



HALJALA VALD, VANAMÕISA KÜLA
VISSI/VÕLE KÜLA KINNISTU
DETAILPLANEERINGU EELNE ESKIIS

AS Pöyry Entec 2009

SISUKORD

1	ESKIISI ALA JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	2
2	ESKIIS JA KAVANDATAVA ARENDUSE EESMÄRK	2
3	ESKIISI VASTAVUS KOOSTATAVA ÜLDPLANEERINGUGA.....	3
4	ESKIISIGA KAVANDATAVA MAAKASUTUSE PÕHILISED NÄITAJAD	3
5	OLULISEMAD KESKKONNATINGIMUSED	4

VÄLJAVÕTE HALJALA VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST M 1:10 000

ESKIISJONIS M 1:4000

1 ESKIISI ALA JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesolevas eskiisis käsitletav maa-ala koosneb ühest kinnistust Vissi/Võle küla (tunnusega 19002:001:0087) suurusega 39,81 ha. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Ala asub Võle-Vanamõisa (T-17171) riigimaanteest lõunas ning Satsu ja Vahe teede vahelisel põllumaal. Naaberkinnistuteks on Vissi, Toomika, Nurga, Paemurru, Väikemardi, Tingase, Männikvälja ja Liiva. Ala on kasutusel haritava põllumaana. Kõrghaljastust alal ei kasva.

Kogu eskiisiga hõlmatud Vissi/Võle kinnistu ala jääb Eesti põlevkivi maardla Haljala uuringuväljale. Kaitstavaid objekte planeeringualale ei jää.

Alale ulatub 50 m laiune riigimaantee kaitsevöönd (mis on kajastatud ka joonisel). Teisi piiranguid alal ei asu.

2 ESKIIS JA KAVANDATAVA ARENDUSE EESMÄRK

Eskiisi koostamise eesmärgiks on anda Haljala Vallavalitsusele ülevaade kavandatavast planeeringu lahendusest ning taotleda eskiisi alusel detailplaneeringu algatamist. Samuti võimaldab lahendus langetada vallal kaalutusotsuse kesk-konnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Juurdepääse alale on kavandatud kolm: üks Võle-Vanamõisa riigimaanteelt, üks Satsu teelt ning üks Vahe teelt. Eskiisi ala idaossa jääb eratee, mis annab juurdepääsud Tingase ja Männikvälja kinnistutele. Antud eratee osas antakse lahendus detailplaneeringu koostamise etapis kas servituudiga või transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamisega.

Eskiisi alale on planeeritud üks põhitee millelt hargnevad juurdepääsud erinevatele piirkondadele. Põhitee ääres asuvad ärimaa krundid, ning spordi ja sotsiaalmaa krundid.

Kavandatava arenduse eesmärk on rajada alale elamualad koos äri- ja vaba-aja veetmise kompleksidega.

Tinglikult on ala jaotatud neljaks elamuala piirkonnaks. Üheks kortermajade piirkonnaks (tähis joonisel EK) ja kolmeks pereelamu maa piirkonnaks (tähis joonisel EP). Kortermajade ehitamiseks on antud võimalused põhitee ääres paiknevale neljale ärimaa krundile. Pereelamu maa krundid moodustavad eraldiseisvad piirkonnad, mis paiknevad ühiskondlikest aladest eraldi, nendes on kokku 70 krunti. Kruntide suurused on vahemikus 2000 m² kuni 2953 m² ning neile on kavas rajada ühepere elamud.

Ärimaa krundid asuvad põhitee ääres ühtse rivina moodustades ühtse kaubatäna. Ärikruntidele on kavas rajada poode, büroosid, toitlustusasutusi, meelelahutus-asutusi, jne. Samuti asuvad põhitee äärsel alal ka sotsiaalmaa krundid, milledele on kavas rajada kirik, vanadekodu, spordihooneid ja spordirajatise ning teisi sotsiaal- ja ärifunktsiooniga hooneid.

Haljasalad on jäetud elamumaa ning äri- ja sotsiaalmaa funktsiooniga alade vahele. Samuti on jäetud haljasalad elamupiirkonna sisse, et anda võimalus ühtsete vabaaja veetmise kohtade loomiseks (mänguväljakud, jalgrajad, jne).

Eskiis ei tee ettepanekut hoonete korruselisuse ja ehitusnäitajate osas, see on kavas lahendada detailplaneeringu algatamise järel.

3 ESKIISI VASTAVUS KOOSTATAVA ÜLDPLANEERINGUGA

Haljala valla koostatava üldplaneeringu järgi on eskiisi ala reserveeritud elamumaaks tähistusega E3, millelele on antud järgmised ehitustingimused:

- minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 2000 m²;
- minimaalne lubatud hoonegruppide vahekaugus on 20 m;
- elamukrundi täisehituse protsent ei või olla üle 24% krundi pindalast;
- lähtudes planeerimisseaduse §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik;
- vähemalt 20% reserveeritud alast tuleb jätta avalikult kasutatavaks alaks (pargiks, haljasalaks, spordiväljakuks jne);
- soovitatav on elamualale planeerida keskuskas väljaku, avaliku haljasala või "elava" külatänava näol;
- olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Koostatud eskiis on eeltoodud punktidega arvestanud elamukruntide piirkondades. Minimaalne elamukrundi suurus on 2000 m², hoonestusalade vahekaugus on 20 m.

Ärimaa ja sotsiaalmaa funktsiooni koostatav üldplaneering antud alale ette ei näe, kuid nende alade rajamise kaudu on võimalik tekitada piirkonda aktiivne külatänav koos väljakute, kiriku ja ühiskondlike hoonetega.

Üldplaneering näeb ette arendamisel tagada avalike puhke- ja haljasalade mahtu, milleks on 20% reserveeritud alast. Eskiis näeb ette jätta haljasala maaks ja spordiväljakute alaks 9,4 ha, mis on kogu alast 23%.

4 ESKIISIGA KAVANDATAVA MAAKASUTUSE PÕHILISED NÄITAJAD

Kavandatavate kruntide arv:

- 50% kaubandus-, teenindus-, ja büroohonemaa + 50% korterelamumaa (BT+EK) – 4 krunti;
- kaubandus-, teenindus-, ja büroohonemaa (BT) – 7 krunti;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa (AT) – 1 krunt;
- kultuuri- ja sakraalrajatise maa (PK) – 1 krunt;
- spordirajatise maa (PS) – 1 krunt;
- 50% spordirajatise maa + 50% puhkerajatise maa (PS+PL) – 4 krunti;
- pereelamu maa (EP) – 34+18+18= kokku 70 krunti;
- haljasala maa (HP) – 6 krunti;
- tee maa (LT) – 4 krunti;
- parkimisrajatise maa (LP) – 1 krunt.

Kavandatava ala (39, 81 ha) jaotamine katastri sihtotstarvete järgi:

- elamumaad 16,9 ha ehk ca 43%;
- sotsiaalmaad 12 ha ehk ca 30%;
- ärimaad 5,4 ha ehk ca 13%;
- transpordimaad 5,5 ha ehk ca 14%.

5 OLULISEMAD KESKKONNATINGIMUSED

Koostatud eskiisi olulisemaks ettepanekuks on muuta olemasolev maatulundusmaa elamumaaks, sotsiaalmaaks ja ärimaaks ning anda alale ehitusõigus hoonete rajamiseks. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata.

Ala on ehituseks ja uusasumi rajamiseks igati sobilik, sest puuduvad ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja väärtuslikud maastikud ning puudub radoonioht.

Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada, et neile oleks tagatud juurdepääsud ja võimalused tehnovõrkudega varustamiseks. Hoonete püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja tehnovõrgud ei muudaks maastiku visuaalset väärtust.

Koostatavas detailplaneeringus arvestatakse ning kajastatakse seadustest, teistest õigusaktidest ja koostamisel olevast Haljala valla üldplaneeringust tulenevaid kitsendusi (eeldatavasti hakkab nüüdseks kooskõlastatud üldplaneering kehtima enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist). Detailplaneeringu koostamisel tuleb seada konkreetseid keskkonnatingimused ja -meetmed, millede järgimine leevendab ka vähem olulisi mõjusid keskkonnale ning tagab planeeringu elluviimisel maksimaalse keskkonnaga arvestamise ja keskkonna hoidmise.

Seletuskirja koostas:

Janne Tekku
AS Pöyry Entec

Mai 2009