2.3 Ehituskeeluvööndi vähendamise õiguslik alus

Looduskaitseaduse (LKS) §40 lõike 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul.

LKS §34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku koostamisel on arvestatud nimetatud eesmärkidega ning hinnatud kavandatava tegevuse võimalikku mõju looduskeskkonnale. Kavandatav tegevus ei takista avalikku juurdepääsu merele, ei piira rannal vaba liikumist ega põhjusta hinnangu kohaselt olulist ebasoodsat mõju pinna- või põhjaveele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna selle praegune ulatus hõlmab kavandatava hoonestusala ja välistab sisuliselt kinnistu ajaloolise elamufunktsiooni taastamise. Ühe üksikelamu ja abihoone rajamine ei ole kehtiva ehituskeeluvööndi tõttu võimalik, vaatamata kinnistu elamumaa sihtotstarbele, varasemale hoonestusele ning paiknemisele väljakujunenud asustusstruktuuris.

Ehituskeeluvööndi vähendamine kavandatud ulatuses võimaldab kasutada kinnistut selle sihtotstarbe ja ajaloolise kasutusega kooskõlas oleval viisil, tagades samal ajal ranna kaitse eesmärkide täitmise ning väärtuslike looduskooslustega arvestamise.

4.2.4 Avaliku ja erahuvi tasakaal ning proportsionaalsus

Ehituskeeluvöönd on oluline avaliku huvi ning ranna looduslike ja maastikuliste väärtuste kaitseks, kuid samal ajal piirab see kinnistu omaniku võimalust oma omandit kasutada. Põhiseaduse §32 tulenevalt peab omandi kasutamise piirang olema eesmärgipärane.

Lauri kinnistule ehitusõiguse määramisega ei kavandata rannajoonele uut intensiivset hoonestusala ega suurendata olulisel määral survet rannakeskkonnale. Planeeringuga ei kavandata:

- ulatuslikku arendustegevust;
- mitme elamu rajamist;
- rannajoone täisehitamist;
- loodusliku rannakoosluse ulatuslikku muutmist.

Tegemist on ühe üksikelamu, abihoone ja neid teenindavate tehnorajatiste kavandamisega ajalooliselt elukohana kasutatud kinnistule. Ranna- ja looduskaitselike eesmärkide täitmiseks nähakse planeeringulahendusega ette:

- ehitisala piiramine;
- hoonete paigutamine kinnistu kõrgemale ja üleujutusohu seisukohalt sobivamale alale;
- hoonete kõrgustingimuste määramine;
- olemasoleva rannamaastiku säilitamine;
- kõrghaljastuse säilitamine;
- kavandatava hoonestuse sobitamine piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ja asustusstruktuuriga;
- avaliku juurdepääsu ja vaba liikumise võimaluste säilitamine.

Nimetatud meetmete rakendamisel on ranna- ja looduskaitselike eesmärke võimalik saavutada kinnistu omaniku õigusi vähem piiraval viisil kui ehituskeelu säilitamisega kogu senises ulatuses.

Planeeringulahendus ei lähtu seega üksnes kinnistu omaniku huvist, vaid arvestab samaväärselt avaliku huviga. Lahendusega saavutatakse tasakaal ranniku looduslike väärtuste kaitse, üleujutusohuga arvestamise, väljakujunenud külakeskkonna säilitamise ning kinnistu mõistliku ja eesmärgipärase kasutamise vahel.

4.2.5 Kinnistu ajalooline kasutus ja ruumiline iseloom

Lauri kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ning olnud ajalooliselt kasutusel elukohana. Kinnistul on varem paiknenud hoonestus, mille varemed lammutati (Ehitusluba nr 2412271/06412) 2024. aastal, kuna nende tehniline seisukord kujutas ohtu inimestele ja keskkonnale. Muu hulgas oli kinnistul paiknenud kuuri katusekattematerjalina kasutatud asbesti sisaldavat eterniiti.

Varemete lammutamine oli vajalik ohutuse tagamiseks ega tähendanud kinnistu ajaloolise elamufunktsiooni lõppemist. Planeeringuga soovitakse taastada kinnistu varasem kasutus elukohana tänapäevastele vajadustele ja nõuetele vastaval kujul. Varasema hoonestuse olemasolu kinnitab, et tegemist ei ole seni kasutamata loodusliku rannaalaga, vaid ajalooliselt hoonestatud ja elukohana kasutatud kinnistuga.

Kinnistu paikneb Mahu küla ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuris ning olemasolevate elamute ja hoonestatud kinnistute piirkonnas. Kavandatav tegevus järgib ajalooliselt väljakujunenud maakasutust, jätkab piirkonnale omast hajaasustuslikku elamufunktsiooni ning täiendab olemasolevat asustusmustrit.

Seetõttu tuleb Lauri kinnistut käsitada väljakujunenud hoonestusega külakeskkonna osana, mitte uue hoonestusala kavandamisena seni asustamata looduslikule rannalõigule. Planeeringulahendus loob eeldused ajalooliselt elukohana kasutatud kinnistu taaskasutuselevõtuks ning toetab Mahu küla püasustuse säilimist ja külakeskkonna järjepidevat arengut.

4.2.6 Seos piirkonna ja naaberkinnistute hoonestusega

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut toetab piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuur. Lauri kinnistuga piirneval Forelli kinnistul (katastritunnus 90202:006:0070) paiknevad elamu, abihoone ja puurkaev, mis asuvad merest ligikaudu samal kaugusel kui Lauri kinnistule kavandatav hoonestus. Kavandatav ehitustegevus ei kujuta seetõttu endast uut ega piirkonna ruumilist struktuuri oluliselt muutvat arengut, vaid jätkab olemasolevat hoonestusjoont ja asustusmustrit.

Mere ja Lauri kinnistu vahel paikneb Riki kinnistu (katastritunnus 90201:001:0319), millele on kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus elamu, abihoone ja puurkaevu rajamiseks. Seega on piirkonnas planeeringuliselt hinnatud samalaadse elamufunktsiooni sobivust ning antud ehitusõigus vastava hoonestuse rajamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamine Lauri kinnistul on kooskõlas piirkonnas varem tehtud planeeringuliste otsuste ja väljakujunenud ruumilise struktuuriga ning toetab sarnastes tingimustes paiknevate kinnistute ühetaolise kohtlemise põhimõtet.

Eeltoodust tulenevalt on Lauri kinnistule ulatava ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud. Kavandatav lahendus võimaldab taastada kinnistu ajaloolise elamufunktsiooni ja kasutada kinnistut mõistlikul ning sihtotstarbelisel viisil, kahjustamata seejuures ranna kaitse eesmäärke. Planeeringuga kavandatud hoonestus on piiratud ulatusega, sobitub Mahu küla väljakujunenud asustusstruktuuri ning arvestab kinnistu keskkonnatingimuste, ülejutusohu ja loodusväärtustega.

Ehituskeeluvööndi ulatuse võrdlus planeeringulahenduses:

	pindala krundist, m ²	protsent krundist, %
Krundi suurus	9225,0 m ²	-
Kehtiv ehituskeelu vöönd	8 906,3 m ²	96,5%
Ranna ehituskeeluvööndi muutmise ettepanek	3 196,1 m ²	34,7%

Vt ka lisa 2 joonist.

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

5.1 Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel „põhijoonis“ 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 miljöövärtuslikul 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 põhiplaanilt 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 kõrvalmaanteelt Unukse-Mahu teelt (nr. 17159). Planeeritud juurdepääsud ja sõidusuunad on esitatud põhijoonisel. Liiklusohutuse tagamiseks tuleb ristmike ja mahasõitude vaatekolmnurkades vajaduse korral ette näha metsa, võsa ning muu nähtavust piirava kõrghaljastuse eemaldamine või hooldamine, et tagada nõuetekohane nähtavus.

Planeeringulahendusega ei muudeta piirkonnas välja kujunenud liikluskorralduse põhimõtteid. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita. Planeeringuala läbib kahesuunaline kruusakattega sõidutee, mõeldud juurdepääsuteeks naaberkruntidele. Tee kasutamiseks on naaberkinnistute kasuks seatud servituudid, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Planeeringuga säilivad juurdepääsud 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).

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei ole praegu välja ehitatud kergliiklus- ega kõnniteid.

6.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Kõnniteid planeeringualale kavandatud ei ole, sest tegemist on hajaasustusega ning väga hõreda liiklusega alaga. Täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus.

Lauri elamu juures vajalik parkimine lahendatakse krundisiselt. Autode parkimiskohtade täpne paigutus ja arv määratakse lõplikult lähtuvalt hoonete paigutusest ja sissepääsude asukohtadest hoone projekteerimise etapis. Projekteerimisel tuleb parkimine lahendada lähtudes EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mis näevad ette tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

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 pöösaste 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 kohalikku keskkonda, eelistades kodumaiseid puu- ja pöösaliike
- 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, mittekölbulik puit tükeldatakse ja kasutatakse küttematerjalina (va värvitud ja immutatud puitu). Kivijäätmed sorteeritakse ehitusplatsil olevatesse konteineritesse ja viiakse kas ümbertöötlemisele või ehitusjäätmete ladustuspaika. Kerged ehitusjäätmek (papp, kile plast jms) võivad ehituse ajal tuulega ümbruskonda kanduda. Ümbruskonna ehitusjäätmeketega 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 tuleohutusnõuded”
- 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. (hoonete vahelist 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 (nr. 17159) kaitsevöönd 30 m
4. Olemasolevate elektripaigaldiste kaitsevöönd

Kalda kitsendused on määratud vastavalt:

- kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatus ning kitsendused looduskaitsealaduse 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 vähendatud arvestades kalda kaitse eesmärgi 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 puhke tingimuste 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 Looduskaitseaduse § 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 abihoonele 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. Perspektiivne lahendus näidatud joonisel „põhijoonis”.

10.1 Vesi ja kanalisatsioon

Reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud lekkekindel kogumismahuti (reoveemahuti), mille tühjendamine toimub vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Veevarustuse ja kanalisatsiooni täpne tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades kehtivaid õigusakte ja pädevate asutuste tingimusi.

Puurkaevu asukoht on kooskõlastatud Viru-Nigula vallavalitsusega 25.09.2024 otsusega nr 7-8/8.

Perspektiivse puurkaevu ja kanalisatsiooni paiknemine märgitud joonisel „põhijoonis”.

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 „põhijoonis”.

Planeeringuala lõunapoolses Unukse-Mahu tee (nr. 17159) poolses osas paikneb olemasolev Elektrilevi OÜ alajaam koos selle juurde kuuluvate jaotusseadmetega.

Lisaks läbivad kinnistut elektriõhuliinid, mis kulgevad paralleelselt Unukse-Mahu teega (nr. 17159). 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.

Tehnoseadmete täpne paiknemine ja tehnilised parameetrid selguvad hoonete projekteerimise etapis. Perspektiivne lahendus näidatud joonisel „põhijoonis”.

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 küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Soojuspumbad peavad olema varjestatud ja arhitektuuriga sobituma.

Tehnoseadmete täpne paiknemine ja tehnilised parameetrid selguvad hoonete projekteerimise etapis. Perspektiivne lahendus näidatud joonisel "põhijoonis"

10.5 Side

Tehnoseadmete täpne paiknemine ja tehnilised parameetrid selguvad hoonete projekteerimise etapis. Perspektiivne lahendus näidatud joonisel "põhijoonis"

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.

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

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

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada planeeritud jäätmete kogumise rajatise/varjualuse alla. Jäätmete kogumise võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Müra leevendusmeetmega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel. [Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.](#)

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 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 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.

11.1 Mürahinnang

Vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ koostatakse detailplaneeringu koosseisus mürahinnang juhul, kui planeeringuga kavandatud tegevus võib põhjustada müra normtaseme ületamist ning planeeringu koostamisel ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kuna käesoleva detailplaneeringu puhul keskkonnamõju strateegilist hindamist ei teostata ning planeeringuala paikneb riigiteede läheduses, koostatakse planeeringu seletuskirja koosseisus mürahinnang võimaliku müra leviku hindamiseks ja vajadusel leevendusmeetmete kavandamiseks.

Planeeringuala käsitlemisel tuleb arvestada riigitee (Unukse-Mahu tee, nr 17159) liiklusest tulenevate häiringutega, sh müra, vibratsiooni ja õhusaastega. Käesolevas mürahinnangus käsitletakse eelkõige välisõhus leviva müra mõju planeeringualale ning selle vastavust kehtivatele normtasemetele.

11.1.1 Olemasolevad ja planeeritavad müraallikad

Planeeringuala peamiseks olemasolevaks müraallikaks on riigitee (Unukse-Mahu tee, nr 17159) liiklus. Liikluse müra tekib sõidukite liikumisest, sealhulgas mootorimürast, rehvide ja teekatte kontaktist.

Lisaks riigitee liiklusele võivad planeeringuala realiseerimisel tekkida järgmised potentsiaalsed müraallikad:

- planeeritavate hoonete tehnoeadmed, sh ventilatsiooni- ja kliimaseadmed;
- planeeringuala sisene liiklus kavandataval juurdepääsuteedel ja parkimisaladel;
- hoonete tehnosüsteemide töö.

Planeeringuala sisene liiklus on eeldatavalt madala intensiivsusega ning selle mõju piirkonna üldisele müratasemele on väike võrreldes riigitee (Unukse-Mahu tee, nr 17159) liiklusemõjuga.

Tehnoeadmete täpne paiknemine ja tehnilised parameetrid selguvad hoonete projekteerimise etapis. Seetõttu ei ole detailplaneeringu staadiumis võimalik nende müra taset täpselt määrata.

11.1.2 Peamiste müraallikate iseloomustus ja koosmõju

Planeeringuala müraolukorda mõjutab peamiselt riigitee (Unukse-Mahu tee, nr 17159) liiklus. Liikluse müra levikut mõjutavad järgmised tegurid:

- liiklusintensiivsus;
- raskeliikluse osakaal;
- sõidukiirus;
- maastiku reljeef;
- olemasolev ja kavandatud hoonestus;
- haljastus ja muud takistused.

Planeeringualal kavandatavate hoonete tehnoseadmete ja siseliikluse mõju on võrreldes riigitee liiklusmõjuga väiksem ning nende müra mõju on lokaalne. Samas tuleb projekteerimise käigus tagada, et nende töö ei põhjustaks kehtestatud müra normtasemetega ületamist.

11.1.3 Liiklusmüra arvutamise lähteandmed

Mürataseme hinnang põhineb riigitee liiklusest tuleneva müra leviku üldistel seaduspärasustel ning järgmistel lähteandmetel:

- riigitee liiklusköormus (keskmine ööpäevane liiklussagedus);
- raskeliikluse osakaal;
- lubatud sõidukiirus;
- planeeringuala kaugus riigiteest;
- maastiku reljeef ja olemasolev hoonestus.

Mürataseme hindamisel arvestatakse päeva- ja ööperioodi ekvivalenttasemeid.

11.1.4 Arvutuslikud müratasemed

Planeeringuala mürataseme hindamisel kasutatakse A-korrigeeritud ekvivalentset helirõhutaset L_{pAeq} . Müratasemed on esitatud järgmistes müravahemikes:

- 40–44 dBA
- 45–49 dBA
- 50–54 dBA
- 55–59 dBA
- 60–64 dBA
- 65–69 dBA
- 70–74 dBA
- ≥ 75 dBA

Riigitee vahetus läheduses võib müratase olla kõrgem ning väheneb kauguse kasvades. Planeeringuala sisemistes osades jääb müratase üldjuhul madalamaks. Lisaks ekvivalenttasemele võib üksikute sõidukite möödumisel esineda maksimaalne müratase L_{Amax} .

11.1.5 Arvutuskõrgus ja arvutussamm

Mürataseme hindamisel kasutatakse arvutuskõrgust:

- **4 m maapinnast**, mis vastab tavapärasele mürakaartide koostamise kõrgusele.
- Mürataseme modelleerimisel kasutatakse arvutussammu:
- **5–10 m**, mis võimaldab piisava täpsusega kirjeldada müra levikut planeeringualal.

11.1.6 Müra mõõtmine

Käesoleva mürahinnangu koostamisel otsesid müramõõtmisi ei teostatud. Müra hinnang on koostatud olemasolevate andmete ja müra leviku üldiste seaduspärasuste põhjal.

Vajadusel võib projekteerimise järgmistes etappides teostada täpsustavaid müramõõtmisi või müramodelleerimist.

11.1.7 Müra vähendamise meetmed

Riigitee liiklusest ja võimalikest planeeringuala müraallikatest tuleneva mõju vähendamiseks nähakse ette järgmised meetmed:

- hoonestuse paigutamine riigitee suhtes selliselt, et hooned toimiksid osaliselt müratõkkena;
- Ventilatsiooniagregaadid, kliimaseadmed ning muud potentsiaalsed müraallikad tuleb paigutada selliselt, et need ei paikneks hoonete elamukruntide poolsetel fassaadidel ega põhjustaks ümbritsevatel elamualadel müra normtasemete ületamist.
- haljastuse rajamine riigitee ja planeeringuala vahele;
- hoonete projekteerimisel kasutada piisava heliisolatsiooniga välispiirdeid;
- müratundlike alade kavandamine riigiteest kaugemale.

Planeeritavate hoonete ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldamisel tuleb tagada, et nende töö ei põhjustaks ümbritseval alal välisõhu müra normtasemete ületamist. Vajadusel tuleb projekteerimise käigus kasutada mürasummutavaid lahendusi või muid tehnilisi meetmeid.

11.1.8 Müraolukord pärast leevendusmeetmete rakendamist

Planeeringus kavandatud meetmete rakendamisel väheneb riigitee liiklusest tulenev müramõju planeeringualal. Eeldatavalt on võimalik tagada keskkonnaministri määruses nr 71 sätestatud müra normtasemete täitmine.

11.1.9 Müra vähendamise meetmete rakendamise tähtajad

Müra vähendamise meetmed rakendatakse planeeringu realiseerimise käigus projekteerimise ja ehitamise etapis. Meetmete täpne ulatus ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

12. Planeerigu rakendamisega kaasnevad muud mõjud

12.1 Majandusmõjud

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb eelkõige positiivne majanduslik mõju kohalikul tasandil. Planeeringu realiseerimine võimaldab kinnistu sihtotstarbelist kasutamist ning suurendab kinnistu kasutusväärtust. Ehitusperioodil avaldub ajutine

positiivne mõju ehitus- ja teenindussektorile seoses ehitustööde ning vajalike teenuste tellimisega.

Arvestades kavandatava tegevuse väikesemahulisust, ei ole ette näha olulisi negatiivseid majanduslikke mõjusid piirkonnale.

12.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju kultuuripärandile ega teadaolevatele kultuurimälestistele, kuna planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne riikliku kaitse all olevaid kultuurimälestisi.

Planeeringu alal asus pärandkultuuriobjekt „Kaupluse koht Mahus“ (902:POE:001), mis tähistab ajaloolise külakaupluse asukohta. Hooned kinnistul on likvideeritud (Ehitusluba nr 2412271/06412) 2024. aastal. Tegemist ei ole riikliku kaitse all oleva kultuurimälestisega ning objekt ei sea maakasutusele täiendavaid õiguslikke piiranguid. Kavandatav tegevus ei avalda teadaolevalt negatiivset mõju piirkonna kultuuripärandile ega too kaasa Mahu külale iseloomuliku traditsioonilise asustumustri olulist muutumist, arvestades piirkonna väljakujunenud hajaasustuslikku iseloomu.

Kasutusest väljalangenud ala taaskasutusele võtmine ning selle korrastamine avaldavad piirkonnale positiivset mõju, aidates kaasa korrastatud ja hooldatud elukeskkonna kujunemisele. Planeeringu elluviimine võib vähesel määral toetada piirkonna jätkusuutlikku asustust ning aidata kaasa Mahu küla elujõulisuse säilimisele.

12.3 Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna sotsiaalsele keskkonnale. Kavandatav tegevus on väikesemahuline ning kooskõlas Mahu küla väljakujunenud hajaasustusliku asustumustriga.

Lauri kinnistu on olnud ajalooliselt kasutusel elukohana, kuid jäi pikemaks ajaks püsiva kasutusest, mistõttu sellel paiknenud hoonestus lagunes ning ala jäi hooldamata. Planeeringuga luuakse võimalus taastada kinnistu varasem elamufunktsioon ja rajada sinna tänapäevastele vajadustele vastav kodu. Tegemist ei ole üksnes ehitusõiguse määramisega, vaid võimaluse loomisega kinnistu taas asustamiseks ning selle pikaajaliseks ja eesmärgipäraseks kasutamiseks.

Üksikelamu rajamine toetab Mahu küla püeiasustuse säilimist, maaelu järjepidevust ja olemasoleva külakeskkonna elujõulisust. Ajalooliselt asustatud kinnistu taas

kasutusele võtmine aitab vältida selle edasist kasutusest väljalangemist ning toetab piirkonna atraktiivsust elukohana.

Planeeringu elluviimine aitab kaasa kinnistu korrastamisele ja heakorrastatud elukeskkonna kujunemisele. Kinnistu püsiv kasutamine parandab ühtlasi ümbruses toimuvat loomulikku järelvalvet, vähendades ala mittesoovitud kasutamise võimalust ning toetades turvalisema ja hooldatuma külakeskkonna säilimist.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist lisakoormust olemasolevale sotsiaalsele taristule ega avalikele teenustele. Samuti ei ole ette näha olulist ebasoodsat mõju piirkonna elanike tervisele, heaolule ega turvalisusele. Kokkuvõttes on planeeringu sotsiaalne mõju eeldatavalt positiivne, kuna see võimaldab taastada ajalooliselt kasutusel olnud elukohta, toetada pühasustust ning parandada piirkonna heakorda ja elukeskkonna kvaliteeti.

12.4 Mõju looduskeskkonnale

Kavandatav tegevus on väikesemahuline ning ei too kaasa olulist maakasutuse intensiivistumist.

Planeeringuala paikneb rannikualal ning selle läheduses esineb looduslikke niidukooslusi. Planeeringuala ei asu kaitsealal ning seal paiknevaid kooslusi ei ole hinnatud sellise kaitseväärtusega alaks, mis välistaks kavandatava tegevuse. Planeeringualale ulatuvad osaliselt elupaigatüübid 6510 „Aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud“ ning 6270 „Liigirikkad niidud lubjavesel mullal“.

„Viru-Nigula vallas Mahu külas asuva Lauri kinnistu (90202:006:0069) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu (EH) otsuse (KSH algatamine/mittealgatamine) eelnõu vormistamise alusandmestiku“ kohaselt on elupaigatüübi 6510 puhul tegemist Eestis laialt levinud niidukooslusega, mille liigirikkust on vähendanud varasem väetamine. Elupaigatüüp 6270 on väärtuslikum looduslik kooslus, kuid kavandatav hoonestus paikneb sellest väljaspool. Seetõttu ei välista niidukoosluste esinemine kavandatava tegevuse elluviimist, kuid nende säilimisega tuleb planeeringulahenduses ja ehitustegevuse korraldamisel arvestada.

Kavandatava tegevusega ei kaasne otsest mõju merealale. Sadamate, kaldakindlustuste, süvendustööde ega muude merekeskkonda mõjutavate rajatiste rajamist ette nähtud ei ole. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, ulatust ja kaugust rannajoonest, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju merekeskkonnale ega selle ökoloogilisele seisundile.

Planeeringuga on ette nähtud kinnistu veevarustuse lahendamine puurkaevu abil. Puurkaev rajatakse ehitusprojekti alusel. Reoveekäitlus lahendatakse nõuetekohaselt viisil, mis välistab reovee sattumise pinnasesse ja põhjavette. Ehitus- ja kasutusperioodil tuleb vältida kütuste, õlide ja muude ohtlike ainete lekkimist pinnasesse ning tagada ehitusjäätmete nõuetekohane käitlemine.

Eeltoodud meetmete rakendamisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskooslustele, merealale, pinna- ega põhjaveele. Kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna hajaasustusliku iseloomu ning olemasoleva maakasutusega.

13. 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. Projekteeritav sõidutee hooneni 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.

14. 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).

15. Planeeringuga määratud ehitusõigused

Lauri katastriüksuse (90202:006:0069) planeeringuga määratud ehitusõigused on välja toodud joonisel „põhijoonis“ 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

JOONISED

Joonised on esitatud eraldi pdf-failina.

LISAD

Lisad on esitatud eraldi pdf-failina