

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Haljala vallas Vainupea külas asuvale Toominga kinnistule.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tarvas Invest OÜ avaldus Vihula Vallavalitsusele ja Vihula Vallavalitsuse poolt välja antud korraldus 27. juuni 2017. a nr 213 "Detailplaneeringu koostamise algatamine Vainupea küla Toominga maaüksusele". Vihula Vallavalitsuse korralduse lisad on detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- planeeringuala kruntideks jagamine;
- kruntide ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine;
- kruntidele juurdepääsude määramine;
- ehitise olulisemate arhitektuur-ehituslike tingimuste seadmine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste määramine.

Detailplaneeringu koostaja on Osühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrakraadi diplom MD 001277.

### 2. LÄHTEOLUKORD

#### 2.1. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 1,5 hektarit. Kinnistu omanikud on Osühing Tarvas Invest ja Jaanus Nuutre.

Toominga (katastritunnus 88703:002:0440) kinnistu pindala on 15392 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu piirneb ida pool riigimaanteega 17173 Vainupea ranna tee (88703:002:2660).

#### 2.2 Olemasolevad sihtotstarbed

Põhja pool paikneva Kiigemaja (katastritunnus 88703:002:1510) ja Põrgupõhja (katastritunnus 88703:002:1180) maaüksuse ning lõuna pool asuva Metsäääre

maaüksuse (katastritunnus 88701:001:0293) maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Lääne pool asuvate Puraviku (katastritunnus 88703:002:0813) ja Lembi (katastritunnus 88703:002:0800) maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Lõuna pool asuva Tänavä (katastritunnus 88703:002:2381) maaüksuse ja lääne pool asuva katastriüksuse Kunda metskond (katastritunnus 88703:002:1400) katastriüksuse maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringualast ida pool paikneb riigimaantee 17173 Vainupea ranna tee (katastritunnus 88703:002:2660), mille maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

### **2.3. Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Olemasolevat situatsiooni kajastavad joonised "Situatsiooniskeem" leht 1/4 ja "Olemasolev olukord" leht 2/4. Joonistel on näidatud naabruses paiknevad katastriüksused, nende maakasutuste sihtotstarbed, planeeringualal paiknevad ehitised ja tehnovõrgud, samuti kitsendustega kaetud alad.

Toominga kinnistu asub Vainupea külas. Lähimad tõmbekeskused on Võsu alevik, Rakvere linn ja Kunda linn.

Toominga kinnistu asub looduslikult kaunis kohas. Tegemist on peamiselt rohumaa ja metsamaa kõlvikutega. Kinnistu põhjaosas asub õuema. Maapinna languse suund on põhja poole.

Kinnistu on hoonestatud. Sellel paiknevad suvila koos abihoonetega ja salvkaev. Lähim hoonestatud kinnistu on Lembi kinnistu lääne pool. Põrgupõhja kinnistul on Ehitisregistris hoone, mis tänaseks on lammutatud.

Riigimaantee 17173 Vainupea ranna tee asfaltkatendi laius maanteel on keskmiselt 3,5-4,0 meetrit. Maantee on kahesuunalise liiklusega. Põhilisteks liiklusvahenditeks on sõidua autod, liiklusintensiivsus on madal. Juurdepääs planeeringualale tagatakse nimetatud teelt. Tee katend on heas seisukorras ning liiklusintensiivsus on madal. Kuna tegemist on tupikteega, siis kasutavad seda liiklemiseks kohalikud elanikud ja nende külalised. Liiklusvahenditeks on põhiliselt sõidua autod. Kõnniteed puuduvad. Lubatud kiirus sõidukitele on 20 km/h. Käesoleval ajal kasutatatakse olemasolevale õuealale pääsemiseks Kunda metskonna katastriüksust ning teisi maaüksusi läbivat teed.

Planeeringuala lähiümbruses on nii kaasaegse arhitektuuriga hooneid kui ka traditsioonilises stiilis ehitatud hooneid. Planeeringuala lähiümbruses asuvad elamud on ühe- ja kahekorruselised kivi- ja puitmaterjalidest hooned. Elamud ja suvilad on

puitvoodriga ning traditsioonilistes värvitoonides (hall, kollane, pruun). Kõrvalhooned on ühekorruselised puit- või kivimaterjalidest hooned. Hooned on peamiselt viilkatustega. Iga majapidamine koosneb elamust ja ühest või mitmest kõrvalhoonest.

#### **2.4. Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilise arengu eesmärgid**

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest ning kehtivast seadusandlusest.

Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamiseks selleks sobival maalal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Vainupea külla juurde üks heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja elanikega asustatud krunt. Planeeritav krunt on piisavalt avar, et mahutada sellele üksikelamu või suvila koos abihoonetega.

Tegemist on areneva ning elamiseks sobiva piirkonnaga. Loodav hoonestus peab sobima antud keskkonda.

### **3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS**

#### **3.1. Kontaktvööndi analüüs**

Vainupea küla miljööd loovad kitsad käänulised teed, kaunis rand, küla ümbritsevad suured metsad, külas elavad inimesed ning seal paiknevad ja ehitatavad ehitised. Kõige tuntumad ehitised on Vainupea sadam ja kabel, millede taastamisega alustas Lääne-Viru Teedevalitsus. Käesoleval ajal rendib kabelit Haljala vallalt ja osutab seal teenuseid Vainupea küla selts MTÜ. Kabelis korraldatakse nii kiriklikke talitusi kui ka muusikaüritusi. Põhja pool asub üks Eesti ainulaadsemaid külakalmistuid. Planeeringualast ida pool paikneb Pansionaadi kinnistul Vainupea pansionaat, mis pakub majutusteenust.

Lähiumbruses paiknevatest kinnistutest on detailplaneering koostatud Mihklirahva, Salme ja Kasteheina maaiüksustele. Käesoleva planeeringulahenduse koostamisel võeti arvesse teisi varem Vainupea külas koostatud planeeringuid ning kinnistu pindalast ja asukohast tulenevaid võimalusi.

#### **3.2. Vastavus üldplaneeringule ja kehtivad detailplaneeringud**

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Vihula valla üldplaneeringus

paikneb Toominga kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal ning detailplaneeringu kohustusega maa-alal. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks on üldplaneeringuga seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud valla territooriumile. Vainupea külas on miljööväärtusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25 ha. Antud juhul on mõlemad planeeritavad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused suuremad kui 0,5 hektarit. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarve perspektiivis elamumaa.

Koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Vihula valla üldplaneeringule.

### **3.3. Maa-ala sihtotstarve**

Koostatud detailplaneering teeb ettepaneku jagada kinnistu kolmeks katastriüksuseks:

1. Pos 1- pindala 7851 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa, katastris elamumaa;
2. Pos 2 - pindala 6787 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% üksikelamu maa, katastris elamumaa;
3. Pos 3 - pindala on 754 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringus on 100% tee ja tänava maa-ala, katastris transpordimaa.

### **3.4. Ehitusõigus**

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritav hoonestusala, mis paikneb peamiselt 4 meetri kaugusel piirist, ida pool aga rohkem kui 30 meetri kaugusel piirist.

Pos 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 5%.

Pos 2 maksimaalne täisehitusprotsent on 5%.

Pos 3 täisehitusprotsenti ei määrata, sest tegemist on tee ja tänava maa-alaga, kuhu ehitisi ei planeerita.

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib vajadusel ehitada ka väljaspoole hoonestusala.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaaladest lähtudes võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter ja õhuliinidest kaugemale kui 2 meetrit.

Kummalegi krundile võib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 8,5 meetrit. Elamu ehitisealune pind võib olla kuni 250 m<sup>2</sup>.

Pos 1 võib olla koos olemasolevate abihoonetega kuni kolm abihoonet ning Pos 2 kuni kaks abihoonet. Pos 1 võib olla üks abihoone kõrgusega 6,5 m ja kaks abihoonet kõrgusega 5 meetrit. Pos 2 võib ehitada ühe 6,5 m kõrguse ja ühe 5m kõrguse abihoone. Pos 1 abihoonete ehitusalune pind võib olla kokku kuni 150 m<sup>2</sup> ja Pos 2 kokku kuni 120 m<sup>2</sup> (vt joonis "Põhijoonis. Tehnovõrgud").

Planeeringulahenduses on näidatud hoonete soovituslikud asukohad.

Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele. Lähtudes tuleohutusest tulenevast ehitiste liigitusest on tegemist I kasutusviisiga hoonetega (eluhooned).

Väljavõte Vihula valla üldplaneeringu ptk 9.5 "Külamiljöoga arvestamine ehitamisel"  
*Vanaaegsete hoonete imiteerimise asemel tuleks ehitada pigem modernistliku ja kaasaegse lahendusega hooneid. 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.*

Tähtis on hoone funktsionaalsus. Kaasaegsed hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada. Hooned tuleb projekteerida individuaalprojektide alusel. Keelatud on ehitada nn kataloogimaju.

Kaasaegne ehitis on energiasäästlik, kasutajasõbralik, varustatud kaasaegsete tehnosüsteemidega, tuleohutu ning turvaline. Kaasaegse ehitise projekteerimisel arvestatakse tervise- ja hügieeninõuetega (dušš, WC, saun). Kaasaegne elamu on hea sisekliimaga, ruumikas ja valgusküllane ning võimaldab lisaks puhkamisele ka kodus töötamist, trennimist ning hobidega tegelemist. Ehitis peab vastama kasutusotstarbele ning kasutamisele seatavatele nõuetele.

Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektiga.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas- või kivimaterjalid. Katusekattematerjalideks kasutada loodusesse sobivaid katteid ja värvitoone. Hoonete

ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse üksikelamutele ning nende abihoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Hoone katuse kuju ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus. Soovitav on rajada ehitised viil- või kelpkatustega. Teisele korrusele võib kahekorruselistele hoonetele ehitada väljaehitusi (vintskapid, lodžad, rõdud). Väljaehitused võivad lähtudes hoone arhitektuursest lahendusest olla sellest erinevate katusekalletega.

Stabiilse elukeskkonna loomiseks ja pikaajalise arengu tagamiseks tuleb planeeringualale luua kaasaegne infrastruktuur (teed, tehnovõrgud).

Pos 1 ja 2 on planeeritud puurkaev. Pos 2 planeeritakse ehitada tiik. Pos 2 läbiv kraav puhastatakse setetest jm üleliigsest, kinnistule ehitatava tee alla rajatakse truup. Veekogude rajamine ja puhastamine ei tohi tekitada olukorda, kus vesi ohustab riigimaanteed. Riigimaantee all paiknev truup peab olema aastaringselt puhas setetest ja sodist (vastutab Maanteeamet).

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrassid, puurkaev, elektri kaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Maanteeamet väljastas 04.08.2017 "Vihula vallas Vainupea külas Toominga maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad" nr 15-2/17-00012/434. Lähteseisukohad käsitlevad lisaks liikluskorraldusele ka piirete rajamist, parkimist ja hoonestusalade kaugust riigimaanteest. Hoonestusala kauguseks on antud planeeringus rohkem kui 30 m maantee katte servast. Pos 1 piirded rajatakse krundi piirile või sellest sissepoole. Pos 2 piirded võib rajada krundi piirile, ida pool minimaalselt 8 meetri kaugusele riigimaantee katendist. Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos elamuga. Piirded rajatakse hoonetega sobivas stiilis ning riigimaantee pool võib piirde kõrgus olla kuni 1,50 meetrit (kuna maantee on keskmiselt 30 cm kõrgem ümbritsevast maapinnast ja planeeritava piirde asukohast, jääb piirde tajutavaks kõrguseks maantee pool ca 1,20 meetrit). Piirded tuleb rajada läbipaistvad ja materjaliks kasutada puitu või metalli (võrk). Lubatud on hekkpiirded.

Pos 3, mille maakasutuse sihtotstarbeks määratakse käesoleva detailplaneeringu alusel tee ja tänava maa-ala, rajatakse uus mahasõit riigimaanteelt. Riigitee ristumiskoht planeeriti lähtudes Maanteeameti tüüpjoonisest „Mahasõidu tüüp 1“.

Ehitatavad üksikelamud ja abihooned tuleb vajadusel sektioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks (vt siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” §12).

Arhitektuurne ehitusprojekt tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Vihula valla üldplaneeringus. Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Maantee kaitsevööndisse kavandatavad tegevused, kui neid planeeritakse, kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee ristumiskoha projekteerimisel väljastab nõuded projekti koostamiseks Maanteeamet EhS § 99 lg 3 alusel. Tee ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Arendusega seotud juurdepääsutee tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (haljastus jne) kõrvalda enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu illustratsioon asub detailplaneeringu toimikus.

#### 4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub lähtudes Ehitusseadustikus ja Liiklusseaduses kehtestatud nõuetele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Juurdepääs planeeringualale tagatakse riigimaanteelt 17173 Vainupea ranna tee.

Maanteeamet väljastas 04.08.2017 “Vihula vallas Vainupea külas Toominga maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad” nr 15-2/17-00012/434. Nimetatud tehnilised tingimused, kehtivad seadused (Ehitusseadustik, Liiklusseadus jne), Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 “Tee projekteerimise normid” ja selle lisa “Maanteede projekteerimisnormid” on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Planeeringuga vaadeldav ala asub osaliselt 17173 Vainupea ranna tee kaitsevööndis, mille laiuks on 30 meetrit katendi servast. Maanteeameti lähteseisukohtadest tulenevalt on lubatud planeeringuala hoonestamine ca 30 m kugusel riigimaanteest (vt "Põhijoonis. Tehnovõrgud"). Lähtudes Maanteeameti tehnilistest tingimustest, tuleb jagamise tulemusel tekkivatele kruntidele tagada perspektiivis ligipääs riigimaanteele lähtudes Asjaõigusseaduse §156 lg2. Lisaks Positsioonile 1 tagatakse juurdepääs Põrgupõhja kinnistule. Põrgupõhja kinnistule planeeritakse juurdepääs 17173 Vainupea ranna teelt mitte kaugemale, kui 15 meetri kaugusele mahasõidust. Planeeritava tee katendi laiuks planeeritakse 4,0 meetrit. Tee- ja tänava maa-ala krundi laiuks on ca 6,0 meetrit. Planeeritava teemaa laius võimaldab teostada talvel lumetõrjet. Sõidutee katendiks planeeritakse peenkillustikkate. Elamumaa sihtotstarbega kruntide krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Mahasõidu ja sisetee projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Arendusega seotud mahasõit tuleb rajada enne arendusala hoonestusele ehitusloa väljastamist.

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed "Rahvatervise seaduse" alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks. Tee omanik teavitas planeeringu koostajat maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vainupea külas on tegemist hooajalise liiklusega, kus suvel liiklustihedus kasvab ning talvel kahaneb. 17173 Vainupea ranna tee liiklussagedus on käesoleval ajal väike (Maanteeameti liiklussageduse statistika 2019. aasta loendusaruande järgi aastas keskmiselt 60 autot ööpäevas) ega nõua koheselt täiendavate meetmete kasutuselevõttu.

Liiklus Pos 3 planeeritakse kahesuunalisena. Maanteeamet väljastab vajadusel tingimused teeprojekti koostamiseks, liiklusohutuse auditi koostamiseks, geoloogilise uuringu koostamiseks jne. Projekti koostaja võib olla teehoiutööde tegevusluba omav projekterija.



Pos 3 on planeeritav transpordivahendite lubatud sõidukiirus kuni 20 km/tunnis. Riigimaanteel on transpordivahendite lubatud sõidukiirus kuni 20 km/h. Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada müratõkete rajamisel ning kõrghaljastuse planeerimisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kiirusel 20 km/h (projekteerimise lähtetase rahuldav) peab maanteel olema tagatud külgnähtavus 8 m. Mahasõidu nähtavuskolmnurk on joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" tähistatud nähtavuskolmnurga tingmäärgiga. Nähtavuskaugus Pos 3-lt 17173 Vainupea ranna teele peab olema mõlemas suunas sõidukiirusel 20 km/h 45 meetrit. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine võsast ning suurte puude alumiste okste laasimine (võra tõstmine).

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigiaantee ääres parkimine on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõiaval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada krundile planeeritavalt teelt.

Kui riigimaantee all paiknev truup ära puhastatakse, siis ei ole planeeringualal probleeme sademete immutamise või nende ärajuhtimisega, sest tegemist on vett hästi läbilaskva pinnasega. Sademeveded juhitakse riigimaantee ääres paiknevate kinnistute haljasaladele.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Pos 1 ja 2 planeeritakse vähemalt kolm parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

## 5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

Joonistel “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis. Tehnovõrgud” on sinist värvi viirutusega näidatud olemasolevate ning planeeritud madal- ja keskpinge elektriõhu- ja kaabelliinide servituudialad.

## 6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

### 6.1. Heakorrastus

Pos 1 on kasutuses olev õuemaad, millel on lisaks metsa- ja rohumaad. Pos 2 kasvava kõrghaljastuse moodustavad üksikud puud ja põõsad, kõlvikuliselt on tegemist metsa- ja rohumaaga. Planeeringualal paiknevate õuemaade haljastus lahendatakse täpsemalt koos hoonete arhitektuursete projektide või haljastusprojektide koostamisega. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust. Riigimaantee ääres tuleb külgnähtavuse ala (8 m sõitutee katendist) hoida vaba keskmise kõrgusega haljastusest ja kõrghaljastusest.

Sissesõidutee äärde on soovitatav paigaldada valgustid. Hoonete seintele võib samuti paigutada valgusteid, et tõsta turvalisust ja muuta hoonete ümbrused hubasemaks pimedal ajal. Valgustuslahendus peab sobituma ümbruskonna miljöoga.

### 6.2. Kattega alad

Pos 3 projekteeritav tee kaetakse killustikuga. Pos 1 ja Pos 2 planeeritakse katendiga alad või katusealused, kuhu saab parkida.

### 6.3. Piirded

Pos 1 ja Pos 2 võib ümbritseda piiretega (vt p 3.4. Ehitusõigus). Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena. Piirete rajamine ei tohi raskendada

päästetehnika juurdepääsu kruntidele, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

## 7. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes Vihula Vallavalitsuse 27. juuni 2017 korraldusest nr 213, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseeaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu- ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteiner peab olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteinerile eraldi ehitise või paigutada ta haljastuse varju. Prügikonteineri tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekäitluskeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

## 8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal 0,4 kV ja 10 kV elektri madal- ja keskpinge maakaablid ning 0,4 kV elektriõhuliin. Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid ning uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonistel "Olemasolev olukord" ja "Põhijoonis. Tehnovõrgud".

### 8.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas detailplaneeringu koostamiseks 29.06.2020 a. tehnilised tingimused nr 352574. Planeeringujoonisele on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektriseadmed.

Pos nr 1 on olemas elektriliitumine. Olemasolev õhuliin asendatakse uue hoone ehitamisel maakaabliga.

Pos nr 2 elektrivarustus lahendatakse Mihklirahva kinnistul (katastritunnus 88703:002:0167) paikneva Vainupea (Kunda) alajaama F1 madalpinge õhuliini masti nr 6 baasil. Maakaabel paigaldatakse Juurdepääsu katastriüksuse (katastritunnus 88703:002:0171) ja Pos 3 servast, et kaablid ei satuks sõidutee alla. Riigimaantee 17173 Vainupea ranna tee alt viiakse maakaabel läbi kinnisel meetodil. Maakaabli läbiviik projekteerida ja ehitada välja koos mahasõiduga riigimaanteelt. Pos 3 elektritoide liitumiskilbist kuni objektini ehitatakse maakabliga.

Positsioonile 3, mille maakasutuse sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa-ala ning mis määratakse avalikku kasutusse, paigaldatakse 0,4kV kahekohaline liitumiskilp. Kilbist saab tagada elektriliitumise ka Põrgupõhja kinnistule (katastritunnus 88702:002:1180).

Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) maakaablitega ja võimalusel avalikus kasutuses olevale maale. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks esitada kliendil liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridori planeerimiseks puudub vajadus, sest, tegemist on tupikteega ning Pos nr 1 on olemasolev kitsendusala, kus kulgevad 0,4 ja 10 kV maakaablid loogilises suunas.

## **8.2. Side**

Sidevarustus lahendatakse satelliit- või mobiilside baasil.

## **8.3. Veevarustus**

Pos 1 on olemas salvkaev ja planeeritakse puurkaev ja veetoru elamuni. Pos 2 rajatakse puurkaev ja veetoru elamuni. Ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga  $PN \geq 10$ . Veevarustuse torustiku minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri määrusest “Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid” nr 43 (hakkas kehtima 17.07.2015).

Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

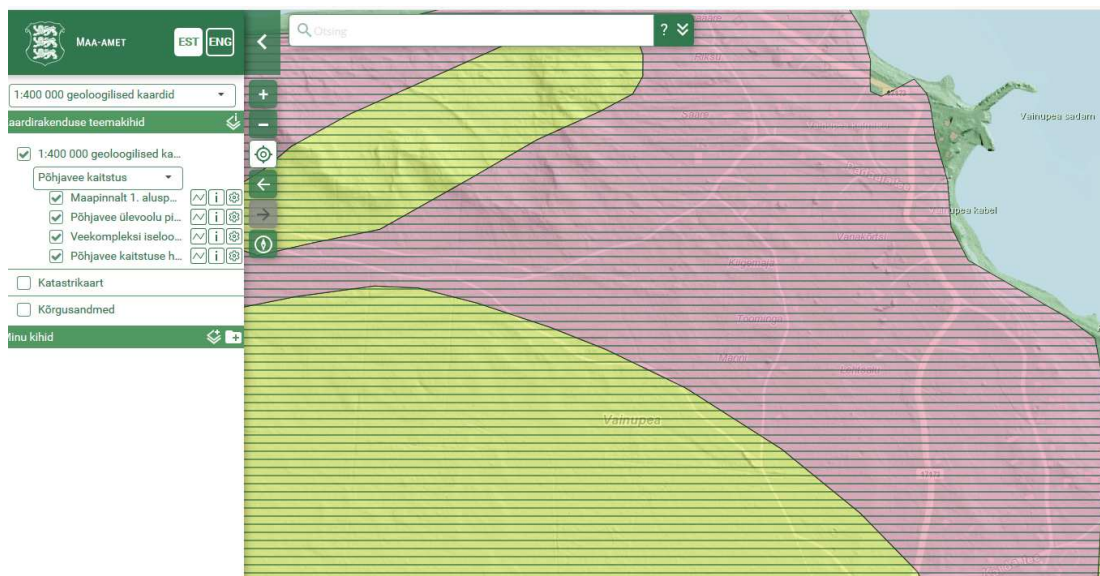
Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019.a jõustunud määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taodelda ehitusluba. Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab puurkaev olema valmis ehitatud ning kasutusteatis taotletud.

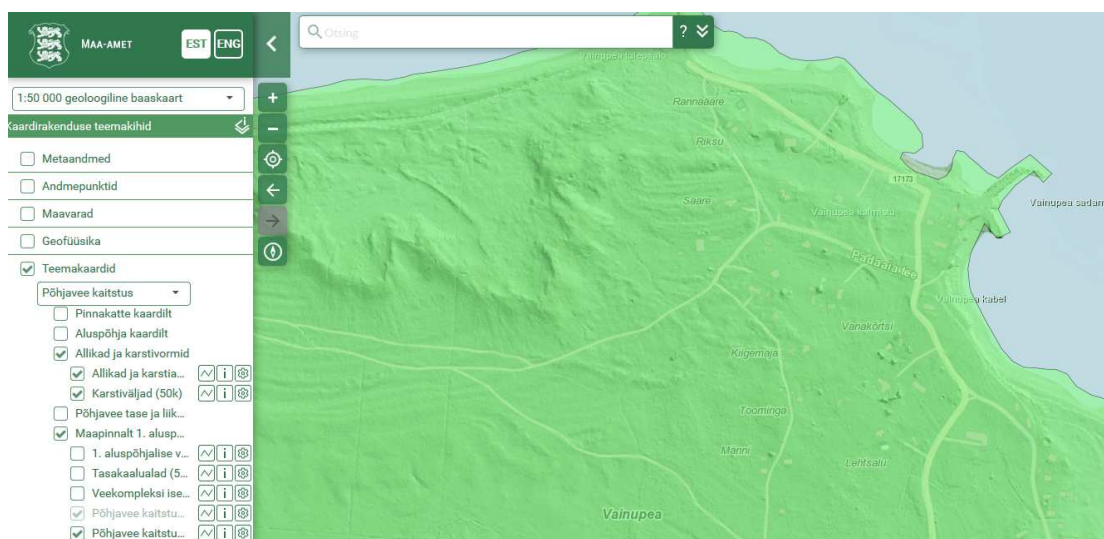
## 8.4 Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest kokku isevoolsealt. Pos nr 1 ja Pos nr 2 paigaldatakse omapuhastid.

Planeeringualal on Maa-ameti 1:400 000 geoloogilise kaardi järgi keskmiselt kaitstud või kaitsmata põhjavesi:



Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise kaardi järgi on planeeringualal kaitstud põhjavesi:



Hästi kaitstud põhjavee korral võib paigaldada septiku.

KKM määruse nr 61 §7 p3 kohaselt peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui projekteerimise käigus selgub, et see tingimus ei ole täidetud, tuleb paigaldada kogumismahuti(d).

Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Omapuhasti tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada:

1. Veeseadus;
2. EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
3. EVS 12566-3:2016 Reovee väikepuhastid kuni 50 ie;
4. RIL77-1990. Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
5. EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;
6. kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid;
7. KKM määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Biopuhasti rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.

Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

### **8.5. Sademevete kanalisatsioon**

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Maantee mulle asub kõrgemal, kui sellega piirnev planeeringuala. Sadeveed valguvad Pos 2 läbivasse kraavi ning sellele planeeritavasse tiiki. Sademevett maantee poole juhtida ei ole lubatud.

Kinnistut läbivat kraavi tuleb puhastada setetest. Tee ehitamisel üle kraavi paigaldada tee alla truup.

### **8.6. Kütte**

Pos 1 ja Pos 2 küttesüsteemid rajatakse elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

## **8.7. Tervisekaitse**

Valgustus territooriumil ja hoones peab olema piisav ning peasissepääsud soovitatavalt kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

## **9. TULEOHUTUS**

### **9.1. Normdokumendid**

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid.

### **9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoone kõrgus:	8,5 m
Max ehitisealune pind krundil	Pos 1 - 400 m <sup>2</sup> , Pos 2 - 370 m <sup>2</sup>

### **9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkeseptsiooni. Planeeringualal paiknevast hoonestusalast asuvad kõik olemasolevad hooned kaugemal kui 8 meetrit. Lähim hoone Pos-le 2 paikneb planeeringualal Pos 1 põhjaosas (115,6 m). Pos-le 1 lähim hoone asub 42,4 meetri kaugusel ida pool Põrgupõhja kinnistul.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.



#### **9.4. Põlemiskoormus**

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m<sup>2</sup> ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>, peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

#### **9.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele**

Kruntidele pääseb mööda riigimaanteed 17173 Vainupea ranna tee ja Pos 3. Pos 1 pääseb ka mööda Kunda metskond 1 katastriüksusel paiknevat avalikus kasutuses olevat teed. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 4 m laiune. Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt.

Kruntidel paiknevatele ja planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Juurdepääs krundile ning sellel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

#### **9.6. Väline tulekustutusvesi**

Hajaasustusega piirkonna üksikelamule ning selle abihoonetele ei pea ette nägema välist veevõtukohta kustutusveele (EVS 812-6:2012 p 5.2.3).

Planeeringualast põhja pool 640 meetri kaugusel asuvast Vainupea sadamast saab võtta tulekustutusvett. Planeeringualale veevõtukohta rajamine ei ole vajalik.

Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

## 10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad.

Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

## 11. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

## 12. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 208/0220 Toominga kinnistu detailplaneering.  
Aadress Haljala vald, Vainupea küla Toominga. Vastutav spetsialist R. Efert.

4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
8. Vihula valla üldplaneering;
9. Haljala valla arengukava aastateks 2018-2030.

Koostas: Riiu Efert

27. oktoober 2020 a.