# LINNULAULU KINNISTU
# DETAILPLANEERING

| | |
|---|---|
| **TÖÖ NR**<br><br>**TÖÖ NR** | 1708 |
| **OBJEKTI AADRESS** | Saare maakond, Leisi vald,<br>Karja küla<br>Linnulaulu (40301:006:0164),<br>Mõisahoone (40301:006:0168),<br>Kuuri (40301:001:0492),<br>Mõisahoone tee (40301:006:0348),<br>21124 Laadjala-Karja tee (40301:006:0299) |
| **PROJEKTEERIJA** | KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ<br>Pae 3, Kuressaare 93816<br>tel 5238528<br>arhitektkoppel@gmail.com<br>MTR registreeringu nr EEP002442<br>Äriregistri kood 12303906 |
| **ARHITEKT** | MIHKEL KOPPEL |
| **MAASTIKUARHITEKT** | LIIS KOPPEL |
| **TELLIJA** | OÜ Karja Pagulaskeskus |
| **PROJEKTI STAADIUM** | Detailplaneering |

SÕMERA 2017

**PLANEERINGU KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:**

**1. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**

**KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ**

| | |
|---|---|
| Aadress: | Pae 3, Kuressaare 93816 |
| Telefon / Faks: | +372 52 38528 |
| E-post: | arhitektkoppel@gmail.com |
| Reg. nr: | 12303906 |
| Arvelduskonto pangas: | 10220209335223 |
| MTR registreeringu nr: | EEP002442 |
| Muinsuskaitse tegevusluba: | E666/2012 kehtivusaeg tähtajatu |

Maastikuarhitekt / vastutav spetsialist _____ Liis Koppel

**2. TELLIJA**

**KARJA PAGULASKESKUS OÜ**

| | |
|---|---|
| Aadress: | Linnulaulu, Karja küla, 94248, Saare maakond |
| Reg. nr: | 14113127 |
| Esindaja: | Allar Leedu |
| E-post: | allar@ruukivi.ee |
| telefon: | +372 5246121 |

**SISUKORD**


SELETUSKIRI....5
**1. ÜLDOSA....5**
1.1. Lähtealused....5
1.2. Kehtivad planeeringud....5
1.3. Lähtematerjalid....6
1.4. Olemasolev olukord....6
1.5. Olemasolevad kitsendused....7
**2. PLANEERINGULAHENDUS....8**
2.1. Detailplaneeringu lühikirjeldus....8
2.2. Planeeringuala ruumiline visioon....8
2.3. Liikluslahendus ja parkimine....9
2.4. Planeeritud krundid....10
**3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID....11**
3.1. Tuleohutusnõuded....11
3.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused....11
3.3. Keskkonnakaitselised tingimused....12
3.4. Haljastuse põhimõtted....13
3.5. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud....13
**4. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS....14**
4.1. Veevarustus....14
4.2. Reoveekanalisatsioon....14
4.3. Sademevesi....14
4.4. Küte....15
4.5. Tuletõrjeveevarustus....15
4.6. Elektrivarustus....15
4.7. Sidevarustus....17
4.8. Servituutide vajadus....18
4.9. Planeeringu ellurakendamine....19
**5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID....20**
5.1. KRUNT 1....20
5.2. KRUNT 2....22
5.3. KRUNT 3....24
5.4. KRUNT 4....26
5.5. KRUNT 5....28
5.6. KRUNT 6....30
5.7. KRUNT 7....31
5.8. Mõisahoone....32
5.9. 21124 Laadjala-Karja tee....34


**PLANEERINGU JOONISED**

- **DP-1 TUGIPLAAN**
- **DP-2 PÕHIPLAAN JA TEHNOVÕRGUD M 1:500**
- **DP-3 AJUTISTE KRUNTIDE PLAAN M 1:500**
- **ILLUSTRATSIOONID**

**LISAD**

- Leisi Vallavalitsuse 06.02.2017 a. korraldus nr 2-3/17-1 Karja küla, Linnulaulu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.
- Maanteeameti 10.03.17 kiri nr 15-2/17-00012/105 „Seisukohad Saaremaal Leisi vallas Karja külas Linnulaulu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“
- Elektrilevi OÜ saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 250919 väljastatud 19.04.2017.
- Telia Eesti AS telekommunikatsoonialased tehnilised tingimused nr 28298270 koostatud 26.04.2017.
-

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. Lähtealused

| | |
|---|---|
| Planeeringu nimetus: | Linnulaulu kinnistu detailplaneering |
| Planeeringu algataja: | Leisi Vallavalitsus |
| Kinnistu omanik: | Linnulaulu (40301:006:0164, 100% maatulundusmaa), Mõisahoone (40301:006:0168, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Kuuri (40301:001:0492, 100% elamumaa), Mõisahoone tee (40301:006:0348, 100% transpordimaa), 21124 Laadjala-Karja tee (40301:006:0299, 100% transpodimaa) kinnistute omanikud. |
| Planeeringuala suurus: | ca 3,7 ha |
| Eesmärgid ja sisu: | Detailplaneeringu eesmärk on Karja küla keskusealale uue elamuala kavandamine, luues ka elamuala vahetule lähiümbrusele terviklahenduse. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva maatulundusmaa muutmine elamumaa sihtostarbega maakasutuseks . Planeeringuga moodustatakse 5 pereelamumaa kinnistut. Ala atraktiivsuse tõstmiseks ning Karja mõisa härrastemaja ja uue elamuala sidumiseks luuakse elamute keskele Karja mõisa esiväljakule üldkasutatava maa sihtostarbega kinnistu, mis perspektiivis pakub avaliku väikese haljasalana rekreatiivset lisaväärtust nii lähimatele elanikele kui ka külarahvale. Mõisahoone kinnistul asub olemasolevana 21124 Laadjala-Karja teelt alguse saav juurdepääsutee, mida on kavandatud pikendada Mõisahoone teeni ning mis on planeeritud eraldada transpordimaa kinnistuks. Tee on kavandatud segaliiklusega (sõidukid, jalakäijad, ratturid) kvartalisiseseks teeks ning rakendatakse liikluse rahustamise võtteid. Kuuri kinnistu kui Mõisahoone kinnistut teenindav kinnistu on kavandatud liita Mõisahoone kinnistuga ning alale on kavandatud täiendavalt parkla Mõisahoone kinnistu teenindamiseks. Planeeringuga muudetakse osaliselt kinnistute sihtostarbeid, määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, planeeritakse kommunikatsioonid, määratakse liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtted, planeeritakse haljastus ja heakord. Määratakse servituutide seadmise vajadus. |

#### 1.2. Kehtivad planeeringud

Alal kehtib Leisi valla üldplaneering. Olemasolevalt on Linnulaulu kinnistu sihtotstarve maatulundusmaa, Mõisahoone kinnistu ühiskondlike ehitiste maa ja Kuuri kinnistu elamumaa. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala reserveeritud haljasmaa ning puhke- ja virgestusmaa sihtotstarbeks. Linnulaulu kinnistu detailplaneeringuga täpsustatakse valla üldplaneeringut, mis hinnanguliselt ei ole oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Alal keskosa säilib üldkasutatava puhke- ja virgestusmaana. Ülejäänud haljasmaaks reserveeritud kinnistuosa kavandatakse suurteks valdavalt

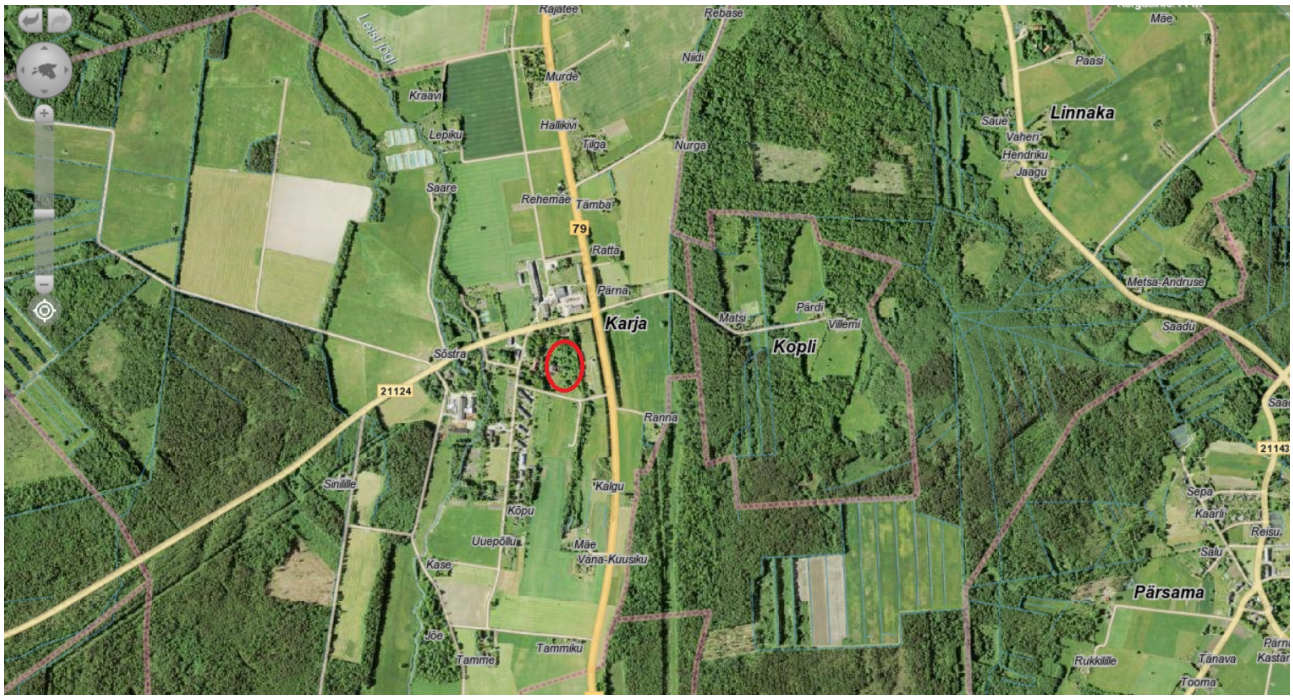
haljastatud elamukruntideks. Üldplaneeringuga on Linnulaulu kinnistu idapiirile reserveeritud maa elamuehituseks, mis käesoleva detailplaneeringuga laieneb.

Alale varem koostatud detailplaneeringud puuduvad.

### 1.3. Lähtematerjalid

- Leisi Vallavalitsuse 06.02.2017 a. korraldus nr 2-3/17-1 Karja küla, Linnulaulu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.
- Maanteeameti 10.03.17 kiri nr 15-2/17-00012/105 „Seisukohad Saaremaal Leisi vallas Karja külas Linnulaulu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“
- Geodeetiline alusplaan 1:500 (Jüri Koppeli Maamõõdutööd Töö nr. 02.2 -17, veebruar 2017)
- Leisi valla üldplaneering.
- Leisi vallas kehtivad õigusaktid.

### 1.4. Olemasolev olukord




*Joonis 1. Planeeringuala asukoht (punktiga) Karja külas Leisi vallas.*

Detailplaneeringuala asub Karja külas, ajaloolise mõisapargi piirkonnas. Kinnistust läänes asub ajalooline Karja mõisa hoone, mida hetkel kasutatakse valla teeninduspunktina Karja Lugemis- Teabetoana. Linnulaulu kinnistul pole ajaloolisest mõisapargist elemente ega rajatisi säilinud. Ala on täielikult ümber kujundatud Karja Klubi kontori

ehitamistöödega ning selle juurde kavandatud Võidupargi istutustöödega. Lõpuni ehitamata jäänud ja amortiseerunud kontorihoonele on lammutusluba antud. Alale idapiirile kavandatud pargi kõrghaljastus on tänaseks keskealine ja võsast välja puhastatud. Alal kasvavad grupiti erinevad leht- ja okaspuud.

Alale pääseb sõidukitega riigiteelt nr 21124 Laadjala – Karja mööda pinnatud 3 m laiust teed kuni mõisahoone juures asuva isetekkelise parkimisplatsini ja sealt edasi mööda isetekkelist pinnasteed Mõisahoone teeni. Jalgsi pääseb Mõisahoone teele ka pinnatud tee pikendusele rajatud plaadistikku mööda.

Planeeritav ala piirneb põhjast riigiteega nr 21124 Laadjala – Karja km 29,99 – 30,03, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. loendustulemuste kohaselt 117 a/ööp.

Planeeringuala puhul on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega alaga.

Planeeringuala on üldjoontes küllaltki tasane. Ala lääneserv on tõusev – ajalooline mõisahoone on kavandatud väikese loodusliku nõlva ülemisele servale. Kõrgusmärgid jäävad alal vahemikku 13.55 -15.81 m. Ala kaguosas asub ladestatud pinnase kuhi, mille kõrgusmärk ulatub 16.35 m.

### 1.5. Olemasolevad kitsendused

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Ehitusseadustik | Maanteeamet | Alale ulatub riigitee nr 21124 Laadjala – Karja kaitsevöönd 30 m. |
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad elektriliinid, -kaablid, side-, vee- ja kanalisatsioonitrassid, küttetrassid ja nende kaitsevööndid (2m ja 1m tehnovõrgust). |
| Eesti Vabariigi Ruumiandmete seadus ja Keskkonnaministri määrus: Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord | Leisi Vallavalitsus | Planeeritaval alal paikneb ehitisel olev geodeetiline märk nr 7215. |

## 2. PLANEERINGULAHENDUS

### 2.1. Detailplaneeringu lühikirjeldus

Detailplaneeringuga jagatakse Linnulaulu kinnistu viieks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks (KRUNT 1-5) ja üheks üldkasutatava maa kinnistuks (KRUNT 6). Mõisahoone kinnistust, Kuuri kinnistust ja Linnulaulu kinnistust eraldatakse maa avalikult kasutatava tee - transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (KRUNT 7) moodustamiseks. Elamumaa sihtotstarbega Kuuri kinnistu, mis teenindab hetkelgi Mõisahoone kinnistut parkimise ja küttepuude hoiustamisega, liidetakse Mõisahoone kinnistuga ja muudetakse ühiskondlike ehitiste maaks.

Planeeringuala asukoht ajaloolises osaliselt säilinud mõisakompleksis seab kõrgendatud nõudmised nii ala arhitektuurile kui kogu avaliku ruumi üldilmele. Planeeringuga määratakse kinnistutele ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused elamute ning rajatiste ehitamiseks. Samuti kavandatakse tehnovõrgud, liikluskorraldus ja parkimine, haljastus ning heakord. Määratakse servituutide seadmise vajadus.

### 2.2. Planeeringuala ruumiline visioon

Planeeringuga moodustatakse 5 pereelamumaa kinnistut, mis jätab kinnistud suureks ja valdavalt haljastatuks. Ala atraktiivsuse tõstmiseks ning Karja mõisa härrastemaja ja uue elamuala sidumiseks luuakse elamute keskele Karja mõisa esiväljakule üldkasutatava maa sihtostarbega kinnistu, mille ümber on poolkaare kujuliselt paigutatud elamud. Hooned on kavandatud kaasaegsed, et tekitada kontrast tänapäevase lisanduse ja ajaloolise vahel. Hooned on planeeritud kogu arendusala ulatuses ühtse stiili ja harmoneeruva värvilahendusega. Sobiv on lahendada hoonestus kõikidel elamukruntidel ühe arhitektuurse eriprojektiga, mida on võimalik vastavalt kliendi vajadustele varieerida.

Kokku kavandatakse planeeringuga moodustatavale igale elamukrundile:
1 elamu ≤200 m², 2 korrust, 8 m
1 abihoone ≤100 m², 1 korrus, 5 m

Parkimine ja prügimajandus lahendatakse elamumaadel iga kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis määratakse konkreetse arhitektuurse projektiga.

Aiarajatised nagu kasvuhooned, aiamajad, grillinurgad jms võib kavandada hoonestusaladelt välja tagaaeda.

Üldkasutatava maa kinnistu pakub võimalusi vaba aja veetmiseks ja puhkamiseks nii külarahvale kui ka arendatavate elamute elanikele. Ala on sobiv lahendada eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Täiendav parkla on kavandatud Mõisahooone kinnistule olemasoleva isetekkelise parkimisala korrastamiseks.

### 2.3. Liikluslahendus ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud planeeritud avalikult kasutatavat teed mööda Mõisahoone teelt kahesuunalisena ja 5 m laiusena ümber poolkaarekujulise üldkasutatava maa kinnistu. Lisaks säilitatakse juurdepääs riigiteelt nr 21124 Laadjala – Karja, kuid liiklusohutusest tulenevalt muudetakse see ühesuunaliseks ja 3 m laiuseks. Planeeringuala teed on kavandatud kõvakattega. Liikluse rahustamiseks ja liiklusohutuse suurendamiseks on kasutatud künniseid planeeringuala siseste teede ristumiskohades ja ühesuunalise tee riigitee nr 21124 Laadjala – Karja poolses lõigus.

Riigitee nr 21124 Laadjala – Karja km 29,99 – 30,03 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. loendustulemuste kohaselt 117 a/ööp.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7, tabelile 2.14 ja tabelile 2.17 on ristumiskohtade nähtavuskolmnurki, riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet käsitletud lähtetasemel rahuldav. Kogu planeeringualaga külgneva maantee ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest 50 km/h lähtetasemel 10 m. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius on lubatud riigiteega nr 21124 Laadjala – Karja lähtetasemel 2,5 m.

Elamukruntide kavandatud juurdepääsusid võib nihutada vastavalt hoonestuse täpsele asukohale poolkaarekujulise tänavamaa ulatuses.

Parkimine lahendatakse iga elamumaa kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise asukohad, mis määratakse konkreetse arhitektuurse projektiga.

Täiendav parkla on kavandatud Mõisahooone kinnistule olemasoleva isetekkelise parkimisala korrastamiseks. Planeeringuga kavandatakse 12 kohta väikeautodele (parkimiskohad mõõtmetega 3x5 m).

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv:

- Normatiivi järgne vajadus Mõisahoone kinnistul on olemasoleva 550 m2 suuruse suletud brutopinnaga hoone kohta kuni 14 parkimiskohta. Olemasolev asutus või koolituskeskus või raamatukogu: 1 parkimiskoht 40, 70 või 90 m2 suletud brutopinna kohta. Olemasolevana asuvad Mõisahoone kinnistu parkimiskohad ka Karja peatee ääres planeeringualast väljas.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elamumaa kruntidel väike-elamute alal on 3 parkimiskohta eramu kohta.

Kavandatavad teed ja platsid tuleb rajada olemasolevat reljeefi järgides. Vältida teede rajamist ümbritsevast maapinnast oluliselt kõrgemale kui 10 cm. Tagada tuleb teedelt sademevee ära valgumine.

**2.4. Planeeritud krundid**

Detailplaneeringuga osaliselt jagatakse kinnistuid, liidetakse kinnistuid ning muudetakse kinnistute sihtotstarbeid.

Etapp I. Ajutisteks kruntideks jagamine

| ol. kinnistu | ol. pindala | ol. sihtostarve | maakorralduslik toiming | ajutised krundid |
|---|---|---|---|---|
| Linnulaulu | 2,82 ha | 100% maatulundusmaa | jagamine | KRUNT 1 |
| | | | jagamine | KRUNT 2 |
| | | | jagamine | KRUNT 3 |
| | | | jagamine | KRUNT 4 |
| | | | jagamine | KRUNT 5 |
| | | | jagamine | KRUNT 6 |
| | | | jagamine | POS 1 |
| | | | jagamine | POS 6 |
| Mõisahoone | 1,34 ha | 100% ühiskondlike ehitiste maa | jagamine | POS 2 |
| | | | jagamine | POS 3 |
| | | | jagamine | POS 4 |
| Kuuri | 0,14 ha | 100% elamumaa | jagamine | POS 5 |
| | **4,3 ha** | | | |

Etapp II. Lõplikud kinnistud

| ajutised krundid | pindala | maakorralduslik toiming | plan. sihtotstarve | plan kinnistu | plan pindala |
|---|---|---|---|---|---|
| KRUNT 1 | 3691,9 m² | kinnistu moodustamine | 100% elamumaa | KRUNT 1 | 3691,9 m² |
| KRUNT 2 | 4593,2 m² | kinnistu moodustamine | 100% elamumaa | KRUNT 2 | 4593,2 m² |
| KRUNT 3 | 5167,4 m² | kinnistu moodustamine | 100% elamumaa | KRUNT 3 | 5167,4 m² |
| KRUNT 4 | 5171,8 m² | kinnistu moodustamine | 100% elamumaa | KRUNT 4 | 5171,8 m² |
| KRUNT 5 | 2961,0 m² | kinnistu moodustamine | 100% elamumaa | KRUNT 5 | 2961,0 m² |
| KRUNT 6 | 4784,1 m² | kinnistu moodustamine | 100% üldkasutatav maa | KRUNT 6 | 4784,1 m² |
| POS 1 | 1913,8 m² | | | | |
| POS 6 | 6,1 m² | | | | |
| POS 2 | 1475,4 m² | | 100% | | |
| POS 5 | 346,0 m² | liitmine | transpordimaa | KRUNT 7 | 3741,3 m² |
| POS 3 | 11924,6 m² | | 100% ühiskondlike | | |
| POS 4 | 975,2 m² | liitmine | ehitiste maa | Mõisahooone | 12 899,8 m² |
| | | | | | **4,3 ha** |

## 3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 3.1. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, 02.06.2015 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.
- Planeeritavad ehitised on I kasutusviisiga ning olenevalt erinevatele hoonestusõigusega aladele kavandatava hoonestuse täpsest asukohast tulepüsivusklassiga TP3 ,TP2 või TP1.
- Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 0 m. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega: Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul peab:
  1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
  2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.
- Ehitiste planeeritud kõrgused on kuni 8 m planeeritud maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.
- Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast lõunas vahetult üle Mõisahoone tee Nurme maaüksusel (40301:001:0590) ja katab planeeritavate kinnistute tuletõrjeveevajaduse ning kauguse veevõtukohast.

### 3.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneeringu koostamisel on juhindutud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Ka hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda samast.

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
- **Juurdepääs ja alternatiivsed teed.** Turvalist keskkonda iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, eriilmelised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustatus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

- **Nähtavus ja vaateväli.** Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus. Hoonetevahelise läbiva autoliikluse tõkestamine kujundab tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve.
- **Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

### 3.3. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest. Seejärel tuleb rajada hooned ning viimasena haljastus. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- ehitusprojekti koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele. Planeeritud hoonestusaladel võib säilitamisele planeeritud kõrghaljastust likvideerida vastavalt hoonete projektidele ja täpsetele hoonete asukohtadele.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kinnistutel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega.
- Leisi valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Leisi Vallavolikogu 26.01.2016. a määrusega nr 1-2/1-1 kehtestatud „Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmekava 2016-2020" ja Leisi Vallavolikogu 29.06.2014. a määrusega nr 1-2/14-1 kehtestatud „Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri".
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Peamine summutamist vajav müraallikas on autoliiklus. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
- Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida öiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete välisterritooriumil).

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

### 3.4. Haljastuse põhimõtted

- Ala idapiirile kavandatud kunagise Võidupargi kõrghaljastus on tänaseks keskealine ja võsast välja puhastatud. Alal kasvavad grupiti erinevad leht- ja okaspuud. Haljastus asub planeeritud kinnistutel KRUNT 1-3. Planeeringuga on kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses tagaaedades säilitatud, et elamumaa kinnistud vastaksid üldplaneeringus ette nähtud haljasmaa funktsioonile. Lisaks pakub kõrghaljastus eraldatust planeeringualast veidi kaugemale idasse jäävast maanteest ja pakub tuulevarju.
- Täiendavalt on privaatsuse suurendamise ja tuulevarju pakkumise eesmärgil kõrghaljastatud KRUNT4 ja 5 tagaaiad.
- KRUNT 5-le ulatub ka ajaloolisest mõisapargist säilinud väike kõrghaljastatud tukk, mis on planeeritud säilitada.
- Ajaloolise mõisapargi säilinud haljastus Mõisahoone kinnistul on planeeritud säilitada. Täiendavalt on kõrghaljastust planeeritud piki ühesuunalist juurdepääsuteed olemasoleva puuderea joonele, et tekitada hubasem teekoridor. Sobiv on teostada istutustöid Mõisahoone kinnistul pargi puistu vanuselise koosseisu mitmekesistamiseks.
- Ehitusprojekti koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele. Planeeritud hoonestusaladel võib säilitamisele planeeritud kõrghaljastust likvideerida vastavalt hoone projektile ja täpsele hoone asukohale, määrates kinnistul asendusistutused.
- Haljastus kuulub likvideerimisele teede ja hoonete alusel maal.
- Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb haljastust kaitsta võimalike mehaaniliste vigastuste eest. Kõik tekkinud vigastused tuleb korrastada. Puude hooldus tuleb teostada pädeva (kutsetunnistusega) arboristi poolt.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd hoonestuse, tehnovõrkude, pinnase ja teede/platsidega ning seejärel rajada kõrghaljastus.

### 3.5. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Kavandatava ruumilise arenguga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on Karja küla keskuse elavnemine. Olemasolev amortiseerunud ja varinguohtlik Karja Klubi kontor saab lammutatud ning ümbritsev ala korrastatud. Avalikus kasutuses olev Karja mõisahoone saab väärilise esiväljaku ja korrastatud juurdepääsu koos parklaga, mis tõstab hoone esteetilist ja funktsionaalset väärtust. Planeeritav üldkasutatav mõisahoone esiväljak haljasalana pakub puhke- ja virgestusvõimalusi nii kavandatud lähimate eramute elanikele kui ka külarahvale. Uued elamumaa kinnistud võimaldavad valdavalt korterelamutega Karja keskuses kaasaegsete eramute ehitust, mis võib

suurendada Karja küla keskusesse noorte perede elama asumist. Lisaks pakub detailplaneeringuga kavandatud keskkonna välja ehitamine tööd ja teenistust eeldatavalt kohalikele ehitusettevõtetele.

## 4. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

### 4.1. Veevarustus

- Planeeringuala läbivad olemasolevad veetrassid. Kruntide 1-5 liitumine ühisveevärgiga on kavandatud planeeritud üldkasutatavale kinnistule (Krunt 6) jäävatest veekaevudest. Liitumistorude asukoht on näidatud detailplaneeringu põhiplaanil. Veetoru pikendada kuni liituvate kinnistute piirini.
- Kinnistute piirile või kuni 0,5 m kaugusele transpordimaa poole paigaldada maakraan DN25 spindlipikenduse ja kapega. Maakraan tuleb paigaldada iga liituva kinnistu piirile.
- Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.
- Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat. Projekt peab vastama kehtivatele projekteerimisstandarditele ning –eeskirjadele. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid.
- Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks Leisi Vallavalitsusele kui olemasolevate ühisveevärgi torustike valdajale.
- Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega.

### 4.2. Reoveekanalisatsioon

- Planeeringuala läbivad olemasolevad kanalisatsioonitrassid. Kruntide 1-5 liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud planeeritud üldkasutatavale kinnistule (Krunt 6) jäävast kanalisatsioonikaevust ning Mõisahoone kinnistul asuvast kanalisatsioonikaevust. Liitumistorude asukoht on näidatud detailplaneeringu põhiplaanil. Kanalisatsioonitoru pikendada kuni liituvate kinnistute piirini.
- Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.
- Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!
- Liitumiste rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat. Projekt peab vastama kehtivatele projekteerimisstandarditele ning –eeskirjadele.
- Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks Leisi Vallavalitsusele kui olemasolevate ühiskanalisatsiooni torustike valdajale.
- Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega.

### 4.3. Sademevesi

- Planeeringuala sademevesi immutatakse pinnasesse iga kinnistu puhul oma kinnistu piires.

- Kavandatavad teed ja platsid tuleb rajada olemasolevat reljeefi järgides. Mõisahoone kinnistule kavandatav parkla tuleb rajada Krunt 7 kinnistule rajatava teega samale tasandile. Vältida teede rajamist ümbritsevast maapinnast oluliselt kõrgemale kui 10 cm. Tagada tuleb teedelt ja platsidelt sademevee ära valgumine.
- Kruntidel 1-4 tuleb säilitada kinnistutel asuv kuivenduskraav.

### 4.4. Küte

Planeeritava kütte lahendusena on planeeringus toodud kolm varianti, mille rajamine oleneb projektiga lahendatavatest täpsetest hoone mahtudest, kütteseadmete ja trasside rajamise hinnast ja tasuvusest.

- Esimese variandina on kavandatud hoonete küte ja sooja tarbeveega varustamine maasoojuspumba baasil. Maasoojuspump paikneb hoonetesse rajatavas tehnoruumis, maaküttekontuur või maaküttepuurauk tuleb rajada oma kinnistule.
- Teise variandina on kavandatud hoonete küte ja sooja tarbeveega varustamine õhksoojuspumba baasil. Õhk-vesi tüüpi maasoojuspump või pumbad paiknevad väljaspool hooneid iseseisvatel vundamentidel, visuaalset vähemärgatavates kohtades. Küttetorud on veetud hoonetesse rajatavasse tehnoruumi.
- Kolmanda variandina on kavandatud hoonete küte ja sooja tarbeveega varustamine lokaalse katlamaja baasil. Küttematerjalina võib kasutada halupuitu, puiduhaket või pelleteid. Katlamaja tuleb paigutada hoonesse rajatavasse tehnoruumi. Lubatud on katlamaja rajamine ka hoone kõrvale eraldiseisva konteinerina nii, et visuaalselt moodustaks kinnistu ehitised haroneeruva kompleksi.
- Sooja tarbevett on võimalik toota ka hoonete katusele paigaldatavate päikesepaneelidega olenemata hoonele valitud kütte liigist. Päikesepaneelide suurus ja paiknemine lahendatakse eriosade projektidega.

### 4.5. Tuletõrjeveevarustus

- Planeeringuala tuletõrje veevarustus on kavandatud lähimast olemasolevast tuletõrje veevõtukohast vahetult planeeringualast lõunas üle Mõisahoone tee Nurme maaüksusel (40301:001:0590).
- Olemaolev tuletõrje veevõtukoht tagab normatiivse tulekustutusveevajaduse planeeringualal. Olemasolevast veevõtukohast planeeringuala hoonestuse sissepääsudeni on kaugus kuni 150 m.
- Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on I kasutusviisiga kuni 8 korruselise ehitise, mille tuletõkkesektsiooni piirpindala on kuni 800 $m^2$, ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. See teeb tulekustustusveevajaduseks 36 $m^3$/h ja kolme tunni kohta 108 $m^3$ kustutusvett.

### 4.6. Elektrivarustus

- Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:
    Toitealajaam: LEISI 110/35/10
    - Toitefiider: KARJA:LEI

- Jaotusalajaam: Karja:(Orissaare)
- Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Karja alajaamast maakaabliga.
- Planeeringus ühildada teedega elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni.
- Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse.
- Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.
- Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).
- Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Detailplaneering tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.
- Projektide kooskõlastamine toimub e-teeninduses, www.elektrilevi.ee. Lähemalt saab kooskõlastamise kohta lugeda meie kodulehel (Elektrilevi > Kliendile > Teenused > Kooskõlastamine). Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis
- Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
- Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.




*Joonis 2. Planeeringuala varustamine elektrienergiaga nähakse ette Karja alajaamast maakaabliga 21124 Laadjala-Karja tee kinnistu piiril. Riigiteega ristuvad elektrikaablid tuleb kavandada kinnisel meetodil.*

### 4.7. Sidevarustus

- Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia )sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:
  - Näha ette asukohad sideliinirajatistele.
  - Vajadusel paigutada olemasolev sidekanalisatsioon ümber.
  - Hoonestusele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast ja/või ümberpaigutatavast põhitrassist.
  - Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
  - Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
  - Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Teli aEesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
  - Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

- Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:
  - Majandus-ja taristuministri 14. aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
  - Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
  - Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
  - Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 4545550.
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.
- Täiendavad tehnilised nõudmised:
    - Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti AS iseteeninduse kaudu.

### 4.8. Servituutide vajadus

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida notariaalsed servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

| **Teeniv kinnisasi** | **Valitsev kinnisasi** | **Servituudi/ kitsenduse tüüp** | **Servituudi tinglik nimetus** | **Ruumiline ulatus** |
|---|---|---|---|---|
| KRUNT 3 | Telia AS | isiklik kasutusõigus | Rajatav sidetrass | 2 m mõlemal pool planeeritud sidetrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| KRUNT 6 | Leisi Vallavalitsus | isiklik kasutusõigus | Rajatav veetorustik | 2 m mõlemal pool planeeritud veetrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| | Leisi Vallavalitsus | isiklik kasutusõigus | Rajatav veetorustik | 2 m mõlemal pool planeeritud veetrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| KRUNT 7 | Leisi Vallavalitsus | isiklik kasutusõigus | Rajatav kanalisatsioonitorustik | 2 m mõlemal pool planeeritud kanalisatsioonitrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| | Leisi Vallavalitsus | isiklik kasutusõigus | Rajatav veetorustik | 2 m mõlemal pool planeeritud veetrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| | Telia AS | isiklik | Rajatav sidetrass | 2 m mõlemal pool |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | kasutusõigus | | planeeritud sidetrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| | Elektrilevi OÜ | isiklik kasutusõigus | Rajatav maakaabelliin | 1 m mõlemal pool planeeritud maakaablit. Vt planeeringu põhikaart |
| Mõisahoone | Leisi Vallavalitsus | isiklik kasutusõigus | Rajatav kanalisatsioonitorustik | 2 m mõlemal pool planeeritud kanalisatsioonitrassi. Vt planeeringu põhikaart |
| | Elektrilevi OÜ | isiklik kasutusõigus | Rajatav maakaabelliin | 1 m mõlemal pool planeeritud maakaablit. Vt planeeringu põhikaart |
| 21124 Laadjala – Karja | Elektrilevi OÜ | isiklik kasutusõigus | Rajatav maakaabelliin | 1 m mõlemal pool planeeritud maakaablit. Vt planeeringu põhikaart |

**4.9. Planeeringu ellurakendamine**

Planeeringu tellija ehk huvitatud isik kohustub välja ehitama detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku planeeringualal kuni planeeringujärgsete maaüksusteni (välja arvatud Mõisahoone kinnistul) pärast planeeringu kehtestamist, kui hilisemad kokkulepped ei näe ette teisiti.

Vallavalitsus ja Huvitatud isik täpsustavad planeeringukohase teedevõrgu, avaliku ruumi, maastiku ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise tingimused ning planeeringu järgsete servituutide seadmisega seotud küsimused eraldi lepinguga planeeringu elluviimise tagamiseks.

Vallavalitsus võib niisuguse lepingu sõlmimist nõuda planeeringu kehtestamise eeltingimusena.

## 5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 5.1. KRUNT 1

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 3691,9 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 2 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | elamu 8 m planeeritud maapinnast,<br>elamu +/- 0.00=14.80<br>abihoone 5 m planeeritud maapinnast<br>abihoone +/- 0.00=14.50 |

**Projekteerimispõhimõtted**

- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelamud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaja.
- Hoonestusaladel kujutatud hooned ja nende konfiguratsioonid on tinglikud. Hooned kavandada kaasaegsed ning kogu arendusala ulatuses ühtse stiili ja harmoneeruva värvilahendusega. Sobiv on lahendada hoonestus kõikidel elamukruntidel ühe arhitektuurse eriprojektiga, mida on võimalik vastavalt kliendi vajadustele varieerida.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 0 m. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega:
  Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul peab:
  1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
  2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Aiarajatised nagu kasvuhooned, aiamajad, grillinurgad jms võib kavandada hoonestusaladelt välja tagaaeda.
- Parkimine ja prügimajandus lahendatakse iga kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis määratakse

konkreetse arhitektuurse projektiga.

- Kavandatud juurdepääsusid võib nihutada vastavalt hoonestuse täpsele asukohale poolkaarekujulise tänavamaa ulatuses.
- Kinnistule kavandada koos hoone projektiga ca 1,2 m kõrgune piirdeaed.
- Planeeringuga on kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitatud, et elamumaa kinnistu vastaks üldplaneeringus ette nähtud haljasmaa funktsioonile. Lisaks pakub kõrghaljastus eraldatust planeeringualast veidi kaugemale idasse jäävast maanteest ja pakub tuulevarju.
- Kinnistul asuv kuivenduskraav tuleb säilitada.

**Parkimine**

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elamumaa kruntidel väike-elamute alal on 3 parkimiskohta eramu kohta.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega. |

### 5.2. KRUNT 2

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 4593,2 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 2 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | elamu 8 m planeeritud maapinnast,<br>elamu +/- 0.00=15.00<br>abihoone 5 m planeeritud maapinnast<br>abihoone +/- 0.00=14.90 |

**Projekteerimispõhimõtted**

- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelamud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaja.
- Hoonestusaladel kujutatud hooned ja nende konfiguratsioonid on tinglikud. Hooned kavandada kaasaegsed ning kogu arendusala ulatuses ühtse stiili ja harmoneeruva värvilahendusega. Sobiv on lahendada hoonestus kõikidel elamukruntidel ühe arhitektuurse eriprojektiga, mida on võimalik vastavalt kliendi vajadustele varieerida.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 0 m. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega:
  Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul peab:
  1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
  2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Aiarajatised nagu kasvuhooned, aiamajad, grillinurgad jms võib kavandada hoonestusaladelt välja tagaaeda.
- Parkimine ja prügimajandus lahendatakse iga kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis määratakse konkreetse arhitektuurse projektiga.

- Kavandatud juurdepääsusid võib nihutada vastavalt hoonestuse täpsele asukohale poolkaarekujulise tänavamaa ulatuses.
- Kinnistule kavandada koos hoone projektiga ca 1,2 m kõrgune piirdeaed.
- Planeeringuga on kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitatud, et elamumaa kinnistu vastaks üldplaneeringus ette nähtud haljasmaa funktsioonile. Lisaks pakub kõrghaljastus eraldatust planeeringualast veidi kaugemale idasse jäävast maanteest ja pakub tuulevarju.
- Kinnistul asuv kuivenduskraav tuleb säilitada.

**Parkimine**

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elamumaa kruntidel väike-elamute alal on 3 parkimiskohta eramu kohta.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega. |

### 5.3. KRUNT 3

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 5167,4 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 2 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | elamu 8 m planeeritud maapinnast,<br>elamu +/- 0.00=15.50<br>abihoone 5 m planeeritud maapinnast<br>abihoone +/- 0.00=14.90 |

**Projekteerimispõhimõtted**

- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelamud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaja.
- Hoonestusaladel kujutatud hooned ja nende konfiguratsioonid on tinglikud. Hooned kavandada kaasaegsed ning kogu arendusala ulatuses ühtse stiili ja harmoneeruva värvilahendusega. Sobiv on lahendada hoonestus kõikidel elamukruntidel ühe arhitektuurse eriprojektiga, mida on võimalik vastavalt kliendi vajadustele varieerida.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 0 m. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega:
  Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul peab:
  1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
  2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Aiarajatised nagu kasvuhooned, aiamajad, grillinurgad jms võib kavandada hoonestusaladelt välja tagaaeda.
- Parkimine ja prügimajandus lahendatakse iga kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis määratakse konkreetse arhitektuurse projektiga.

- Kavandatud juurdepääsusid võib nihutada vastavalt hoonestuse täpsele asukohale poolkaarekujulise tänavamaa ulatuses.
- Kinnistule kavandada koos hoone projektiga ca 1,2 m kõrgune piirdeaed.
- Planeeringuga on kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitatud, et elamumaa kinnistu vastaks üldplaneeringus ette nähtud haljasmaa funktsioonile. Lisaks pakub kõrghaljastus eraldatust planeeringualast veidi kaugemale idasse jäävast maanteest ja pakub tuulevarju.
- Kinnistul asuv kuivenduskraav tuleb säilitada.

**Parkimine**

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elamumaa kruntidel väike-elamute alal on 3 parkimiskohta eramu kohta.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega. |

### 5.4. KRUNT 4

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 5171,8 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 2 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | elamu 8 m planeeritud maapinnast,<br>elamu +/- 0.00=15.00<br>abihoone 5 m planeeritud maapinnast<br>abihoone +/- 0.00=14.80 |

**Projekteerimispõhimõtted**

- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelamud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaja.
- Hoonestusaladel kujutatud hooned ja nende konfiguratsioonid on tinglikud. Hooned kavandada kaasaegsed ning kogu arendusala ulatuses ühtse stiili ja harmoneeruva värvilahendusega. Sobiv on lahendada hoonestus kõikidel elamukruntidel ühe arhitektuurse eriprojektiga, mida on võimalik vastavalt kliendi vajadustele varieerida.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 0 m. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega:
  Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul peab:
  1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
  2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Aiarajatised nagu kasvuhooned, aiamajad, grillinurgad jms võib kavandada hoonestusaladelt välja tagaaeda.
- Parkimine ja prügimajandus lahendatakse iga kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis määratakse konkreetse arhitektuurse projektiga.
- Kavandatud juurdepääsusid võib nihutada vastavalt hoonestuse täpsele asukohale poolkaarekujulise

tänavamaa ulatuses.

- Kinnistule kavandada koos hoone projektiga ca 1,2 m kõrgune piirdeaed.
- Planeeringuga on kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitatud, et elamumaa kinnistu vastaks üldplaneeringus ette nähtud haljasmaa funktsioonile. Täiendavalt on privaatsuse suurendamise ja tuulevarju pakkumise eesmärgil kõrghaljastatud krundi tagaaed.
- Kinnistul asuv kuivenduskraav tuleb säilitada.

**Parkimine**

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elamumaa kruntidel väike-elamute alal on 3 parkimiskohta eramu kohta.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevööndite ga. |

### 5.5. KRUNT 5

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 2961,0 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 2 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | elamu 8 m planeeritud maapinnast,<br>elamu +/- 0.00=14.70<br>abihoone 5 m planeeritud maapinnast<br>abihoone +/- 0.00=14.70 |

**Projekteerimispõhimõtted**

- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelamud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaja.
- Hoonestusaladel kujutatud hooned ja nende konfiguratsioonid on tinglikud. Hooned kavandada kaasaegsed ning kogu arendusala ulatuses ühtse stiili ja harmoneeruva värvilahendusega. Sobiv on lahendada hoonestus kõikidel elamukruntidel ühe arhitektuurse eriprojektiga, mida on võimalik vastavalt kliendi vajadustele varieerida.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 0 m. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega:
  Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul peab:
  1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
  2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Aiarajatised nagu kasvuhooned, aiamajad, grillinurgad jms võib kavandada hoonestusaladelt välja tagaaeda.
- Parkimine ja prügimajandus lahendatakse iga kinnistu hoonestusalal või juurdepääsu läheduses vastavalt arhitektuursele projektile kas hoone või abihoone koosseisus garaažina, varjualusena või hoonetest eraldi avatud platsina. Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis määratakse konkreetse arhitektuurse projektiga.

- Kavandatud juurdepääsusid võib nihutada vastavalt hoonestuse täpsele asukohale poolkaarekujulise tänavamaa ulatuses.
- Kinnistule kavandada koos hoone projektiga ca 1,2 m kõrgune piirdeaed.
- Planeeringuga on kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitatud, et elamumaa kinnistu vastaks üldplaneeringus ette nähtud haljasmaa funktsioonile. Täiendavalt on privaatsuse suurendamise ja tuulevarju pakkumise eesmärgil kõrghaljastatud krundi tagaaed. Krundile ulatub ka ajaloolisest mõisapargist säilinud väike kõrghaljastatud tukk, mis on planeeritud säilitada.

**Parkimine**

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elamumaa kruntidel väike-elamute alal on 3 parkimiskohta eramu kohta.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega. |

### 5.6. KRUNT 6

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 4784,1 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Üldkasutatav maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | 0 |
| Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | 1500 m² |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus | 5 m planeeritud maapinnast |

**Projekteerimispõhimõtted**

- Olulise avaliku huviga rajatiste projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Kinnistu lahendada maastikuarhitektuurse projektiga vaba aja veetmiseks ja puhkevõimaluse pakkumiseks nii külarahvale kui ka arendatavate elamute elanikele.
- Kinnistu rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult ajas vastupidavad ning vähest hooldust vajavad.
- Kinnistu on sobiv valgustada madalate kuni 6 m kõrguste mastvalgustitega.

**Parkimine**

- Parkimine on kavandatud kinnistut ümbritseval transpordimaa kinnistul (Krunt 7) ja Mõisahoone kinnistule kavandatavate avalike parkimiskohtade põhjal.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega. |

### 5.7. KRUNT 7

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 3741,3 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Transpordimaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | - |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | - |

**Projekteerimispõhimõtted:**

- Avalikult kasutatav tee on planeeritud Mõisahoone teelt kahesuunalisena ja 5 m laiusena ümber poolkaarekujulise üldkasutatava maa kinnistu. Lisaks säilitatakse juurdepääs riigiteelt nr 21124 Laadjala – Karja, kuid liiklusohutusest tulenevalt muudetakse see ühesuunaliseks ja 3 m laiuseks.
- Tee on kavandatud kõvakattega.
- Liikluse rahustamiseks ja liiklusohutuse suurendamiseks on kasutatud künniseid ristumiskohades ja ühesuunalise tee riigitee nr 21124 Laadjala – Karja poolses lõigus.
- Kinnistu teed on sobiv valgustada madalate kuni 6 m kõrguste mastvalgustitega.
- Kavandatavad teed tuleb rajada olemasolevat reljeefi järgides. Vältida teede rajamist ümbritsevast maapinnast oluliselt kõrgemale kui 10 cm. Tagada tuleb teedelt ja platsidelt sademevee ära valgumine.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehituse, jalgratta- ja jalgteede jne kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Ehitusseadustik | Maanteeamet | Alale ulatub riigitee nr 21124 Laadjala – Karja kaitsevöönd 30 m. |
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevööndditega. |

**5.8. Mõisahoone**

| | |
|---|---|
| Krundi pindala | 12 899,8 m² |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv | Olemasolev |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Olemasolev |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus | Olemasolev |

**Projekteerimispõhimõtted:**

- Kinnistu parkla ja planeeritud kõnnitee on sobiv valgustada madalate kuni 6 m kõrguste mastvalgustitega.
- Parkla on kavandatud Mõisahooone kinnistule olemasoleva isetekkelise parkimisala korrastamiseks. Planeeringuga kavandatakse 12 kohta väikeautodele (parkimiskohad mõõtmetega 3x5 m).
- Kavandatavad teed ja platsid tuleb rajada olemasolevat reljeefi järgides. Mõisahoone kinnistule kavandatav parkla tuleb rajada Krunt 7 kinnistule rajatava teega samale tasandile. Vältida teede rajamist ümbritsevast maapinnast oluliselt kõrgemale kui 10 cm. Tagada tuleb teedelt ja platsidelt sademevee ära valgumine.
- Ajaloolise mõisapargi säilinud haljastus Mõisahoone kinnistul on planeeritud säilitada. Täiendavalt on kõrghaljastust planeeritud piki ühesuunalist juurdepääsuteed olemasoleva puuderea joonele, et tekitada hubasem teekoridor.

**Parkimine**

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus Mõisahoone kinnistul on olemasoleva 550 m2 suuruse suletud brutopinnaga hoone kohta kuni 14 parkimiskohta. Olemasolev asutus või koolituskeskus või raamatukogu: 1 parkimiskoht 40, 70 või 90 m2 suletud brutopinna kohta. Olemasolevana asuvad Mõisahoone kinnistu parkimiskohad ka Karja peatee ääres planeeringualast väljas.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Ehitusseadustik | Maanteeamet | Alale ulatub riigitee nr 21124 Laadjala – Karja kaitsevöönd 30 m. |
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevööndidega. |
| Eesti Vabariigi Ruumiandmete seadus ja Keskkonnaministri määrus: Geodeetiliste | Leisi Vallavalitsus | Planeeritaval alal paikneb ehitisel olev geodeetiline märk |

| | | |
|---|---|---|
| tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord | | nr 7215. |

### 5.9. 21124 Laadjala-Karja tee

| | |
|---|---|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Transpordimaa100% |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv | - |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | - |
| Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus | - |

**Projekteerimispõhimõtted:**

- Planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, mis tuleb kavandada kinnisel meetodil.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehituse, jalgratta- ja jalgteede jne kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1),kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

**Seadusjärgsed kitsendused**

| **Kitsenduse alus** | **Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.** | **Kitsenduse sisu** |
|---|---|---|
| Eesti Vabariigi Ehitusseadustik | Maanteeamet | Alale ulatub riigitee nr 21124 Laadjala – Karja kaitsevöönd 30 m. |
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdajad | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevööndidega. |