SELETUSKIRI

SISUKORD

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid 2
1.1 Planeeringu koostamise alusdokument 2
1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud 2
2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk 2
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus 2
3.1 Planeeritava ala ja naabermaaüksuste andmed 2
3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 20.05.2025) 2
3.3 Olemasolevad ehitised 3
3.4 Olemasolev haljastus 3
3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef 3
3.6 Olemasolev liiklusskeem 3
3.7 Kitsendused 3
4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 3
4.1 Planeeritava ala ja lähiala kirjeldus 3
4.2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 4
4.3 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud 5
5 Detailplaneeringu lahendus 6
5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte 6
5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale üldplaneeringule 7
5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine 8
5.4 Kruntide hoonestusalade määramine 8
5.5 Kruntide ehitusõiguse määramine 8
5.6 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine 8
5.7 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine 8
5.8.1 Elektrivarustus. 8
5.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon 9
5.8.3 Sademevee ärajuhtimine 9
5.8.4 Sidevarustus. 9
5.8.5 Soojavarustus 9
5.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine 10
5.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine 10
5.11 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine 10
5.12 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 10
5.13 Servituutide seadmine 12
5.14 Tuleohutus 12
5.15 Planeeringu elluviimisega kehtetuks muutuvad detailplaneeringud 12
6 Detailplaneeringu elluviimise kava 12

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.1 Planeeringu koostamise alusdokument

Viru-Nigula Vallavolikogu 26. september 2024 otsus nr 140 ,, Elamupiirkonna detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine''.

1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 2932G25, 03.06.2025.

2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Kunda linnas on vajadus üksikelamute järele suur. Arvestades ka elanike soove üksikelamute ehitamiseks, on Viru-Nigula vallal vajadus leida elamute ehitamiseks sobilikke alasid.

Detailplaneeringu eesmärk on Elamupiirkonna kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, kruntidele hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine, vajalike rajatiste, tehnovõrkude, avalike teede asukoha määramine, servituutide seadmine.

Planeeringu koostamise ülesanne on Elamupiirkonna kinnistule elurajooni rajamine, mille käigus toimub maaüksusele kruntide moodustamine, kruntide kasutamise sihtotstarbe määramine, kruntide hoonestusalade määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine, kitsenduste, servituutide ja keskkonnakaitseliste tingimuste määramine, juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, haljastuse ja heakorra planeerimine, avalike teede asukoha määramine, geodeetilise alusplaani koostamine. Planeeritava ala suurus on ca 14674 m².

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala ja naabermaaüksuste andmed

Maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritav maaüksus			
Elamupiirkonna	34501:001:0015	14674 m²	Elamumaa 100%
Piirnevad maaüksused			
Toolse tee	34501:001:0023	14782 m²	Transpordimaa 100%
Astangu tn 25	34501:001:0034	2413 m²	Elamumaa 100%
Astangu tn 9	90301:001:0214	15831 m²	Üldkasutatav maa 100%
Astangu tn 11	34501:001:0024	322 m²	Tootmismaa 100%
Kunda metskond 221	34501:001:0058	154593 m²	Maatulundusmaa 100%

3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 20.05.2025)

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+
- Kunda linna üldplaneering, kehtestatud 21.06.2001 määrusega nr 20
- 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);
- Viru-Nigula valla arengukava 2024–2030, kinnitatud Viru-Nigula Vallavolikogu 26.09.2024 määrusega nr 38
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Kunda linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2033;
- ,,Viru-Nigula valla jäätmehoolduseeskiri'' Viru-Nigula Vallavolikogu 28.02.2019 määrus nr 51
- ,,Viru-Nigula valla heakorra eeskiri'' Viru-Nigula Vallavolikogu 25.04.2024 määrus nr 32
- ,,Puude raieloa ja hoolduslõikusloa andmise kord'' Viru-Nigula Vallavolikogu 27.06.2024 määrus nr 35
- ,,Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamine ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord'' Viru-Nigula Vallavalitsuse 05.01.2023 määrus nr 1
- Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

3.3 Olemasolevad ehitised

Puuduvad

3.4 Olemasolev haljastus

Krunt on ühtlaselt kaetud tiheda kõrghaljastusega.

3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasane, kõrgusmärgid vahemikus 39,29 kuni 41,12. Kõrgused langevad idast lääne suunda.

3.6 Olemasolev liiklusskeem

Pääs planeeritavale alale on põhjast Astangu tänavalt.

3.7 Kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse järgi Elamupiirkonna katastriüksusel kitsendused puuduvad.

4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

4.1 Planeeritava ala ja lähiala kirjeldus

Elamupiirkonna maaüksus paikneb Kunda linna põhjaosas väljakujunenud väikeelamute piirkonna ja kõrghaljastusega Kunda metskond 221 katastriüksuse vahel. Maaüksus on elamute ehitamiseks väga soodne, kuna moodustab 2005. aastal kehtestatud Toolse tee elamupiirkonna II osa detailplaneeringuga ühtse terviku, jätkates juba väljakujunenud struktuuri.
Maaüksus paikneb hästi ligipääsetavas kohas, tulevastele kruntidele on olemas juurdepääs Astangu tänavalt.

Kokkuvõte EHR andmetel olemasolevate ja ehitusjärgus elamute põhikarakteristikutest:

AADRESS	elamu ehitisealune pind	elamu kõrgus	elamu korruselisus	elamu katuse tüüp
Astangu tn 29	EHR andmetel ehitusluba ei ole väljastatud			
Astangu tn 27	164.4	5	1k	kelpkatus
Astangu tn 25 kaksikelamu	296.3	6.2	2k	madalakaldeline lamekatus
Astangu tn 26	160.7	7.1	2k	viilkatus
Astangu tn 24	155	8	2k	viilkatus
Astangu tn 22	123.2	8	2k	viilkatus
Astangu tn 20	205	7	2k	viilkatus/kelp
Astangu tn 18	214.4	7.3	2k	madal kelp 2k
Astangu tn 16	146.5	8.5	2k	viil
Astangu tn 14	292	4.9	1k	viil
Astangu tn 12 paariselamu	396.6	6.1	2k	0 (parapetiga)
Toolse tee 27	280.5	7.2	1k	viil
Toolse tee 25	EHR andmetel ehitusluba ei ole väljastatud			
Toolse tee 23	214.5	7.5	2k	
Toolse tee 21	EHR andmetel ehitusluba ei ole väljastatud			
Toolse tee 19	149.9	7.5	2k	viil
KOKKU	2799			
keskmine hoonestatud kruntidel abihoonetega arvestamata	215.3			

Hooned on üldjuhul üksikelamud. Üldisest pildist eristub Astangu tn 12 lamekatusega paariselamu. Paariselamuna on projekteeritud ka Astangu 25, kuid välja ehitatud on ainult üks pool.
Toolse tee Elamupiirkonna I ja II osa detailplaneeringutega ei ole lubatud eraldiseisvate abihoonete ehitamine. Kuna piirkonnas on soov abihoonete järele suur siis käesolevas detailplaneeringus on abihooned lubatud.

Üksikelamuid iseloomustab traditsiooniline väikeelamu maht ja vorm. 1-korruselised mahud madalama katusekaldega, 2-korruselised kõrgema katusekaldega, enamasti on teine korrus osaliselt katuse alune. Esineb põhimahtude liigendamist, vintskappe, varikatuseid jms. Välisviimistlus traditsiooniline: krohv, puit, katusekivi, katuseplekk. Välisviimistlus heledad, pastelsed soojad toonid kombineeritud tumedamate toonidega. Toolse tee elamupiirkonna II osa detailplaneeringus on määratud ühtne kohustuslik ehitusjoon, mis toob meeldivalt esile Astangu tänava kaarja kuju.

Astangu tn 20a on varem planeeritud puhkerajatise maa, võimalik võtta kasutusele piirkonna ühise vaba aja veetmise ehitiste rajamiseks, nagu spordiplatsid vms.

4.2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kunda linna juurde tekitada elamuehituseks sobilikke alasid. Kunda linnas ei ole alates 2005. aastast kehtestatud detailplaneeringuga väikeelamu ehitamiseks sobilikku ala ning praeguseks on nõudlus selliste alade järele suur. Kunda linnas ei ole soovijatele pakkuda taristuga elamukrunti, Elamupiirkonna detailplaneering loob võimalused peredele kodu rajamiseks.
Viru-Nigula vald soovib elamuarendusalana kasutusele võtta maatüki, mis asub juba

väljakujunenud elamukvartali kõrval ning moodustaks koos juba 2005. aastal kehtestatud Toolse tee elamupiirkonna II osa detailplaneeringuga ühtse terviku. Maaüksus paikneb hästi ligipääsetavas kohas, tulevastele kruntidele on olemas juurdepääs Astangu tänavalt, ka on maaüksuse sihtotstarve elamumaa.
Elamupiirkonna maaüksusest lõuna pool asuvale Kunda metskond 221 maaüksusele on Viru-Nigula vallal plaanis rajada valgustatud suusa- ja matkarada koos välijõusaali ja turnimiselementidega. Sportimisvõimaluste lähedus tõstab Elamupiirkonna maaüksuse, kui üksikelamute rajamiseks sobiva maaüksuse, atraktiivsust veelgi.

Viru-Nigula valla arengukava 2022-2030 peatükis „Viru-Nigula valla arendamise mudel“ ühe lähiaastate tegevussuunana on eesmärkidena välja toodud elamufondi parendamine, kolehoonete lammutamine ning valla elamufondi kriitiline analüüs ja selle tulemustest lähtuv poliitika kujundamine. 29.12.2022 otsusega nr 72 vallavolikogu poolt vastu võetud, kuid tänaseks veel kehtestamata Viru-Nigula valla üldplaneeringus on öeldud: Elamualade planeerimisel tuleb neile tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult tervikliku, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga. Elamupiirkonna detailplaneeringu puhul on eelnevad tingimused täidetud.

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+. Planeeringuala kattub Kunda linnalise asustuse alaga. Lääne-Viru maakonnaplaneering sätestab, et linnalise asutusega ala arendamisel ja planeerimisel tuleb tagada selle ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

Käesolev planeering ühtib koostatavas üldplaneeringus sõnastatud ruumiliste arengueesmärkidega:
- Tihe- ja hajaasustusega piirkondade sidumine kompaktseks, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks ja ökonoomseks elu- ja majanduskeskkonnaks, rõhuasetusega elamufondi kaasajastamisele.
- Olemasoleva ehitatud keskkonna tihendamise või taaskasutusele võtmise eelistamine, olemasoleva taristu kasutamine uute hoonestamata alade kasutusele võtmise asemel;

4.3 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid märkimisväärses mahus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitselisi objekte ega Natura 2000 alasid.

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Ehitiste rajamisel ja edasisel kasutamisel ei toimu eeldatavalt saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Mõju pinna- ja põhjaveele võib avalduda avariiolukorras. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud looduskeskkonnale on lokaalsed ning asjakohastel juhtudel tuleb järgida seiremeetmeid.
• planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
• kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
• ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning siis tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
• täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
• ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).
Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine on antud p 5.12.

5 Detailplaneeringu lahendus

5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Käesoleva planeeringuga nähakse ette Astangu tänava äärde kaheksa üksikelamu krunti ja üks transpordimaa krunt, eesmärgiga anda juurdepääs Kunda metskond 221 maaüksusele arendatavale valgustatud suurarajale ja välijõusaalile.
Kõik elamud on ette nähtud paigutada kohustuslikule ehitusjoonele Astangu tänava lõunaküljele sarnaselt olemasolevate elamutega sama tänava põhjaküljel.
Pos nr 1 üksikelamu krundi lääneosas ette nähtud jätta kasvama olemasolev mets, et moodustuks kõrghaljastusega puhverriba elamupiirkonna lääneserva. Vt täpsemalt p 5.12.

Võrdlustabel lähiala detailplaneeringutega:

Näitaja	Kehtiva, Kunda linna üldplaneeringu, (kehtestatud 21.06.2001 nr 20), ÜP nõue	Koostatava, Viru-Nigula valla üldplaneeringu, (vastu võetud 29.12.2022), ÜP nõue	Käesoleva DP lahendus
Katusekalle	Toolse tee ääres 30-45^{o} Astangu tänava osas 8-12^{o} või lamekatus	Astangu tee ääres 27-30^{o} Toolse tee ääres 30-38^{o}	25-35^{o}
Hoonete max kõrgus	7m	Astangu tee ääres 8,5m Toolse tee ääres 7,5m	9/6 (elamu/ abihoone)
Eluhoone max korruselisus	2	2	2
Hoonete arv (eluhoone + abihooned)	1	1	1+2
Ehitisealune pind / Täisehituse %	216m^2 / 11-15%	216m2; 300m2 / 10-12%	Üksikelamu krundil max 300m²
Ehitusjoon	10m krundipiirist	10m krundipiirist	Ca 10m Astangu tee poolsest piirist, teistest piiridest vastavalt põhijoonisele

Piirdeaed	Lubatud on rajada piirded maaüksuste piiridele. Tänava-äärsetele piiridele võib rajada võrkpiirde ainult hekist seespool (kõrgus kuni 1m)	Puit või võrkpiirded on lubatud tänava äärde. Võrkaia puhul soovitatav varjata piiret tänava poolt hekiga. Piirde ja heki max kõrgus 1,2m.	Võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m.

5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu järgi on Elamupiirkonna maaüksus mõeldud looduslikuks haljastuseks, kuid pole mõeldud elamuehitamiseks sobivate kruntide moodustamiseks. Tulenevalt eeltoodust on algatatav detailplaneering üldplaneeringut muutev, kuna teeb ettepaneku terve elamupiirkonna katastriüksuse juhtotstarbe muutmiseks. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringut Elamupiirkonna maaüksuse juhtotstarbe osas ning määrata sinna elamumaa juhtotstarve.

Planeering on kooskõlas koostatava Viru-Nigula valla üldplaneeringuga (vastu võetud 29.12.2022), mille järgi on Elamupiirkonna maaüksuse juhtotstarve elamumaa.

Võrdlustabel üldplaneeringu nõuetega.

Näitaja	Kehtiva, Kunda linna üldplaneeringu, (kehtestatud 21.06.2001 nr 20), ÜP nõue	Koostatava, Viru-Nigula valla üldplaneeringu, (vastu võetud 29.12.2022), ÜP nõue	Käesoleva DP lahendus
Elamu tüüp	Loodusliku haljastusega alal elamuid ette nähtud pole	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	arvestatakse
Eluhoone max kõrgus	Üldplaneering ei käsitle	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, kaksikelamu – 12 m, üksikelamu – 10 m	Ei ületata
Eluhoone max korruselisus	Üldplaneering ei käsitle	Kahe või mitme korteriga elamu – 5, ridaelamu, kaksikelamu – 3, üksikelamu – 2	Ei ületata
Hoonete arv (eluhoone + abihooned)	Üldplaneering ei käsitle	1+2	1+2
Katastriüksuse min laius	Üldplaneering ei käsitle	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, kaksikelamu - planeeritavale katastriüksusele peab mahtuma hoonet teenindavad ehitised ja haljastus; üksikelamu – 30 m	Krundi keskmine laius vähemalt 30m
Piire	Üldplaneering ei käsitle	Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m.	Võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m.

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala jagatakse kaheksaks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa katastriüksuseks. Lahendus näidatud põhijoonisel.

5.4 Kruntide hoonestusalade määramine

Lubatud hoonestusalad on külgedelt 4 meetrit krundi piirist. Astangu tänava pool jääb lubatud hoonestusala ca 10m kaugusele krundi piirist ja ühtib kohustusliku ehitusjoonega. Kohustuslikule ehitusjoonele tuleb asetada elamu põhimahu tänavapoolne sein.

Kruntide lõunapoolselt naaberkinnistult Kunda metskond 221 lähtub 10 meetri ulatuses tuulemurru oht, seega sellesse tsooni on lubatud abihooneid ehitada krundi valdajate omal riisikol.
Planeeritavate kruntide hooned peavad jääma üldjuhul täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Hoonestusala piiri võib ületada ainult katuseräästas max 0,8m laiuselt.
Erandina on krundi pos 1 hoonestusala lääne küljest 25m kaugusel krundi piirist, puhverriba täpsem selgitus vt p 5.12.
Hoonete ehitisealuse pind on kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa. Planeeritud hoonestusalad on kujutatud põhijoonisel.

5.5 Kruntide ehitusõiguse määramine

Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides:
Krundid pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 üksikelamu maa (EE) , krunt pos 9 transpordimaa (L).
Ehitusõigus kajastatud põhijoonisel.
Krundi lubatud maksimaalne ehitisealune pindala on kõigi hoonete ja rajatiste (kuurid, varikatused jms) ehitisealuste pindade summa, kaasa arvatud alla 20m² ehitisealuse pinnaga ehitised.
Põhijoonisel kujutatud hoonete paiknemine on soovituslik, kuid elamu paigutamisel tuleb jälgida kohutuslikku ehitusjoont, st elamu põhimahu tänavapoolne sein peab olema asetatud kohustuslikule ehitusjoonele.

5.6 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpargi kasutust.
Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Viimistlusmaterjalidena lubatud kivi, tellist, betooni, plekki, puitu või krohvipinda. Välisviimistlus lahendada toon-toonis: katusekatte värviks valida tume või hele toon vastavalt välisviimistlusele, lubatud aktsent toonid mis ilmestavad hoone fassaadiviimistlust.
Üksikelamute katusekalded ette nähtud põhimahus 25-35° ,väiksemad hooneosad võivad sobival juhul erineda. Abihoonete ja piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist.

Et luua Astangu tn 12 lamekatusega paarismajaga ühtset hoonegruppi, on lubatud üksikelamud kruntidel pos 6,7 ja 8 projekteerida lamekatusega krohvitud välisseinaga.

Piiretena lubatud võrkaed või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m.
Väravad ei tohi avaneda tee poole.

5.7 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

5.8.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 507328.
Maakaabelliinid on ette nähtud alajaamast "Kunda9 Kronkskalda:(Kunda)" 0,4 kV maakaabelliinid, soovitatavalt ringtoiteliinidena.

Tarbimiskohtade võrguühendustele liitumiskilbid ette nähtud kinnistute piiridele (soovitatavalt mitmekohalistena) ning jaotuskilbid.
Liitumiskilbid ette nähtud ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistute piiridele juurdepääsutee lähedusse või külgnevate kinnistute tarbeks nende vahelistele piiridele üldkasutatavale- ja/või transpordimaale.
Elektrilevi tehnorajatiste ette nähtud maakasutusõigus servituudialana. Alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.
Väljaspool detailplaneeringu ala kulgema hakkavate kaablite trassidele ette nähtud servituudi alad.

Päikesepaneele on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele.

5.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

VK lahendus vastavalt OÜ Kunda Vesi 08.09.2025 tehnilistele tingimustele.
Elamupiirkonna planeeritud ühisveevarustus ja -kanalisatsioon ühendatakse Kunda linna, OÜ Kunda Vesi poolt opereeritavasse vee- ja kanalisatsioonivõrku – valmidus selleks on Astangu tn ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike näol olemas.
Veevarustuse ühendused ühisveevärgi torustikuga nähakse ette Astangu tn. olemasolevast olevast De110 PE torust.
Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks kasutada üht või mitut Astangu tn. olemasolevat kanalisatsiooni kaevu.

5.8.3 Sademevee ärajuhtimine

Sademevee lahendus vastavalt OÜ Kunda Vesi 08.09.2025 tehnilistele tingimustele.
Sademevee ärajuhtimiseks piirkonnas torustik puudub. Sademevett on keelatud juhtida ühiskanalisatsiooni.
Sadeveed immutatakse oma krundil pinnasese maastikukujunduse kaudu, kasutades rohealasid, viibetiike või imbkraave. Välistatud peab olema sadevee valgumine naaberkruntidele ja transpordimaa kruntidele. Planeeritavate hoonete ±0.00 võib olla 300-400mm kõrgemal planeeritavast maapinnast. Planeeritav maapind võib olla kuni 400mm kõrgem olemasolevast.
Suublasse juhitav (sh. pinnasesse) sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
Planeeritava kinnistu lõunapiirile nähakse ette drenaaž.

5.8.4 Sidevarustus.

Sidelahendus vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 40024802.
Ette nähtud projekteerida sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/multitorust) põhitrass alates sidekaevust Knd1221. Igale hoonele/kinnistule/ridaelamu boksile näha ette Individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt Vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva Ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust Knd1221, Kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaablivarule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.
Sidekaevu Knd1221 paigaldada 1/16 splitter. Eelnevalt vajalik keevitada kolmes jätkus.
Hoonete sisevõrgud ehitada CAT6 kaablitega.

5.8.5 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalsete energiatõhusate ja keskkonda minimaalselt saastavate õhk-vesi soojuspumpadega ning toetavaks kohtkütteks lubatud kaminahjud.

Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

5.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs kruntidele olemasolevalt Astangu tänavalt
Parkimine ette nähtud omal hoones või omal krundil. Üksikelamutele 3 parkimiskohta krundil, vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

5.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Elamupiirkonnas asub kõrghaljastus, mis aga metsaseaduse mõistes (metsaseadus § 3 lõige 3) ei kvalifitseeru metsamaaks, kuna kinnistu sihtotstarve on elamumaa. Kõrghaljastuse moodustab võsastunud segamets, mis koosneb 10-12 m kõrgustest kuuskedest, leppadest ja kaskedest. Hoonete rajamisel tuleb võimalikult palju kõrghaljastust säilitada, puude raie on lubatud ainult nende puude osas, mis jäävad hoonete ehitusaluse pinna alla või mille eemaldamine on vältimatult vajalik hoonete rajamiseks ning ohutuse tagamiseks hoonete vahetus läheduses. Kõik ülejäänud puud tuleb säilitada.
Kohalik omavalitsus võib nõuda puude dendroloogilist hinnangut enne ehitusloa menetlust, et selgitada välja puude väärtus ning säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust kui omanäolise piirkonna tekkeks vajalikku komponenti.

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse. Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Viru-Nigula jäätmehoolduseeskirjale.

5.11 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega
- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja uksesilma, paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga)
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste

5.12 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Elamupiirkonna detailplaneeringu koostamise algatamise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindamine on antud Viru-Nigula Vallavolikogu 26.09.2024 otsuse nr 140 Lisa nr 3, kus on põhjalikult kirjeldatud mõjutatavat keskkonda ja kavandatava tegevusega kaasnevat mõju ning leevendavaid meetmeid. Nimetatud dokumendi sisu ei ole siin korratud, dokument on leitav käeoleva detailplaneeringu menetlusdokumentide hulgast.

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole.

Tuleb tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme;

Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeritavate hoonete ehitusprojektiga tuleb vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Soovitatav on kasutada võimalikult palju loomulikku päevavalgust kasutades sobivaid aknaid, vaatekoridore ja ilmakaari, vajadusel kasutada varjestust. Ehitusprojektides lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Kunda linn kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6’ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Nii kehtiva kui ka koostatava valla üldplaneeringu järgi ei jää kavandatav ala rohevõrgustikuga miljööväärtuslikule alale. Ala jääb välja nii Toolse looduskaitsealalt kui ranna või kalda piiranguvööndist.

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2025-05-22 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Tegemist ei ole üleujutusalaga.
Planeeritavast alast läänes, Kunda metskond 221 katastriüksusel asuvad III kategooria kaitstavad loodusobjektid Neckera pennata (sulgjas õhik) ja Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur). Lähedal asub ka Toolse looduskaitseala.

Planeeringuala ei paikne Toolse looduskaitsealal ning planeeringuala vahetus läheduses asuvad kaitsealuste liikide kasvukohad jäävad väljapoole planeeringuala.
Planeeringu lõunapiirile on ette nähtud jätta 25m laiune kõrghaljastusega puhverriba elamupiirkonna lääneserva, mis välistab igasuguse ülemise survevaba põhjaveekihi ehk pinnasevee režiimi muutuse vahetult kaitsealal ja leevendab mõju III kategooria kaitsealuseid liikidele ja kivististele (väärielupaik nr 209243)

Planeeringu lõunapiirile kavandatud drenaažtorustiku ülesanne on sademevee ärajuhtimine. Torustiku paiknemine puhverriba alal ei tähenda iseenesest puhverriba kõrghaljastuse likvideerimist ega selle puhverdava funktsiooni kadumist. Samuti ei kaasne sademevett juhtiva, vett mitteläbilaskva torustiku rajamise ja kasutamisega iseenesest ümbritseva pinnase- või põhjaveetaseme alandamist ega loodusliku veerežiimi muutmist. Sellest tulenevalt ei ole nõuetekohaselt kavandatud ja rajatud sademevee ärajuhtimise torustiku puhul alust eeldada

ebasoodsat mõju väljaspool planeeringuala paiknevatele III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohtadele või Toolse looduskaitseala loodusväärtustele.

Sademevee ärajuhtimise süsteem tuleb rajada tervikliku ja toimiva lahendusena ning ehitusprojekti koostamisel määrata kindlaks vee ärajuhtimise viis ja asukoht. Samuti tuleb enne süsteemi rajamist lahendada selle edasise toimimise, hoolduse ja korrashoiu korraldus ning määrata vastutavad isikud. Kui süsteem teenindab mitut kinnistut, tuleb tagada selle kasutamiseks, hooldamiseks ja remondiks vajalikud õigused ning juurdepääs.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ehk vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajusreostuse suhtes nõrk. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 sätestatu kohaselt. Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

5.13 Servituutide seadmine

Planeeritavale alale rajatavale drenaažisüsteemile on ette nähtud servituut Kunda metskond 221 alale, Elamupiirkonna maaüksuse kruntidele servituuti ei seata, kruntide omanikud haldavad ja vastutavad ise drenaažisüsteemi toimimise eest.

5.14 Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.
Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed.
Planeeringuala tuletõrjeveega varustamiseks on olemasolevad ühisveevärgi trassil olevad hüdrandid. Hüdrantide asukohad nähtavad põhijoonisel.
Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

5.15 Planeeringu elluviimisega kehtetuks muutuvad detailplaneeringud

Puuduvad.

6 Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Seada vajalikud servituudid
2. Planeeringukohase taristu projekteerimine ja väljaehitamine.
3. Drenaažitorustiku täpne tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel. Projekteerimisel tuleb täpsustada torustiku konstruktsioon, paiknemissügavus, sademevee kogumise ja ärajuhtimise lahendus ning väljavoolu asukoht. Lahenduse koostamisel tuleb tagada, et torustik täidab sademevee ärajuhtimise ülesannet ega põhjusta ümbritseva pinnase- või põhjaveetaseme alandamist või muud ebasoodsat muutust lähipiirkonna looduslikus veerežiimis. Samuti tuleb välistada sademevee juhtimine Toolse looduskaitsealale ning tagada, et vee ärajuhtimine ei põhjusta kahjustusi naaberkinnistutel.
4. Planeeringujärgsete hoonete ja neid varustavate tehnovõrkude projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Viru-Nigula vallaga.
5. Hoonetele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Loona Lepp
vastutav arhitekt