

Töö nr

68/16

**Planeeringu koostamise:
korraldaja**

**Viru-Nigula
Vallavalitsus**

Huvitatud isikud:

**Rutt Kuusmik
Rein Kuusmik**

Töö nimetus:

**Riki, Köpi ja Forelli
maaüksuste
detailplaneering**

Asukoht:

**Viru-Nigula vald
Mahu küla**

Planeeringu koostaja:

Avanti OÜ

SISUKORD

I ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Kehtivad planeeringud. Moodustatud katastriüksused. Olemasolevad sihtotstarbed

2.2. Looduslik ja ehituslik situatsioon

2.3. Liikluskorraldus

III PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

3.2. Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

3.2.1. Taimestik ja muud looduskooslused. Inimtegevuse mõju

3.2.2. Ranna eripära arvestav asutus

3.2.3. Reljeef

3.2.4. Kinnisasjade piiri ja kõlvikulise koosseisu arvestamine

3.2.5. Teede ja tehnovõrkudega arvestamine

3.2.6. Juurdepääs kallasrajale

3.3. Planeerimislahenduse arhitektuurilised tingimused

3.3.1. Sihtotstarbed ja ehitusõigus

3.3.2. Arhitektuurinõuded

3.3.3. Liikluskorraldus

3.3.4. Heakord ja haljastus

3.3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

3.3.6. Tuleohutus

3.3.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

3.3.8. Kinnisasjade kasutamise piirangud. Servituutide seadmise vajadus

3.3.9. Tehnovõrgud

LISAD:

JOONISED (GRAAFILINE OSA):

1. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500
2. Joonis „Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek“
(üldplaneeringu alusel)

KOOSKÕLASTUSED:

MUUD MENETLUSDOKUMENDID:

I ÜLDOSA

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Viru-Nigula Vallavolikogu on oma 22.12.2016 otsusega nr 36, Rutt Kuusmik´u ja Rein Kuusmik´u avalduse alusel, algatanud valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava „Riki, Köpi ja Forelli maaüksuste detailplaneeringu“. Planeeringu koostamise eesmärgiks on valla üldplaneeringu punktis 2.1. sätestatud võimaluse – kasutusvalade piiride täpsustamine detailplaneeringuga – realiseerimine ning sellest tulenevalt katastriüksuste piiride ja sihtstarvete muutmine, samuti Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ühe planeeringualal asuval kinnisasja piires ning ehitusõiguse määramine elumaja ja abihoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude paigutuse ning olulisemate arhitektuursete tingimuste määramine.

Üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu koostamisega seonduvalt on KSH hindamise läbiviimise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnang (vt detailplaneeringu algatamise otsuse lisa). Nimetatud eelhinnangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega (elu- ja abihoone rajamine) õhu- või veesaastet, müra või mistahes häirivat inimtegevust, kui iga teise ehitus- ja/või elutegevuse korral. Ka ei avalda eelhinnangu kohaselt kavandatav tegevus oluliste keskkonnamõju, ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Tegevus ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Võimaliku ehitusala moodustumine toimub olemasolevate elamualade naabruses, mistõttu puudub vajadus detailplaneeringuga seotud KSH menetluse algatamiseks.

Viru-Nigula valla üldplaneeringu punkti 1.1 (Asendist tulenevad arenguvõimalused) kohaselt on üheks valla arengueelduseks paiknemine Soome lahe kaldal, mis loob võimalused muuhulgas ka elamu- ja maakodude piirkonna välja kujundamiseks. Seega on käesoleva detailplaneeringu põhimõtteline suunitlus kooskõlas valla üldisemate arengueesmärkidega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad dokumendid ja õigusaktid:

- Viru-Nigula Vallavolikogu 22.12. 2016 otsus nr 36 „Riki, Köpi ja Forelli maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamatamine“;
- Riki, Köpi ja Forelli maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Sõmeru Maamõõdu OÜ poolt 2016. a. (töö nr 4048) koostatud geoalus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- Looduskaitse seadus (LKS);
- Viru-Nigula valla üldplaneering

Vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid (PlanS § 127).

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Kehtivad planeeringud. Moodustatud katastriüksused. Olemasolevad sihtotstarbed

Detailplaneeringuga hõlmatud ala osas kehtib Viru-Nigula Vallavolikogu 22.11.2007.a määrusega nr 13 kehtestatud Viru-Nigula valla üldplaneering, mis määratleb planeeringuala asuvaks kahe kasutusala P-2 ja E-5 kokkupuute piiril.

Detailplaneeringualal on moodustatud kolm katastriüksust:

- Forelli (katastritunnus 90202:006:0070), pindala 10472 m², katastri sihtotstarve on elamumaa
- Köpi (katastritunnus 90201:001:0320), pindala 7373 m², katastri sihtotstarve on maatulundusmaa
- Riki (katastritunnus 90201:001:0319), pindala 6042 m², katastri sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala piirneb lääne poolt katastriüksustega Kaupsaare (sihtotstarve maatulundusmaa), Lauri (sihtotstarve elamumaa), ida poolt katastriüksustega Liivamäe (sihtotstarve maatulundusmaa), Saviaugu (sihtotstarve maatulundusmaa) ja Kuldneri (sihtotstarve elamumaa). Kõik eelpoolnimetatud katastriüksused on hoonestatud. Lõuna poolt piirneb planeeringuala katastriüksustega Kilu (sihtotstarve maatulundusmaa) ja Haugi (sihtotstarve maatulundusmaa) mis mõlemad on hoonestamata.

2.2 Looduslik ja ehituslik situatsioon

Planeeringuala paikneb Viru-Nigula vallas, Mahu küla põhjaosas, Unukse-Mahu kõrvalmaanteest ida pool. Planeeringuala piirneb Soome lahega. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2.4 ha. Kõlvikuliselt on planeeringuala 60% ulatuses looduslik rohumaa, 24% ulatuses muu maa (ranna-ala ja teed) ning 16% ulatuses metsamaa. Planeeringualale ulatub riigimaantee 17159 Unukse-Mahu kaitsevöönd 30 m. Mahu rannaküla koos sadamakaiga on Viru-Nigula valla üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks alaks.

Planeeringualal (Forelli katastriüksusel) paikneb kaks hoonet: elamu ja kõrvalhoone (joonis 1). Planeeringuala on tasase reljeefiga, langusega mereranna (põhja) suunas. Suurim absoluutkõrgus on 3.2 meetrit. Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad peamiselt täiskasvanud männid Forelli ja Köpi kinnistul. Riki kinnistul kõrghaljastus puudub.

Hoonestatud Forelli katastriüksuse õueala lõunapoolsele küljele on rajatud puitpiire. Ida- ja läänepoolsele küljele on rajatud osaliselt puitpiire, rannapoolsele osaliselt võrkpiire. Köpi kinnistule on rajatud võrkpiire lääne-, põhja- ja idapoolsele küljele.



Joonis 1. Vaade olemasolevale elamule ja kõrvalhoonele

Planeeringuala ajaloolise kontaktvööndi moodustavad peamiselt kuni kahekorruselised viilkatusega elumud koos abihoonetega. Väljakujunenud asustus paikneb Soome lahe veepiirile lähemal kui 100 meetrit. Olemasolevate hoonete kaugused veepiirist jäävad vahemikku 12-40 meetrit (vt joonis 2).



Joonis 2. Väljakujunenud asustuse kaugus Soome lahest

Planeeringuala paikneb Lääne-Virumaa teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2006) järgi riikliku tähtsusega I klassi Letipea-Mahu väärtuslikul maastikul. Sama teemaplaneeringuga on määratletud Lääne-Virumaa kaunid teelõigud. Üks kaunitest teelõikudest on Unukse-Mahu tee, mis on kantud ka Viru-Nigula üldplaneeringu kaardile (väljavõtte üldplaneeringust asub detailplaneeringu jooniste jaotises).

Maa-ameti poolt peetava pärandkultuuri kaardirakenduse kohaselt planeeringualal pärandkultuuriobjekte ei asu. Lähiumbruse pärandkultuuriobjektideks on kaupluse koht Mahus, Mahu sadam ning nõukogude aegne piirikaitse rajatis (kõikide objektide seisund - säilinud 50-90%).

2.3 Liikluskorraldus

Hoonestatud Forelli katastriüksusele on juurdepääs tagatud üksusest lääne pool paiknevalt t asfaltkattega Unukse-Mahu teelt läbi Lauri kinnistu. Juurdepääsutee on kruusakatendiga. Riki kinnistule on juurdepääsuna kasutatav Unukse-Mahu teelt algav ning läbi Kaupsaare kinnistu kulgev pinnastee.

Liiklustihedus planeeringualaga läänest piirneval Unukse-Mahu kõrvalmaanteel on Maanteeameti 2015. a. loendusandmete järgi 109 autot ööpäevas. Käesoleval ajal kergliiklus- ja kõnniteed planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad.

III PLANEERIMISE ETTEPANEK

3.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala üldplaneeringuga määratud kasutusala Elamuala (E-5) ja Puhkeala (P-2) piiril jäädes osaliselt ühe, osaliselt teise kasutusala territooriumile. Üldplaneeringu kohaselt (punkt 2.1.) on detailplaneeringuga võimalik nende alade omavahelisi piire täpsustada.

Üldplaneeringu kohane kasutusala P-2 evib muuhulgas puhkemajandusele suunatud hoonete (näiteks aasta läbi kasutatavad puhkemajad) püstitamise õigust. Väljavõte üldplaneeringu kaardist asub jooniste jaotises.

PlanS § 74 lõike 1 kohaselt on üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete ring on piiritletud PlanS § 75 lõikes 1.

Planeeringualal asuva katastriüksuse Forelli sihtotstarve on elamumaa, mis ühtib üldplaneeringu kohase kasutusala E-5 (elamuala) juhtfunktsiooniga. Katastriüksuste Köpi ja Riki planeeringueelne sihtotstarve on maatulundusmaa ning need paiknevad üldplaneeringu kohaselt hoonestamise õigusega puhkeala (P-2) ja elamuala P-5 piiril. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrusele nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal. Riki ja Köpi katastriüksustel sellist potentsiaali ei ole.

Seega ulatuvad planeeringualal asuvate katastriüksuste põhjapoolsed osad hoonestataval puhkealal, samas pole aga seda õigust võimalik realiseerida, sest katastriüksuste ehitamiseks sobilikud osad jäävad ühtlasi ka Läänemere (Soome lahe) ranna 100 meetri laiusesse ehituskeeluvööndisse. Samas on valla üldplaneeringu punkti 6 kohaselt mitmel Mahu külas, planeeringuala vahetus lähenduses paikneval katastriüksusel ehituskeeluvööndid vähendatud, saades selleks Keskkonnaameti asjakohase nõusoleku.

Lisaks juba toimunud planeeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamisele, on oluline rõhutada, et planeeringualal asuv Riki kinnistu piirneb lõunast (Lauri katastriüksus) ja idast (Kaupsaare katastriüksus) kinnistutega, millel on elamud. Samuti on planeeringuala või selle lähinaabruses ühepereelamutega katastriüksused (Forelli, Kuldneri, Saviaugu ja

Liivamäe). Riki kinnistu jääb elamuala E-5 ja puhkeala P-2 piirile ning ilmselgelt on kinnistul elamuehituslik potentsiaal.

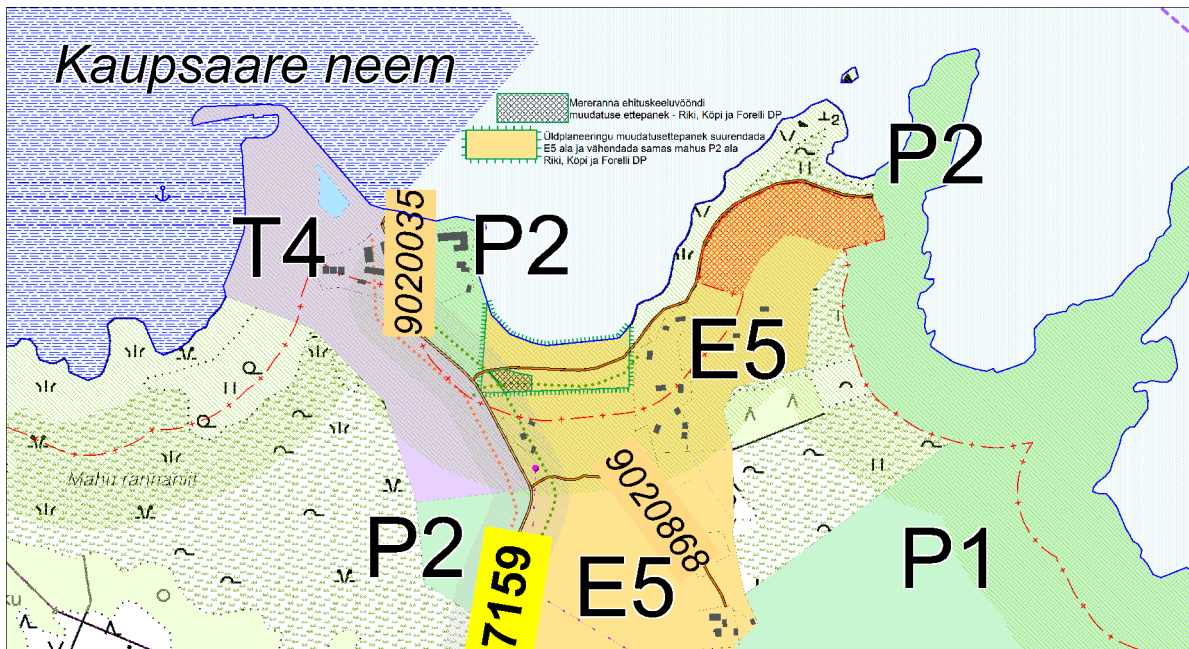
Arvestades üldplaneeringus sätestatud võimalusega täpsustada detailplaneeringuga erinevate kasutusala piire, samuti asjaoluga, et ka puhkeala juhtotstarbega kasutusalale P-2 on hoonete püstitamine lubatud, aga ka lähtudes sellest et valla üldplaneeringu kohaselt on vara arengueeldusena käsitletud rannaaladel elamu- ja maakodude piirkonna väljaarendamist, samuti asjaolust, et ranna piiranguvööndisse ehitise püstitamise õigus motiveerib kinnisasjade omanikke hoidma ranna-alasid korrastatuna, on õige ja põhjendatud käesoleva detailplaneeringuga ettepaneku tegemine üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Sisus seisneb Viru-Nigula valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek selles, et:

- a) täpsustatakse kasutusala P-2 ja E-5 omavahelise piiri kulgemist selliselt, et kogu planeeringuala arvatakse kasutusala E-5 (elamumaa) koosseisu;
- b) ehituskeeluvööndit Riki katastriüksusel vähendatakse kuni punktis katastriüksusele juurdepääsuteeks oleva pinnaste põhjapoolse servani selliselt, et kogu Riki katastriüksusele kavandatud ehitusala jääks ehituskeeluvööndist välja.

Kõpi katastriüksusele ehitusõigust ei anta.

Viru-Nigula valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku graafiline lahendus on toodud alloleval, kehtiva üldplaneeringu kaardil koostatud joonisel, mille alusel pärast detailplaneeringu kehtestamist täiendatakse valla üldplaneeringut.



Käesolevas punktis kirjeldatud lähenemine tagab õiguse ühe aluspõhimõtte, võrdse kohtlemise põhimõtte, arvestamise planeeringuala kontaktvööndis. Ka ei ole Riki katastriüksusele antava täisehituse määr, 4%, selline, mis võiks luua nimetamisväärse häiringu piirnevate kinnisasjade sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Riki katastriüksusele (krunt pos 3) juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat pinnasteed ning täiendavat teekoridori ette ei nähta.

3.2 Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Vastavalt Looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikele 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt sama paragrahvi lõikele 3 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Asjakohase nõusoleku saamiseks tuleb kohalikul omavalitsusel esitada Keskkonnaametile asjakohane taotlus ning kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering.

Vastavalt LKS §-le 34 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 seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kuna korduva üleujutusega ala piiri Viru-Nigula valla üldplaneeringus ei ole määratud, siis loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (LKS § 35). Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuselt. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusala kavandatud ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest ca 33 m maismaa poole. Põhikaardil määratud tavalisest veepiirist jääks hoonestusala minimaalselt 45 m kaugusele. Ligilähedaselt sarnane ehitusjoon on ka teistel sama piirkonna maaüksustel (vt Joonis 2).

Ehituskeeluvööndi vähendamisel Riki katastriüksusele (muudetud piirides krunt pos 3) võimalik rajada üks elamu ja üks abihoone koos vajaliku taristuga. Riki kinnistu juurdepääsuteena kasutatakse olemasolevat pinnasteed.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada üksikelamu ja abihoone rajamist olemasolevast pinnasteest maismaa poole võttes arvesse nii üldplaneeringuga antud võimalusi, kui ka Looduskaitseadusega sätestatud kitsendusi. Üldplaneeringu muutmiseks tuleb ehituskeeluvööndi vähendamine ning kasutusala P-2 ja E-5 vahelise piiri täpsustamine kanda üldplaneeringu kaardile ning lisada üldplaneeringu seletuskirja punktis 6 toodud loetelusse käesoleva seletuskirja punkti 3.1. alapunktis b toodud tekstiosa.

3.2.1 Taimestik ja muud looduskooslused. Inimtegevuse mõju

Teadaovalt ei esine planeeringualal asuval Riki katastriüksusel LKS § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Katastriüksuse näol on tegemist rannaäärse rohumaa, millel kõrghaljastus puudub. Eeltoodust tulenevalt ei kaasne kavandatava ehitustegevusega puude või muu väärtusliku haljastuse likvideerimist.

Hoonestusalana piiritletud ala on ette nähtud kasutada õuemaana, millega kaasneb tavapärasest tihedam niitmine ja hooldamine. Ülejäänud osa katastriüksusest jäetakse looduslikku seisundisse. Planeeringulahendusega kavandatud hoonete rajamise ning hilisema kasutamisega kaasnev inimtegevuse mõju väljendub ennekõike ehitiste ümbruses, õuealal, kus rohumaa kõlvik asendub osaliselt õuema kõlvikuga. Seega toimub ranna

kaitse-eesmärgiks olevate looduskoosluse muutumine üksnes väga piiratud alal. Hoonete püstitamise järel on ette nähtud krundile täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, mis pigem lisab ranna-alale väärtust.

3.2.2. Ranna eripära arvestav asustus

Ranna kaitse üheks eesmärgiks on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Mahu külas on olemasolev hoonestus rannajoonele reeglina märksa lähemal, kui seadusega sätestatud ehituskeeluvöönd seda lubaks. Tegemist on ajalooliselt kujunenud asustusega, mille tekkele aitas eeldatavasti kaasa tänaseks osaliselt hävinud pinnastee selle ajaloolises, rannalähedases, asukohas. Seega jäljendab planeeringuga kavandatud asukohas püstitavat hoonestus ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoont.

3.2.3. Reljeef

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada muuhulgas ka lähtudes reljeefist. Planeeringuala on madal ja tasane ning maapind tõuseb ühtlaselt maismaa poole. Hoonestatava ala absoluutkõrgus on ca 1,8 m. Planeeringuga ei muudeta reljeefi. Pinnase lokaalset teisaldamist hoonete kavandatavas asukohas ette nähtud ei ole. Hooned on kavandatud ehitada kõrgendatud soklile. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind jääb rannast kõrgemale ja võimaldab kasutada maa-ala hoonestamiseks.

3.2.4. Kinnisasja piiride ja kõlvikulise koosseisu arvestamine

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb LKS § 40 lõike 1 kohaselt ühe asjaoluna arvestada ka kõlvikute ja kinnisasjade piiridest. Planeeringualas asuva Riki katastriüksusel on valdavateks kõlvikuteks looduslik rohumaa (4117 m²) ja muu maa (1925 m²). Hoonestuse püstitamise järgselt, ning õueala sisese parkimisala rajamisel, väheneb loodusliku rohumaa kõlvik ca 560 m² ulatuses. Köpi katastriüksuse läänepoolsele küljele on rajatud võrkpiire, mille asukohta arvestades on otstarbekas muuta ühele omanikule kuuluvate Riki ja Köpi katastriüksuste omavahelist piiri. Riki katastriüksusele lisandub Köpi kinnistu arvelt 759 m². Kuivõrd planeeritav maa-ala on suur (2,39 ha) ja paikneb hajaasustusalal olemasoleva hoonestusega piirkonnas, siis ei avalda maaüksuste ja kõlvikute piiride vähene muutmine ranna-kaitse eesmärkide saavutamise võimalusele mingit mõju.

3.2.5. Olemasolev teede- ja tehovõrk

Vastavalt LKS § 40 lõikele 1 tuleb ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendamisel muuhulgas lähtuda ka olemasolevast teedest- ja tehovõrkudest. Riki katastriüksusele juurdepääsuteeks jääb olemasolev pinnastee algusega Unukse-Mahu teelt. Parkimine on lahendatud õuealal, kahe parkimiskohaga. Riki katastriüksust läbib 0,4 kV õhuliin. Varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevale madalpinge õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist. Veevarustus lahendatakse lokaalse puurkaevuga ja kanalisatsioon lokaalse mahutiga. Olemasolevatele teede- ja tehovõrkudele ei ole ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestatavat mõju (ja vastupidi).

3.2.6. Juurdepääs kallasrajale

Ranna või kalda kaitse üheks eesmärgiks on rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatataval veekogul 10 m. Detailplaneering ei näe ette uute piirete rajamist. Planeeringulahendus tagab nõuetekohase kallasraja ulatuse, 10 meetrit veekogu piirist arvates. Planeeringulahendusega ei halvendata juurdepääsu ranna-alale ja tagatakse inimeste vaba liikumine kallasrajal.

3.3. Planeerimislahenduse arhitektuursed tingimused

3.3.1. Sihtotstarbed ja ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Riki ja Köpi kinnistute omavahelist piiri. Uus Riki ja Köpi vaheline piir kulgeb mööda olemasolevat võrkpiiret. Detailplaneeringuga nähakse ette Riki ja Köpi kinnistute sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõigust ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Forelli kinnistul sihtotstarvet ei muudeta.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 4 %. Hoonete kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud elamul kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Minimaalne tulepüsivusklass: TP 3.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 kehtestatud määruse nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 - üksikelamu
- 12744 - elamu abihoone

Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõiguse näitajad on toodud joonisel "Põhijoonis tehnovõrkudega" ja tabelis 1.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

Pos 1	Krundi pindala 10472 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Krundil säilib olemasolev situatsioon ja täiendavat ehitusõigust ei määrata.
Pos 2	Krundi pindala 6614 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Krundil säilib olemasolev situatsioon ja ehitusõigust ei määrata.
Pos 3	Krundi pindala 6801 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Krundile on määratud ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 4 %. Elamu maksimaalseks kõrguseks on lubatud kuni 8,5 m, abihoonel kuni 7,0 m. Minimaalne tulepüsivusklass: TP 3.

Uute hoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui viis meetrit maaüksuse piirist.

Joonisele "Põhijoonis tehnovõrkudega" on krundil Pos 3 piiritletud orienteeruvad ehitiste asukohad kuid hoonestusala piires võib neid muuta.

3.2.2 Arhitektuurinõuded

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

Krundile Pos 3 on lubatud ehitada kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone. Hooned võivad olla maksimaalselt kahekorruselised (teine korrus on katusekorrus). Abihoone maht peab olema väiksem elamu mahust. Hoonetel on lubatud katusetüüp - pultkatus (ühepoolse kaldega) või viilkatus katusekalde vahemikuga 15°- 45°. Hoone pürdekonstruktsioonidena on soovitatav eelistada naturaalseid materjale ning jälgida asustuse üldist ehitusjoont. Imiteerivaid materjale ei ole välisviimistluses lubatud kasutada. Elamu eskiisjoonis asub toimiku jooniste jaotises osas.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järele. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et hoonete arhitektuur oleks kaasaegne ja sobiks ümbritsevasse keskkonda, oleks ohutu inimestele ja keskkonnale. Ehitusprojektid tuleb koostada Ehitusseadustiku ning teiste Eestis kehtivate õigusaktide ja standardite alusel.

3.3.3. Liikluskorraldus

Juurdesõidutee. Planeeringulahendusega ei muudeta piirkonnas välja kujunenud liikluskorralduse põhimõtteid. Riki katastriüksuse juurdepääsuteeks jääb olemasolev pinnastee algusega Unukse-Mahu teelt.

Parkimine ja kõnniteed. Parkimine planeeringualal on ette nähtud krundisisiselt. Kõnniteid planeeringualale kavandatud ei ole, sest tegemist on hajaasustusega ning väga hõreda liiklusega alaga.

3.3.4. Heakord ja haljastus

Krunt Pos 3 on kavandatud haljastada ja heakorrastada pärast uute hoonete rajamist. Krundi haljastusprojekt koostatakse hoonete ehitusprojektidega samaaegselt. Kõrghaljastus rajatakse pärast ehitustööde lõpetamist. Õue-alast väljaspool asuv maa-ala jäetakse looduslikku seisundisse. Detailplaneeringuga ei nähta ette uute piirete rajamist. Krundi Pos 3 sisene parkimiseks vajalik ala on planeeritud kõvakattega. Katendi materjal täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt loodus- või muinsuskaitselisi objekte ega kasva kaitsealuseid liike. Samuti ei asu ala Natura 2000 alal. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlike tegevusi. Sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse krundi Pos 3 haljastatavatel osadel pinnasesse.

Viru-Nigula valla jäätmemajandust reguleerib Viru-Nigula Vallavolikogu määrus nr 2 "Viru-Nigula valla jäätmekava aastateks 2015-2020" (vastu võetud 26.02.2015) ja Viru-Nigula Vallavolikogu määrus nr 3 "Viru-Nigula valla jäätmehoolduseeskiri" (vastu võetud 02.03.2016). Jäätmetekitajate vähesuse ja hajutatuse tõttu ei ole kogu Viru-Nigula valla territoorium kaetud korraldatud olmejäätmeveoga. Mahu külas ei ole korraldatud jäätmevedu ja olmejäätmete kogumine toimub jäätmevaldajate ja jäätmekäitlejate vahel sõlmitud lepingute alusel. Viru-Nigula valla külade elanikel on täiendavalt võimalus viia Viru-Nigula vallaga sõlmitava lepingu alusel oma olmejäätmeid Viru-Nigula alevikus asuvatesse ühiskonteineritesse.

Igal hoonetega krundil peab olema prügikonteiner, mille tühjendamist teostatakse mehhaniseeritult. Prügikonteineri täpne paigutus lahendatakse ehitusprojektiga. Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda eraldi. Ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle jäätmeveoteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitluskohta. Biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Kompostimisnõud ja -aunad peavad paiknema naaberkinnistu piirist vähemalt kolme meetri kaugusel ja ehitistest vähemalt viie meetri kaugusel, kui piirinaabrid ei lepi kokku teisiti.

3.3.6. Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad minimaalselt tulepüsivusklassi TP3 ja on I kasutusviisiga (elamud ja eluruumid). Uushoonestuse maksimaalsed kõrgused ja ehitusalused pinnad on välja toodud joonisel "Põhijoonise tehnovõrkudega" ja tabelis 1.

Vastavalt määruse „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud Unukse-Mahu teelt olemasolevate juurdesõiduteede kaudu. Teede kandevõime peab vastama standardile EVS: 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Sissesõidu värav krundile peab olema vähemalt 4 m laiune. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015 a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja selle lisadest.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on I kasutusviisiga ehitiste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²), mille tuletõkkeseksiooni piirpindala on kuni 800 m² (planeeringualal kavandatavate ehitiste tuletõkkeseksiooni piirpindala jääb alla 800m²) minimaalne tulekustutuseks vajalik vee kogus 10 l/s kolme tunni jooksul.

Lähim tulekustutuse veevõtukoht asub Mahu sadamas ja on juurdepääsetav Unukse-Mahu teelt ööpäeva- ja aastaringselt. Veevõtukohta kaugus planeeringualast ca 250 meetrit. Tuletõrje veevõtukoht on välja toodud joonisel "Situatsiooniskeem".

3.3.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes.

3.3.7. Kinnisasjade kasutamise piirangud. Servituutide seadmise vajadus.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Alus: Ehitusseadustik (EhS)

§ 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

(1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

(2) ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Elektripaigaldise kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Ehitusseadustik (EhS) ning majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“; EVS 843:2016.

§ 10. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

EVS 843:2016 Kanalita elektri kaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit. Kaugus veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EVS 843:2016

Torustike kaugus hoonete vundamendist 3m; kanalisatsioonitrassist 0,2m.

Veehaarde sanitaarkaitseala.

Alus: Veeseadus § 28

(1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veela, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(3) Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Veevõtukoha hooldusnõuded

Alus: Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a määrus nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded § 6 Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;

2) septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;

3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala;

4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allandlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Kallasrada

Alus: Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
§38. Kallasrada

- (1) Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.
- (2) Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.
- (3) Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi *ajutine kallasrada*).
- (4) Kaldaomanik peab igäühel lubama kallasrada kasutada.

Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

Alus: Looduskaitse seadus

§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

(3¹) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Ranna veekaitsevöönd

Alus: Veeseadus

§ 29. Veekaitsevöönd

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

- 1) Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitse seadus

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- 2) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
- (2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.
- (3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 sätestatud eranditele.

Ranna ja kalda piiranguvöönd

Alus: Looduskaitse seadus

§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

1) reoveesette laotamine;

2) matmispaiga rajamine;

3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

5) maavara kaevandamine;

6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusosal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Kehtivad teeservituudid

Forelli kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud reaalservituut sõidutee osas kinnistule nr 2422231 (Lauri 90202:006:0069).

Kuldneri (90202:006:0201) kinnistu nr 23131 igakordse omaniku kasuks on seatud reaalservituut sõidutee osas kinnistule nr 4068131 (Forelli 90202:006:0070). Riki kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud reaalservituut sõidutee osas kinnistule nr 5402531 (Kaupsaare 90201:001:0318).

Kehtivad servituudid on tähistatud joonisel "Põhijoonis tehnovõrkudega" sinise viirutusega. Käesoleva planeeringuga ei nähta ette täiendavate servituutide seadmise vajadust.

3.3.9. Tehnovõrgud

Olemasolev olukord. Planeeringuala läbivad 0,4 kV õhuliinid. Krundil Pos 1 (Forelli) on olemas kehtiv elektrienergia liitumisleping. Krundil Pos 1 asub puurkaev ja omapuhasti.

Elektrivarustus. Krundi Pos 3 (Riki) elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 241874, planeeringuala läbivast madalpinge õhuliinist. Liitumiskilp on planeeritud olemasolevale madalpinge õhuliini mastile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb krundi elektrienergia varustamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Veevarustus. Kanalisatsioon. Krundi Pos 3 (Riki) veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil. Kanalisatsioon lahendatakse lokaalse mahutiga.

Sademevede kanalisatsioon. Planeeringuala sademeveed ei ole reostunud ning need juhitaks katenditega aladelt maapinnakallete abil planeeringualal asuvatele haljasaladele, kus need immutatakse maapinda.

Sidevarustus. Planeeringuala sidevarustus on võimalik lahendada kaasaegsete juhtmevabade tehnoloogiate abil.

Küttevareustus. Planeeringualal lahendatakse küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Küttesüsteemi liik lahendatakse ehitusprojektiga

Koostas:

A. Konso