

HALJALA VALD  
PALMSE KÜLA

**PÄIKESEVÄLJA**  
(tunnus 88701:002:0170)

***DETAILPLANEERING***

Tellija: Vihula vallavalitsus

Töö nr.: 799/0217

Juhataja:

A. Klaasen

Tehnik:

S. Uuli

Rakvere  
2017

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Vihula vallas Palmse külas Päikesevälja maaüksusele koostatud detailplaneeringu aluseks on:

- Vihula vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 17. jaanuarist 2017 nr 20.
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- maaüksuse kruntideks jaotamine
- ehitusõiguse ja hoonestusala määramine
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine
- avalikule teele juurdepääsutee asukoha määramine
- kujade, kitsendusala ja servituutide vajaduse määramine.

### LÄHTEOLUKORD

#### **Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused.**

Planeeringuga käsitletavale maa-alale kehtib Lääne-Virumaa maakonnaplaneering ja Vihula valla üldplaneering.

Detailplaneeringuid kinnistule koostatud ei ole.

Planeeringuga käsitletava Päikesevälja katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, katastriüksuse tunnus 88701:002:0170 ja suurus 6,58 ha.

Idast piirneb planeeringuala L3 Võsupere-Palmse teega nr 8870114 (88701:001:0934, transpordimaa), põhjast Tülira maaüksusega (88701:002:0090, maatulundusmaa) ja Potisepa maaüksusega (88701:002:0169, elamumaa), läänest Põisma maaüksusega (88701:002:0171, maatulundusmaa) ning lõunast Soo-Kangru maaüksusega (88701:002:0139, maatulundusmaa).

#### **Asukoht ja looduslik situatsioon.**

Maaüksus, millele on detailplaneeringu koostamine algatatud, asub Vihula valla edelaosas ja Palmse küla lääneosas. Detailplaneeringu alast põhja-loode pool asuvad üksikelamud koos abihoonetega. Lääne-lõuna pool asuvad põllumaad. Idas paikneb kohalik tee nr 8870114 Võsupere-Palmse pikkusega 2,9 km.

Kohaliku tee idapoolisel küljel asub Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndi piir.

Detailplaneeringuala on põllumaa, kus kõrghaljastus puudub. Kõrghaljastus on põhja pool paiknevatel kinnistutel, kus asuvad elamud ja abihooned.

#### **Liikluskorraldus.**

Päikesevälja kinnistule on juurdepääs kohalikult teelt nr 8870114 Võsupere-Palmse. Kohalik tee on kruuskattega, katendi laius 4,0 – 4,5 meetrit. Liiklusintensiivsus on teel vähene. Olemasolev mahasõit Päikesevälja maaüksusele on pinnaskattega.

### ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

#### **Krundijaotus. Sihtotstarbed. Ehitusõigus.**

Detailplaneering teeb ettepaneku Päikesevälja katastriüksuse jagamiseks 9 krundiks. Põhjapoolses osas on:

Krundid nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 ja nr 6 on sihtotstarbega 100% elamumaa (üksikelamu maa). Kruntide pindalad on 4132 m<sup>2</sup> kuni 5577 m<sup>2</sup>.

Krunt nr 7 on sihtotstarbega 100% transpordimaa (tee ja tänava maa), mille pindala on 1729 m<sup>2</sup>.

Krunt nr 8 on 100% üldmaa (haljasala maa), mille pindala on 908 m<sup>2</sup>.

Lõunapoolses osas:

Krunt nr 9 sihtotstarbega 100% maatulundusmaa (põllumajandusmaa), mille pindala on ca 3,39 ha.

Käesolev detailplaneering määrab kruntide nr 1 kuni nr 6 lubatud hoonestusalad ja ehitusõiguse elamu ja abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on näidatud planeeringuala kruntide ehitusõigused.

Kruntide nr 1 kuni nr 6 maksimaalne hoonestusalune pind on 300 m<sup>2</sup>, elamu maksimaalne hoonestusalune pind 200 m<sup>2</sup>, hoonete lubatud kõrgus kuni 8,0 m, korruselisus kuni 2 ning lubatud hoonete arv 2 (elamu ja abihoone).

Kruntidel nr 7 ja nr 8 hoonete ehitusõigust ei ole.

Krundil nr 9 on ehitusõigus puurkaevu ja veetrassi ehitamiseks. Ehitusalune pind kuni 30 m<sup>2</sup>.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

#### **Olulisemad arhitektuurinõuded.**

Elamutel ja abihoonetel on lubatud ehitada viilkatus (25-45°). Katusekate plekk, kivi, SBS-sindel. Fassaadikatteks krohv või laudvooder.

Vältida imiteerivate materjalide kasutamist fassaadi voodrimaterjalina.

## LIIKLUSKORRALDUS

#### **Liikluskeem.**

Planeeringuala liikluskorraldus muutub detailplaneeringu ettepanekul.

Nähakse ette elamute piirkonda juurdesõit kohalikul teel nr 8870114 Võsupere-Palmse. Kavandatud tee-ala planeeringualal on ette nähtud avaliku kasutusega teeks.

Jalgteid ja kergliiklusteid planeeringualale ei kavandata.

Arendustegevusega seotud kohaliku tee ristmiku väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“, vastu võetud 02.07.2015.

#### **Parkimine.**

Parkimine on toimub elamukruntidel. Parkimiskohtade vajadus on kaks kohta krundil.

## KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

#### **Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabellini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

Õhuliini masttõmmita või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

#### **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.

#### **Tee kaitsevöönd**

Alus: Ehitusseadustik, Riigikogu seadus, vastu võetud 11.02.2015,

Kohaliku tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

#### **Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala.**

Alus:Veeseadus

Vastu võetud 11. 05. 1994. a Riigikogu seadusega (RT I 1994, 40, 655), jõustunud 16. 06. 1994; redaktsiooni kehtivus kuni 30.06.2017.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on:

üldjuhul 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga.

Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada sanitaarkaitseala ulatuseks 30 m.

Keskkonnaamet määras oma korraldusega 26.juunist 2017 nr 1 – 3/17/1709 veehaarde sanitaarkaitseala 30 meetrit puurkaevust, kuna vett võetakse põhjaveekihist üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud;

Tuleb taotleda vee erikasutusluba, kui vett võetakse üle 5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

#### **Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded.**

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus 29.11.2012 nr 99

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

#### **Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded**

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 (16.mai 2001.a.)

Kanalisatsiooni ehitisena on kavandatud ühine omapuhasti ehk kohtpuhasti, mille projekteeritud reostuskoormus on kuni 50 ie.

Kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50 meetrit. Lähim joogivee salvkaev paikneb põhja pool Tükira kinnistul, kaugus imbsüsteemist on 180 meetrit.

#### **Kitsendused.**

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate 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.

Kasutusõigus seatakse:

- Lääne pool asuvast Põisma katastriüksusel paiknevast Põisma alajaamast kuni detailplaneeringualani paigaldatava maakaabelliini kohale seatakse kasutusõigus trassivaldaja kasuks 1 m kummalegi poole kaabelliini
- Detailplaneeringu alal krundil nr 3 paigaldatava maakaabelliini kohale seatakse kasutusõigus trassivaldaja kasuks 1 m kummalegi poole kaabelliini
- Detailplaneeringu alal krundil nr 2 paigaldatava veetrassi kohale seatakse kasutusõigus trassivaldaja kasuks 2 m kummalegi poole trassi

#### **Servituudid.**

Servituut seatakse krundi nr 7 tee-alal kogu ulatuses kruntide nr 1 kuni nr 6 kasuks, kui kruntidel on erinevad omanikud. Kui kruntidel on tegemist kasutusvaldusega (üks omanik), pole servituudi seadmine vajalik. Tee-ala on ette nähtud avaliku kasutusega teeks.

Servituut seatakse kohalikul teel nr 8870114 kuni planeeritava puurkaevuni juurdepääsu tagamiseks kaevu ehitus- ja hooldustööde korraldamisel.

## HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

### **Heakorrasutus.**

Planeeringuala on praegu kõrghaljastuseta rohumaal.

Elamumaa kruntidele nr 1 kuni nr 6 on vajalik rajada madal- ja kõrghaljastus ning külvata muru. Lahendused anda ehitusprojektide mahus.

Detailplaneeringuala loode- ja põhjaosas (krundid nr 4, nr 5, nr 6) istutada kõrghaljastus ca 20 meetri laiusel ribal, et eraldada seeläbi looduslikult Potisepa ja Tüüra kinnistud planeeritud kruntide hoonestusaladest.

Juurdesõidutee äärde on sobiv istutada kõrghaljastus või hekk kruntide nr 1 ja nr 6 piires.

Krunt nr 8 haljastada, istutada põõsad ja puud. Krunt nr 9 jääb rohumaaks.

### **Kattega alad.**

Katendid elamukruntidel juurdesõiduks elamuni ja parkimiseks määrata ehitusprojekti koostamisel.

Kohalikul teel nr 8870114 Võsupere-Palmse on ette nähtud rajada kattega juurdesõidutee elamukruntideni. Kate kas freesitud asfalt, killustik või asfalt.

### **Piirded.**

Elamukruntide vahel võib rajada puit- ja võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5m. Planeeringuala kruntide piiridel võib piirete asemel rajada ka hekid.

## KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Krundi nr 7 teeala sadeveed suunatakse katendi kalletega tee kõrval rajatavate haljasribadeni, kus nad imuvad.

Elamukruntide sadeveed suunatakse haljasaladele, kus nad imuvad.

Elamukruntide jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmise ja äraveoga. Peale ehitustegevuse lõppemist tuleb kruntidel liituda korraldatud jäätmeveoga.

Elamukruntidele paigaldada prügikonteinerid. Konteinerite tühendamise päeval viia konteinerid tee-ala äärde. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud tee-ala (krunt nr 7) kaudu.

## TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb projekteerida ja ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetest lähtuvalt ning vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja Siseministri määrusele nr 17, 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjerveearustusele".

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. (kui hooned on lähemal kui 8m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tuleohutuse tagamiseks). Detailplaneeringualal on lubatud ehitusalade vaheline kaugus kruntide vahel vähemalt 8 meetrit.

Tulekustutus tehnikaga juurdepääs elamukruntidel kavandatud hoonele tagatakse juurdesõidutee kaudu.

Juurdesõidutee projekteeritakse kattega, mille kandevõime (25 t) peab tagama päästetehnika juurdesõidu elamukruntidele. Päästemasinatele on planeeringualal tagatud ringtee kaudu ümbersõit.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: "EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel.

Tulekustutusvee nõutava koguse tagab olemasolev tuletõrjehoidla (mahtuvus 150 m<sup>3</sup>), mis asub elamukruntide alast ca 550 meetri kaugusel lõuna pool Võsupere kuivati maaüksusel.

Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk elamukruntide hoonetele on 10 l/s kolme tunni jooksul.

## KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

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

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

### **Korrashoid**

Ümbruskond peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab pidev ala korrashoid ning olmeprahi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

### **Elavus**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste puudumine piirkonnast päevasel ajal. Samas on juurdesõit planeeringualale piiratud ning elamute ala asub kaugel põhimaanteedest ja lõuna pool paikneb tootmiskompleks, mis on toimiv päevasel ajal.

### **Valgustus ja vargused**

Kuriteohtu saab vähendada vajaliku välisvalgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis pole naabrite poolt nähtavad. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Välisüksed saab muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt. metallüksed).

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord.**

Planeeringualal välisvõrgud puuduvad.

Lääne pool paikneval Põisma maaüksusel asub keskpinge õhuliin ning Põisma alajaam.

### **Sidevarustus.**

Detailplaneeringualal sidevarustust ei kavandata.

### **Elektrivarustus.**

Olemasolevast Põisma jaotusalajaamast on kavandatud paigaldada piki Põisma kinnistu piiri madalpinge maakaabelliin detailplaneeringualani ja edasi piki krundi nr 3 põhjapoolset piiri ringteeni.

Vajalik on sõlmida notariaalne maakasutuse õigus Elektrilevi OÜ kasuks. Maakaabel paigaldada soovitavalt ringtoitena. Liitumiskilbid paigaldatakse kahekohalistena tänava-alas kinnistu piiride juurde.

### **Veevarustus.**

Kruntide veevarustus tagatakse projekteeritava puurkaevu baasil, mis rajatakse krundi nr 9 põhjaosas. Veetrass juurdesõiduteeni ehitatakse piki krundi nr 2 kirdepoolset piiri. Ühisveevärgi torustik paigaldatakse krundil nr 7 tänava-alas. Kruntide liitumispunktid kuni 1 meeter krundipiirist.

Liitumispunktist on ehitatud harutrass elamuni.

### **Kanalisatsioon.**

Kanalisatsiooni ehitisena on kavandatud krundile nr 6 ühine omapuhasti ehk kohtpuhasti imbalaga, mille projekteeritud reostuskoormus on kuni 50 ie.

Ühiskanalisatsioonitorustik paigaldatakse krundil nr 7 tänava-alas. Kruntide liitumispunktid kuni 1 meeter krundipiirist.

Liitumispunktist ehitatakse harutrass elamuni.

Koostas:

A. Klaasen

## Kooskõlastused

Detailplaneering: Päikesevälja kinnistu Palmse küla Vihula vald

ASUTUS	KOOSKÕLASTAJA	KOOSKÕLASTUS	NR ja KUUPÄEV
Elektrilevi OÜ	Priit Mägi	Koosõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Nr 6549372920 22.05.2017
Lääne-Viru Maavalitsus	Riina Kaptein finantsnõunik maavanema ülesannetes	Kooskõlastus	nr 12-2/17-134-3 10.08.2017
Keskkonnaamet	Jaak Jürgenson Põhja regioon Juhataja	Kooskõlastus sanitaarkaitseala vähendamise kohta	Nr 1- 3/17/1709  26.06.2017
Päästeamet	Alar Tetting Peainspektor	Kooskõlastus	nr 7.2-3.3/12165-2 15.06.2017

–

OÜ A.V.R.PROJEKT  
Pikk 15  
44307 Rakvere

Tel 322 3035  
Mob 56 468 050  
e-mail: [avr@avrprojekt.ee](mailto:avr@avrprojekt.ee)  
[www.avrprojekt.ee](http://www.avrprojekt.ee)

EE462200001120214050  
Swedbank  
Reg. nr. 10369077  
EE 100467734