

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Koolimäe külas asuva Sepa kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maaüksuse piiride korrektuur, ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine

Lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus 03.mai 2011 nr 149 detailplaneeringu koostamise algatamisest
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- GEM GEO OÜ maamöödubüroo poolt 20.05.2011. koostatud maa-ala geodeetiline plaan M1:500, töö nr. 8374
- Vihula valla üldplaneering
- Vihula valla ehitusmäärus
- EV Planeerimisseadus
- EV Ehitusseadus

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused

Planeeringuga käsitletavale maa-alale kehtib Vihula valla üldplaneering, kehtestatud 13.aug.2003.a. vallavolikogu määrusega nr 19.

Vastavalt üldplaneeringule asub detailplaneeringu ala Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndis. Detailplaneeringuid maa-alale koostatud ei ole.

Planeeringualal asub hoonestatud katastriüksus (tunnus 88703:001:1730), kogupindalaga 2,49 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa.

Asukoht, kontaktvöönd

Maa-ala, mille kohta on detailplaneering algatatud, asub Lääne-Virumaal Vihula valla loodeosas, Koolimäe küla põhjaosas.

Detailplaneeringuala piirneb põhja poolt Koolimäe lahega, kirdest elamumaa kinnistutega Kalda ja Otsakse, lõuna poolt riigimaanteega 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu ning Sagadi metskonnale kuuluva maaga. Edasi ida pool asub kinnistu Jõe ja riigi reservmaa.

Planeeringuala lõunapoolne osa on kaetud kõrghaljastusega. Põhjapoolne osa on looduslik haljasmaa ja roostik. Kinnistust edela poole jääb Koolimäe oja.

Kinnistul paiknevad erineva arhitektuurse ilmega elamud-suvilad ning abihooned. Hoonete ümber paikneb kõrghaljastus.

Liikluskorraldus.

Planeeringualale toimub juurdepääs olemasolevalt asfaltkattega Võsu-Vergi-Sõeaugu 17181 riigimaanteelt, pöördega põhja suunas, olemasolevale avaliku kasutusega kruuskattega teele, mis viib üle Sagadi metskond 55 katastriüksuse nii Sepa, kui ka ida pool paiknevate Sepa ja Otsakse maaüksusteni.

Kinnistu siseselt on rajatud kruuskattega teelõigud.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Krundijaotus ja sihtotstarbed

Detailplaneering teeb ettepaneku katastriüksuse jagamiseks neljaks arvestusega, et igale krundile jääks üks olemasolev või kavandatav eluhoone.

Krundid jagunevad: põhjapoolne krunt nr.1 pindalaga 4990 m², loodepoolne krunt nr.2 pindalaga 8732 m², läänepoolne krunt nr.3 pindalaga 4988 m² ning lõunapoolne krunt nr. 4 pindalaga 6235 m².

Olemasolev kinnistu sihtotstarve muudetakse, uutele kruntidele määratakse elamumaa sihtotstarve.

Ehitusõigus

Kruntidele nr 1 ja nr. 4 uusi hoonestusalasid ei määrata.

Krundile nr 2 on lubatud ehitada 2 täiendavat ühekordset abihoonet. Kokku on lubatud ehitusalune pind 260 m².

Krundile nr 3 on lubatud ehitada elamu (katusekorrusega) ehitusaluse pinnaga 60 m². Elamu kõrgus kuni 8m.

Detailplaneeringu joonisel "Põhiplaan" on toodud ehitusõiguse koondtabel ja näidatud hoonete ehitusalad.

Arhitektuursed tingimused

Lähtuda tuleb Koolimäe küla ehitustraditsioonist. Kasutada tuleb naturaalseid ehitusmaterjale, välisviimistlusmaterjaliks puitvooder. Hooned tuleb rajada viilkatustega, soovitav on vältida kelpkatuste rajamist. Katusekalle 35-45 kraadi. Katusekatteks kivi, sindel, kimm, plekk. Akende puhul järgida küla hoonete traditsioonilist aknajaotust.

Süntheetiliste viimistlusmaterjalide kasutamine ei ole sobilik (keelatud on kasutada profiilplekki, plastvoodreid, plastaknaid jne).

Vajalik on detailplaneeringualal uute hoonete ehitamine ainult individuaalprojektide alusel. Uued hooned peavad haakuma Koolomäe küla ehitustraditsioonide ning hoonete mastaapidega.

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljöösse tervikuna. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljöösse ajaloolise ilmega majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad traditsioonilised hooned.

LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusskeem

Detailplaneeringu projektlahendus liikluskorralduses muudatusi ette ei näe. Juurdepääs kruntidele toimub riigimaanteelt 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasoleval ristmikul on võimalik teha vasak- ja parempöördeid nii maa-alale juurdesõidul kui ka väljasõidul.

Planeeringuala kruntidel asuvate hooneteni sõidetakse olemasolevaid kruuskattega teelõike kasutades. Teelõikudele seatakse servituut merepoolsete kruntide kasuks.

Kergliiklusteed

Kavandatud on rajada kruus- või peenkillustikkattega jalgteed elamute juurest Soome lahe kallasrajani. Jalgteedele on soovitav määrata teeservituut või fikseerida nad avaliku kasutusega jalgteedena.

Parkimine

Parkimine toimub kruntide piires, selleks on sobiv parkimiskohtadel muru asendada peenkillustik- või kivikattega.

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Tee kaitsevöönd.

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377)

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m.

Tee sanitaarkaitsevöönd

Alus: Maanteede projekteerimismid (RTL 2000, 23, 303, muudatused RTL 2004, 65, 1088)

Sanitaarkaitsevööndi laius on 60 m sõiduraja teljest.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Alus: Eesti elektrihoituseadus (RT I 2002, 49, 310, prg.15 lõige 4)

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Alla 20 kV pingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit; tänava äärekivist 1,5 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 meeter; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Veekaitsevöönd.Kalda ulatus.Ehituskeeluvöönd

Alus:Looduskaitseadus (RT I 2004,38,258; 2004, 53, 373; 2005, 15, 87), Vihula valla üldplaneering.

Soome lahe veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist on 20 meetrit.

Soome lahe ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laius on 100 m veepiirist.

Läänemere ranna ja kalda piiranguvöönd on 200m.

Koolimäe oja veekaitsevöönd on 10m.

Koolimäe ojaehituskeeluvöönd on 25m.

Koolimäe oja kalda piiranguvöönd on 50m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EPN 17

Lubatud kaugus hoonete vundamendist 5 m; tänava äärekivist 1,5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,0 m.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

Alus: Keskkonnaministri määrus (RTL 29.12.2005; 123, 1949)

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

Septiku kuja.

Alus: Kanal.ehitiste veekaitse nõuded (VV määrus nr 171; 16.mai 2001)

Septiku kuja on vähemalt 5m.

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord.

Alus: VV määrus nr 269 vastu võetud 31.07.2001

(RT I 2006, 10, 67 jõustumine 2006)

§ 10. Heitvee hajutatult pinnasesse immutamise nõuded:

Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu, v.a veehaarde sanitaarkaitsealale lähemal kui 50 m selle välispiirist, ja mitte lähemal kui 80 m joogivee tarbeks

kasutatavast salvkaevust, v.a omapuhasti olemasolu korral, võib heitvett immutada pinnasesse

järgmistes kogustes:

- 1) 5–50 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m³ ööpäevas, kasutades reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeringuala mehaanilise puhastusega septikusse suunatava reovee kogus on alla 5 m³/ööpäevas.

Lähimad salvkaevud paiknevad ida pool Otsakse ja Kalda maaüksustel ning asuvad imbalast 125-150m ida pool ja ei paikne imbala suhtes allavoolu. Kaevuvee kvaliteedi nõrgenemise ohtu ei ole.

Lahemaa rahvuspargi piiranguvöönd

on rahvuspargi pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus tuleb arvestada looduskaitseseaduses ja kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega. Kultuuripärandi kaitse üks eesmärke on asustusstruktuuri ning sealhulgas ka traditsioonilise hoonestuslaadi säilitamine.

Isiklik kasutusõigus.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguvaldajate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus on seatud:

- veetrassidele kruntidel nr 1 ja 4 trassivaldaja kasuks.
- madalpinge elektri maakaabelliinidele kruntidel nr 1, 2 ja 3 trassivaldajate kasuks

Servituudid.

Uute kruntide juurdesõiduteedele seatakse teeservituut (näidatud põhijoonisel), tagamaks läbisõitu ning juurdepääsu, põhjapoolsete kruntide kasuks.

Teeservituut on soovituslik seada Soome lahe kallasrajani viivatele jalgteedele planeeringuala idaosas või tuleb need määrata avalikuks kasutamiseks.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Detailplaneeringuala krundid on enamuses loodusliku haljastusega. Elamute läheduses on tehtud haljastustöid ning muruniitmist.

Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Kõikide kruntide haljasalad peavad olema heakorrastatud ja niidetud. Vältida ehitusmaterjalide ning prahi kogumist õuealadele.

Kattega alad

Planeeringuala uute juurdesõiduteede teede ja jalgteede katendiks on kruuskatend (peenkillustikkatend).

Krundisistest katendite ja haljasalade täpne ulatus määratakse vajadusel haljastusprojektidega.

Piirded

Krundi nr 4 ida ja kaguosas ning krundi nr 1 idaosas võib piirile rajada külamiljösse sobivaid aedu (teivasaed, kiviaed vms.).

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

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

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus, samuti lagunened ajutiste ehitiste, rajatiste ning ehitusprahi olemasolu võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, minnalaskmise meeolust ja maa-ala hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab piirkonna hoonestuse ja haljastuse pidev korrashoid ning kruntide olmeprügi kiire eemaldamine. Vältida korrastamata alade (tühermaade) tekkimist-laienemist. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Kuritegevuse riski vähendab ka tugeva konstruktsiooniga värava paigaldamine krundi 4 lõunaosas sissesõiduteele.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- või aastaringset. Probleemiks võib olla inimeste ja sõidukite vähene liikumine piirkonnas talvisel ajal planeeringuala kvartalis. Mõningal määral aitab siin olukorda leevendada naabrivalve (idapoolsed elamud).

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumiste sissepääsude turvalisust, mis on naabrite poolt nähtamatud. Seal on oluline uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad-luugid) see vähendab sissemurdmise riski.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõju strateegiline hindamine nõutav.

Detailplaneeringuala piirkonnas puudub sadevete kanalisatsiooni ühisvõrk ja puhasti (septik).

Planeeringuala sadevete reostumist ei ole ette näha. Hoonete katustelt suunatakse sademeveed haljasaladeni, kus nad imuvad.

Elamukruntide jäätmekäitlus on seotud ka tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega). Igal hoonestatud krundil peab olema tavajäätmete kogumiseks prügikonteiner(id) või kokkuleppel ühine konteiner sissesõidutee juures.

Prügiveoautode juurdepääs konteinerile peab olema tagatud sissesõidutee kaudu.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

TULEOHUTUS

Tuleleviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on 8 meetrit. Planeeringualal on erinevate kruntide hoonete vahelised ohutuskujad tagatud.

Kruntidele kavandatud uued hooned võivad olla kõikidest tulepüsivusklassidest.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud riigimaanteelt sissesõidutee kaudu.
Tuletõrjeehoidlate kohta Koolimäe külas andmed puuduvad.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Detailplaneeringualal on välja ehitatud tehnovõrgud olemasolevate hoonete tarbeks. Praeguse Sepa kinnistu elektriliitumiskilp asub idapiiri läheduses õhuliini mastil. Hooneteni on rajatud elektrimadalpinge kaabelliinid, samuti veetrassid olemasolevast puurkaevust, mis paikneb hoone all krundil 4. Ol.olevate eluhoonete reovete kanaliseerimine on lahendatud kagumismahutite baasil. Trasside ümberehitamise vajadust käesolev detailplaneering ette ei näe.

Uued tehnovõrgud

Krundi nr. 3 elamu saab veevarustuse krundil nr. 4 paiknevast veetrassist(kaevust). Krundil nr 3 ehitatakse projekteeritavast elamust kanalisatsioonitrass uue septikuni, mille taha paigaldatakse puhastatud heitvete imbala torustik. Teise lahendusena on kanaliseerimine võimalik kogumismahutisse (10m³), mis paigaldatakse hoone kõrvale. Kruntide nr 3 ja 2 hoonete elektrivarustus tagatakse krundil nr 2 paiknevast saunast uute maakaabli paigalduse teel hoonete peakilbini. Otstarbekas on elektrivarustuseks säilitada olemasolev liitumisleping ning nelja krundi ühine liitumiskilp idapiiril. Elektritarbimise arvestus toimub omavaheliste kokkulepete alusel.

Koostas:

A.Klaasen