

PROJEKTI KOOSSEIS

I LÄHTEDOKUMENTATSIOON

- Vihula valla üldplaneering
- Vihula Vallavalitsuse korraldus kinnistu jagamise ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise kohta, 27.12.1999. nr 63;
- Piiriprotokoll, 27.12.1999;
- Kinnistamisotsus, 29.03.2000;
- Lahemaa Rahvuspargi administratsiooni otsus detailplaneeringu kohustuse kohta Laine kinnistul, koostatud 17.03.2005;
- Lahemaa Rahvuspargi administratsiooni täpsustused detailplaneeringu kohustuse kohta Laine kinnistul, koostatud 11.05.2005;
- Katastriüksuse asendiplaan, koostatud 'Maamöödubüroo Abel ja Lumiste' poolt 25.08.2005;
- Detailplaneeringu lähteülesanne, koostatud Vihula Vallavalitsuse poolt 03.10.2006, nr 392;

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk.
2. Planeeringu koostamise alused
 - 2.1 Lähtedokumentatsioon
 - 2.2 Olemasolev olukord
 - 2.3 Kehtiv maakasutus
 - 2.4 Kehtivad piirangud
3. Planeeritava ala asend ja iseloomustus
 - 3.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus
 - 3.2 Alast tulenevad ehituslikud nõuded hoonestusele
 - 3.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonestusele
 - 3.4 Tuleohutus
 - 3.5 Maakasutuse erinõuded
 - 3.6 Liikluskorraldus
 - 3.7 Praegune ja rajatav haljastus
4. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
 - 4.1 Veevarustus
 - 4.2 Soojavarustus
 - 4.3 Elekter, side, välisvalgustus
5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeritavaga kavandatud elluviimiseks
6. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

III KOOSKÖLASTUSED

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Lähteplaan geodeetlisel alusel M 1:2000
3. Mustoja küla rannaäärne miljöö ehitusjoon
4. Maa-ameti kinnitatud väljavõte Laine kinnistu piiridest koos rannajoonega M 1:500
5. Põhijoonis M 1:500
6. Tehnorajatiste asendiskeem
7. Ruumiline visualiseering planeeritavast keskkonnast

8. Krundile planeeritud elamu arhitektuuriline näide
9. Jäätmekäitlust ning kogumiskaevu teenindava transpordi pööderaadiused

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk.

Planeeritav Laine kinnistu katastriüksuse numbriga 88703:002:2061 asub Lääne-Viru maakonnas, Vihula vallas, Mustoja külas. Planeeringu eesmärk on planeeringuala hoonetustingimuste kehtestamine olemasolevale krundile ning krundile projekteeritavate hoonete kavandamine.

2. Planeeringu koostamise alused

Lähtedokumentatsioon.

- Vihula valla üldplaneering
- Vihula Vallavalitsuse korraldus kinnistu jagamise ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise kohta, 27.12.1999. nr 63;
- Piiriprotokoll, 27.12.1999;
- Kinnistamisotsus, 29.03.2000;
- Lahemaa Rahvuspargi administratsiooni otsus detailplaneeringu kohustuse kohta Laine kinnistul, koostatud 17.03.2005;
- Lahemaa Rahvuspargi administratsiooni täpsustused detailplaneeringu kohustuse kohta Laine kinnistul, koostatud 11.05.2005;
- Katastriüksuse asendiplaan, koostatud 'Maamöödübüroo Abel ja Lumiste' poolt 25.08.2005;
- Detailplaneeringu lähteülesanne, koostatud Vihula Vallavalitsuse poolt 03.10.2006, nr 392; koostaja isikuks Villu Uett, 03. oktoobril 2006.a.
- Maa-ameti kinnitatud väljavõte Laine kinnistu piiridest koos rannajoonega M 1:500; 08.12.2008.

Detailplaneering määrab ära planeeritava ala ehitusõiguse ja on edasise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks käsitletud maaüksusel.

Planeeringu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi Planeerimis- ja ehitusseadusest ning teistest kehtivatest õigusaktidest.

Geodeetilise alusena on kasutatud OÜ Maamöödübüroo Abel ja Lumiste poolt 25.08.2005. a. koostatud maa-ala topogeodeetilist alusplaani ning Maa-ameti kinnitatud väljavõtet Laine kinnistu piiridest koos rannajoonega.

2.2 Olemasolev olukord

Planeeritav krunt asub Vihula Valla territooriumil. Kinnistul on ühine piir 5-e ümbritseva krundiga. Põhjast külgneb krunt merega, ülejäänud külgedelt elamu- ja maatulundusmaadega. Planeeritava Laine kinnistu krundil on üks sissepääs. Sissepääs on olemasolevalt külavahe teelt, mis asub krundi suhtes lõunas. Krundil hooned puuduvad. Territoorium on kaetud rohukattega. Kõrghaljastust paikneb põhiliselt krundi edela-, ida- ning põhjaküljes. Kõrghaljastus ja selle aluse ulatuses murukate on puistuala ning on seega Lahemaa Rahvuspargi kaitse all. Krunti läbib metsistunud võsa paralleelselt elektri ühisõhuliiniga.

2.3 Kehtiv maakasutus

Laine kinnistu omanik on Agor Eiskop. Katastriüksuse number on 88703:002:2061. Krundi suurus 16 175 m². Maakasutuse sihtostarve on 100% elamumaa.

2.4 Kehtivad piirangud (vt. põhijoonis)

- Planeeritav kinnistu jääb Läänemere ehituskeelu kaitseala (100m) vööndisse
- Krundi läbib elektriühisõhuliini (kaitsevööndiga 10m liini teljest)
Ühisõhukaabelliini korral moodustub maa-ala kaitsevööndiks piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 10m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (ET-1 0802-0515).
- Puistualasse hoonestamine on keelatud.

3. Planeeringu lahenduse põhijooned

3.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Uue hoonestuse rajamisel tuleb lähtuda antud detailplaneeringu lähteülesandes sätestatud nõuetest. Krundi maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Krundile on kavandatud elamu ja abihoone. Lubatav hoonestuse arv krundil on 2. Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 2.1% .

3.2 Alast tulenevad ehituslikud nõuded hoonestusele

Mustoja on hajaküla. Omanäoliseks muudab Mustoja küla loodusmaastik, mis on olnud ka küla asustusstruktuuri kujunemise aluseks. Ala on paiguti kaetud tihedate okaspuumetsatukkadega, mille vahele lagendikele on rajatud talud. Maastik on vahelduva reljeefi ja mitmete ojadega liigendatud. Hooneid paikneb hajusalt merekaldal, heinamaade keskel ja metsatukkade vahel.

Ka planeeritav ala on suuremas osas lagendik. Planeeritud elamu ja abihoone kannab uushoonestusena edasi hajaküla asustuse põhimõttelisust, paigutades avarale krundile vaid ühe „majapidamise“ hoonestuse. Hoonestusele on üks ja ühine sissepääs krundi kagunurgast (olemasolev juurdepääs). Planeeritud uushoonestus on kavandatud võimalikult krundi lõunaossa johtuvalt Läänemere ehituskeelu kaitseala (100m) vööndi joonest.

3.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonestusele

Mustoja külas leidub väga mitmekesisest hoonestust: väärtuslikke vanu kelpkatusega suvilaid, vanu taluhooneid, tüüpilisi rannaelamuid ja samas ka tänapäevaseid palkmaju ja nõukogude perioodil ehitatud suvilaid. Küla hoonestusstruktuur on kirju - traditsiooniline väärtuslik hoonestus paikneb vaheldumisi täiesti teise krundistruktuuri ja ehitustraditsiooniga suvilapiirkondadega.

Planeeritava krundi projekteeritav uushoonestus on ühekorruseline, katusekorrusega. Uushoonestuse katusekalle peab jääma vahemikku 32 - 45 kraadi. Harja kõrgus elamul kuni 6.5 m, abihoonel kuni 5.5m. Ehitusalune pind peab jääma elamu puhul 120 m² sisse ning abihoonel 60m². Hoonete mahud peavad olema lihtsad ning sulanduma olemasolevasse loodusmaastikku, selle reljeefi muutmata. Rannaküla miljöö säilitamise eesmärgil võiksid hooned olla suuremas osas projekteeritud puitkarkassehitistena. Valdava osa hoone materjalikasutusest peab moodustama puit ja selle erinevad esinemisviisid (laudis, vineer, liimpuit jms). Puidu kõrval võiks arvestataval määral leida kasutust ka klaas ning viimase erinevad pinnahulgad. Lubatud on ka vähene betooni kasutus maapealses (vundement) osas, kuid võimalikult minimaalses ulatuses, ja tuleks võimalusel katta puiduga.

Väljavõtteid Vihula Valla Üldplaneeringu seletuskirjast:

“Vanaaegsete hoonete imiteerimise asemel tuleks ehitada pigem modernistliku ja kaasae-gse lahendusega hooneid (v.a. Käsmu ja Altja küla keskosas). Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et hoone sobiks ümbritsevasse miljöösse. Selle tagab eelkõige õige materjalide valik. Uute hoonete projekteerimisel tuleks kasutada naturaalseid materjale: klaasi, betooni, puitu, kivi.”

“Oluliseks tuleb pidada inimeste arhitektuurialase teadvuse tõstmist valla ja Lahemaa rahvusparki koostöös.”

3.4 Tuleohutusnõuded

Aluseks on võetud:

ET-1 0109-0600. Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded." Muudetud järgmise määrusega 20.09.2007 nr 215. Veevõtukoha rajamise standard EVS 812-6 "Tuletõrje veevarustus"

Tule naaberehitistele leviku takistamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 10m. Hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseksioonide moodustamise nõudeid. Kuja määratakse horisontaalselt hoonete välisseinte vahemaana. Kui hoonel on põlevate tarinditega väljaulatuvaid osi eendumisega üle 0,5 m, tuleb kuja mõõta nendest (sellest).

Tulepüsisivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusele.

Päästetööde tagamine

Päästetööde tegemise tagamiseks peab:

- ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega;
- olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;

Ehitise kustutamiseks vajaliku veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav teave:

- kustutusvee allika kohta, kusjuures veemahuti kasutamise korral selle veevaru kohta;
- veejaotussüsteemi kohta koos välis- ja siseveevõtukohtadega;
- andmed erikustutusvahendite kohta.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee, mis on soovitatav rajada ringsõiduna. Umbtee puhul peab tee lõpus olema tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus. Umbtee maksimaalpikkus on 150 m.

Nimetatud juurdesõidutee peab võimaldama üldjuhul juurdepääsu kõigile tulekustutus- ja päästemeeskonna sisenemisteedele; samuti ka piisavalt lähedale territooriumil asuvatele veevõtukohtadele. Hoone ja tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetara, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd.

Päästemeeskonna sisenemistee hoonete keldrikorrustele peab olema võimalik maapinna tasandilt, läbimata maapealsete korruste väljapääse (trepikodasid). Keldrikorruste

sisenemistee minimaallaus peab olema vähemalt 900 mm ja see ei tohi üldjuhul olla ühenduses tule ja suitsu eest kaitstud trepikojaga (suitsuvaba trepikoda). Tule eest kaitstud trepikojaga võib ühendus olla lüüstamburi ja trepikoja, millest on moodustatud tuletõkkesektsioon, tuletõkkeukse kaudu.

Tuletõrje veevarustus

Hoonestatud kinnistul peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustussüsteem.

Selles süsteemis peab olema näidatud kustutusvee allikas, veemahuti korral veevaru; vee jaotussüsteem koos välis- ja siseveevõtukohtade näitamisega; andmed erikustutusvahendite kohta. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Tuletõrje veevarustussüsteemi valik, torustiku ja seadmete projekteerimine toimub erieeskirjade ja juhendite järgi. Tuletõrjevesi võetakse krundi lõunaossa (vahetult sissesõidutee kõrvale lääne poole) planeeringujärgselt rajatavast tulekustutusmahutist. Mahuti suurus on 25 m³. Juurdepääs tulekustutusmahutile peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Veevõtukoht rajatakse vastavalt standardile EVS 812-6 "Tuletõrje veevarustus".

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3.

3.5 Maakasutuse erinõuded

Planeeritav ala asub Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis, millealased hoonestamistingimused on Lahemaa rahvusparki administratsiooni poolt väljastatud. (vt lisatud dokumendid)

3.6 Liikluskorraldus

Krundile on kavandatud üks, puistekillustikuga kaetud, 7 m laiune sissesõidutee. Kogumiskaevu/jäätmekäitlust teenindava transpordi ümberpööramise raadiuse jaoks on see piisav. Krundi idaserva on antud 5m laiune servituut, mereni viiva läbipääsuala (rohuma) jaoks. mis DP järgselt määratakse avalikku kasutusse. Samuti määratakse DP järgselt avalikku kasutusse ol.ol. teerada (külavahetee) krundi kagunurgas. Parkimine on lahendatud krundi sisesel sõiduteel. (vt. joonis PÕHIJONIS)

3.7 Praegune ja rajatav haljastus

Planeeringu kohaselt tuleb säilitada kogu olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev metsistunud võsa krundi keskel likvideeritakse. Uushoonestuse vahele on planeeritud erinevate tihedusastmetega madalad puude- ja põõsasgrupid, moodustamaks ühist aeda.

Täpsem haljastusprojekt lahendatakse elamu ja abihoone projekti käigus.

4. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Lahendatakse eriosade projektidega.

4.1.1 Veevarustus

Tarbesi võetakse krundist kagusse planeeringujärgselt rajatavast puurkaevust. Puurkaev hakkab teenindama 3 majapidamist/kinnistut (Laine, Kraavi, Uustalu). Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on 10 m - kuna ööpäevane tarbimine kolme kinnistu tarvis ei ületa 10m³. Kui ööpäevane tarbimine ületab 5m³, tuleb paigaldada puurkaevule möödik, mille näit tuleb iga aasta lõpus esitada kohalikule keskkonnaametile. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndisse (10 m) ei plaanita reostust ega rajatise/ehitise ohtlike rajatise.

4.1.2 Heitvete ja sadevete kanalisatsioon

Kanalisatsioon on lahendatud planeeritud kogumiskaevuga krundi ida servas. Kogumismahutile ei ole kehtestatud kuja, kuid kujud on määratud puhastile sõltuvalt puhasti suuruselt ja pinnasest, mille puhuljärgitakse Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrust nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded".

Sadevete kanalisatsioon lahendatakse hoonete projektide käigus.

4.1.3 Tuletõrjeevee varustus

Tuletõrjevesi võetakse krundi lõunaossa (vahetult sissesõidutee kõrvale lääne poole) planeeringujärgselt rajatavast tulekustutusmahutist. Mahuti suurus on 25m³. Juurdepääs tulekustutusmahutile peab olema vaba ning aastaingsel kasutamiskõlblikus seisukorras.

4.1.4 Soojavarustus

Lahendatakse uushoonestuse projektide käigus.

4.1.5 Elekter, side, välisvalgustus

Elekter ühendatakse uushoonestusse krunti läbiva OÜ Jaotusvõrk 0,4kV elektriühisliini mastist veetud projekteeritavale elamule paigaldatavast liitumiskapist (vt. PÕHIJONIS).

Side ja internet – nõusoleku liitumiseks on andnud Elion.

Mustojal ja selle läheduses puudub Elioni kaablivõrk. Lahenduseks on RDSL, WIMAX süsteemid, kuna Elioni esindaja sõnutsi Vösu masti levi sinna suure tõenäosusega ei ulatu.

Krundi üldvalgustustus lahendatakse ühtse süsteemina terviklikku üldmuljet silmas pidades.

5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeritavaga kavandatud elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jätmete sorteeritud kogumine korraldatakse vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille asukoht on ette nähtud krundi juurdepääsu tee lähedal, värava kõrval. Olmejäätmete äravedu korraldatakse jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurepääs.

6. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu ala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti Standard EVS 809-1:2002 alusel. Kuritegevuse riske vähendavad:

piirkonna hea nähtavus

konkreetselt ja selgelt eristavad juurdepääsud

tagumiste juurdepääsude vältimine

korrashoid

eraautode parkimine kinnistul

krundi valgustus

vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine

süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine