

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Vihula vallas Karepa külas asuvale Karepa piilkonnamaja kinnistule, kinnistusregistri registriosa number 4801931. Detailplaneeringu koostamise aluseks Karepa piilkonnamaja kinnistul on Vihula Vallavolikogu korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 14. mai 2009 nr 274.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- maaüksuse sihtotstarbe muutmine riigikaitsealisest maast elamumaaks;
- ehitusõiguse seadmine olemasolevale õuemaale elamule ja abihoonele;
- parkimise, liikluskorralduse põhimõtete ja juurdepääsuteede lahendamine;
- tehnovõrkude paigutuse lahendamine;
- looduskaitsealaste abinõude ettepanekute tegemine;
- seadustest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ja/või servituutide seadmine.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed

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

Käesolev detailplaneeringualune maa asub eraomandis. Karepa piilkonnamaja maaüksuse omanik on Erkki Suurorg. Karepa piilkonnamaja kinnistu (katastritunnus 88703:003:0247) maa sihtotstarve on riigikaitsemaa.

Katastriüksused

Kinnistu asub Vihula valla Karepa küla põhjaosas, kinnistu pindala on 2694m².

Karepa piilkonnamaja katastriüksusest edela pool asub Rannametsa kinnistu (katastritunnus 88703:003:1210), mille maa sihtotstarve on elamumaa.

Põhja pool piirneb kinnistu Soome lahega ning kagu pool jätkuvalt riigi omandis oleva maaga.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Karepa piilkonnamaja kinnistu on hoonestatud, sellel asuvad piirivalve jaoks rajatud ehitised. Nendeks on metallist valvetorn, tellistest majake ning betoonist vundamendid. Üks vundament asub osaliselt kinnistu territooriumil ja osaliselt riigi maal. Naabruses asuv Rannametsa kinnistu on hoonestatud, kinnistul paikneb elamu koos kõrvalhoonetega. Riigi maal asub ka väike puitkõrvalhoone ning sadamamuul. Lõuna pool asuv hoonestus koosneb peamiselt paadikuuridest. Planeeringuala läheduses asuvad hooned on 1-2 korruselised, viilkatusega ja puidust ehitatud. Kõrghaljastuse moodustavad üksikud männid ja lepad. Põõsastest kasvavad kinnistul kibuvitsad, mis on vastupidavad mere ääres valitsevatele karmidele ilmastikutingimustele. Enamuses on tegemist rohumaa ja liivase ranna-alaga. Maapinna reljeef on kallakuga põhja ja ida poole.

Kogu planeeringuala jääb ranna või kalda ehituskeeluvööndisse ning ranna või kalda piiranguvööndisse.

Liikluskorraldus

Planeeringualani kulgeb avalikus kasutuses olev pinnas- ja killustikkattega tee. Tee laius on umbes 2.8-3.0 meetrit. Planeeringualal ja selle lähiümbruses kõnniteed puuduvad.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut kinnistu jagamiseks, kuid teeb ettepaneku maa sihtotstarbe muutmiseks. Lähtudes Vabariigi Valitsuse määrusest “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine” saab riigikaitsema olla üksnes nende kinnistute maa sihtotstarve, mille puhul on tegemist riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatava maaga. Kuna planeeringuga käsitletav maa-ala ei täida riigikaitsealist eesmärki, vaid selle omanik kavatses kinnistule rajada elamu, teeb planeeringu koostaja ettepaneku muuta maa sihtotstarbeks pereelamu maa.

Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasoleva hoonestusega, tuleb kasutada ehitusmaterjale, mis haakuvad Karepa küla arhitektuuriga. Uued hooned peaksid olema plaanilt ja mahult sarnased olemasolevate lähedalasuvate hoonetega. Eluhoone rajamisel võiks aluseks võtta Põhja-Eesti rehielamu gabariidid ja põhimõttelise lahenduse. Arhitektuurse lahenduse kujundamisel tuleks kasutada kaasaegset arhitektuuri keelt toetudes traditsioonilistele lahendustele.

Karepa piilkonnamaja kinnistu piirneb Soome lahega ning sellest tulenevalt peab arvestama Soome lahest tulenevate piirangutega. Nendeks piiranguteks on kallasrada, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja ranna või kalda piiranguvöönd. Olemasolevast ehitusjoonest mere poole on ehitamine keelatud. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 (4) ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Karepa piilkonnamaja kinnistu õuemaal koosneb kahest osast: ühel neist pindalaga u 150m² asuvad vaatetorn ja tellistest abihoone ning teisel pindalaga ca 63m² - betoonalus. Õuealad on omavahel ühendatud pinnasteega.

Välisviimistluses kasutada looduslähedasi materjale (puit, looduslik kivi, pilliroog). Vähemalt elamu fassaad tuleb katta puitlaudisega (ei tohi ehitada palkelamut ilma välisvoodrita). Puitfassaadide kujundamisel tuleks aluseks võtta Eesti kaasaegse arhitektuuri parimad näited. Puidu kasutus võiks olla vahendiks kaasaegse ja traditsioonilise arhitektuuri ühteliitmisel. Kõrvalhooned võib rajada käsitsi tahatud palgist. Ei ole lubatud kasutada antud keskkonda ebasobivaid või tööstuses kasutatavaid materjale ning lahendusi (nt nn peegelklaas või sellele sarnane valgust peegeldav klaas, suured klaaspinnad akende ja ustena jne).

Katusekattematerjalidena tuleks kasutada Karepale sobilikke materjale (näiteks pilliroog, sindel, kimm, laast, muru, kärgruberoid või kivi). Katuste kalded ja konstruktsioonid peavad sobima külas varem rajatud hoonete katuste kallete ja konstruktsioonidega. Katusetüüp projekteeritavatel hoonetel on viilkatus või kelpkatus. Katuse räästajoon tuleb projekteerida ühesugune kogu katuse ulatuses. Katusekalle peab jääma vahemikku 32°-55°. Akende lahendused peavad vastama kaasaja valgustusnõuetele.

Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on roosa ruudustikuga näidatud krundi hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad.

Krundile võib ehitada maksimaalselt ühe kahekorruselise elamu või suvila ja ühe kõrvalhoone. Ka Vihula valla poolt väljastatud lähteülesanne näeb ette, et krundile võib ehitada kaks hoonet.

Rannas asuvad betoonalused saab ümber kujundada istepinkideks. Elamu maksimaalne kõrgus võib olla 8,0m ning planeeritava elamu ehitusalune pindala kuni 120m². Soovituslikult võiks elamu planeerimisel kasutada eesti elamuehitusele traditsioonilist "ulualust". Tavapärase Põhja-Eesti rehielamu oli mõõtudega 7*17 meetrit. Rehetuba oli võrdlemisi suur ja kõrge, tema põhipindala oli 36m², millest paekivist ning maakividest ehitatud ahi võtab enda alla 4m².

Planeeringu toimikus lk 24 asub arhitekt Andres Mikkeri poolt koostatud esialgne eskiisjoonis. Eskiisi koostamisel võeti aluseks prof. Karl Tihase uurimistöö, mis sai alguse 1959. aastal ning millest on kokkuvõtvalt välja antud kordustrükk pealkirjaga "Eesti talurahva arhitektuur". Pakutud lahendusega püüab arhitekt sobitada kavandatavad ehitised antud rannapiirkonda selliselt, et nende väljaehitamisel muutuks antud rannaküla miljöö lõpetatuks ja vastavaks traditsioonilisele kalurikülale.

Lubatud maksimaalne hoonetealune pindala krundil on kuni 180m². Väljaspool detailplaneeringus näidatud hoonestusala on krundil ehitamine keelatud. Hooneid teenindavaks alaks jääb olemasolev tee.

Krundil lõunapiiril asub puitaed, mis jälgib kinnistu piiri kulgemist ainult osaliselt. Kuna kinnistu asub osaliselt ka veekaitsevööndis, siis sellesse ossa piirdeid rajada ei tohi. Piirdeaed lahendada arhitektuurse projektiga ja see peab sobima Karepa külas välja kujunenud stiiliga. Piirded võib rajada maksimaalse kõrgusega kuni 1.20m. Lähtudes koha omapärast, võiks osaliselt piiretest loobuda. Eraldatuse võib saavutada

näiteks hoopis haljastusega (põõsad). Vajadusel kasutada traditsioonilist piirdeaeda, mis eraldaks antud asukohas ühiskondlikult kasutatava ala õuealast.

Elamumaade planeerimise üks põhimõtetest lähtudes Vihula valla üldplaneeringust on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine. Tihendamisel on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse keskkonda.

Karepa külla on soovitatav ehitada ainult individuaalprojektide alusel. Ehitamise reeglid on määratletud Vihula valla üldplaneeringus. Uute hoonete arhitektuurne lahendus peab lähtuma Karepa ehitustraditsioonidest ning mastaapidest.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsuse ning Keskkonnaameti Viru regiooniga.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurpääsuteed. Kõnniteed ja parkimine

Krundile on olemas juurdepääsutee.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Detailplaani on olemasolevale pinnasteele näidatud 2 parkimiskohta. Kõnniteid planeeringualale ei rajata. Planeeringu üks eesmärke on tagada keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus planeeritaval maa-alal.

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD

Kitsendused

Kitsendus seatakse planeeritavatele elektri- ja sidekaablile, tagamaks vajadusel hooldus- ja remonditööd.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

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

alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;

õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 meetrit.

Kaugus veetorust ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

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

Alus: Eesti energiaseadus §15 (RT I 1997, 52, 833)

Elektriohutusseaduse (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19.

Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal Veeseaduse § 10 tähenduses.

(2) Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

Alus: Looduskaitseadus §36

Kallasrada

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

Alus: Veeseadus §10

Kalda veekaitsevöönd

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Alus: Veeseadus § 29, RT1 1994, 40, 655

(1) Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, välja arvatud käesoleva paragrahvi 8. lõike punktides 1, 2, 3, 6 ja 7 määratud objektidel.

Veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist on:

- 1) Läänemerel, Peipsil ja Võrtsjärvel - 20 m ;
- 2) teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel ja kanalitel -10 m ;

3) maaparandusobjektide eesvooludel kuni nende suubumiseni looduslikesse veekogudesse - 1 m .

Alus: Ranna- ja kalda kaitse seadus § 9 lg 3 pk, RT1 1995, 31, 382

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

Rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd, mille laius tavalisest veepiirist on Eesti mandriosa mererannal, Peipsil ja Võrtsjärvel 100 m

Alus: Looduskaitse seadus §34-36, §38

Ranna ja kalda piiranguvöönd

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

Alus: Looduskaitse seadus §37, §38

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Veevõtukohta hooldusnõuded

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteloru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteloru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.4. Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alus: keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine”

Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.001.a välja antud määruse nr 82 “Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Veehaarde sanitaarkaitseala

Veehaarde sanitaarkaitseala on olmevee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatise kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

2.1.2. Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu või 50 m kaugusele mõlemale poole kaevusid ühendavast sirgjoonest ja 50 m raadiuses ümber puurkaevude rea otsmiste puurkaevude. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajadusteks.

Alus: Veeseadus §28,28¹, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (KKM 16.12.1996 määrus nr.61).

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette haljastusplaani koostamist, et krundi omanik võiks teha seda ise või tellida haljastusprojekti. Maa-ala tuleb heakorrastada, krundil ei tohi olla naabreid häirivaid elemente (ehituspraht, kõrgeks kasvanud umbrohi jne). Uute taimede istutamisel krundile tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Maa-alal on tegemist liivmullaga, mis kuivab kiiresti ning on hea vee ja toitainete läbilaskevõimega. Liivmullale sobib istutada põuakindlaid taimi, näiteks kiviktaimlasse sobivaid taimi või kõrrelisi.

Kattega alad

Juurdepääs krundile võib olla nii pinnasteena kui ka killustikkattega. Hoonete vahel ühendusteede rajamiseks võiks kasutada looduslikke materjale.

KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõtjude hindamise programmi koostamine nõutav.

Maaomanik peab tagama kinnistul kasvavate looduskaitsealuste III kaitsekategooria taimede (aas-kurekell ja rand-seahernes) kasvukohtade säilimise oma kinnistul ning viima ehitustööd läbi võimalikult loodussäästlikult ning taimede kasvukohti rikkumata.

Hooned on vaid üks osa maastikust. Ainuüksi ehitised ei anna õiget pilti maastiku väärtustest - käänulised teed, kiviaiad, sadamaehitised ja eelkõige inimese tegutsemine moodustavad terviku, mis kokkuvõttes on oluline osa eesti kultuurist ja mis väärrib säilitamist.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Vihula Vallavalitsus korraldab oma haldusterritooriumil olmejäätmete vedu. Krundile paigutatakse vähemalt 1 prügikonteiner (vt detailplaneeringu "Detailplaan"). Konteiner peab olema kaitstud otsese päikesevalguse eest.

Ehitamisel tekkinud jäätmed tuleb omanikul samuti kokku koguda ning selleks mõeldud konteinerites Rakvere prügilasse transportida.

Prügikonteineri tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõidutee kaudu.

Prügikonteineri paigutus lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Jäätmed ladustatakse Lääne-Virumaad teenindavas Rakvere prügilas.

TULEOHUTUS

Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundile ning sellele rajatavatele hoonetele on tagatud sissesõidutee kaudu.

Tuletõrjekomando varustamiseks kustutusveega saab jäävabal perioodil kasutada sadama muuli, mis asub ida pool, planeeringuala vahetus läheduses. Lähim

tuletõrjevõhoidla, mahutavusega 150m³, asub Huvikeskus Kullo Puhkelaager kinnistul.

Värvate paigaldamisel krundipiiril peab värava laius olema vähemalt 4 meetrit, tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kunda linnas Staadioni tn 4.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

Planeeringualast lõuna pool asub elektri madalpinge õhuliin. Sellest liinist saab tagada ka planeeritavale krundile elektrivarustuse. Krundi piirile paigaldatakse liitumiskilp. Täpne lahendus ning kaablite margid täpsustatakse ehitusprojektis.

Telefoniside

Sideühendus on võimalik tagada kaasaegsete juhtmevabade tehnoloogiate nt Wimax-i abil.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse krundile rajatavast puurkaevust.

Kanalisatsioon lahendatakse heitvete kogumiskaevuga. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse.

Soojavarustus

Detailplaneeringu kohaselt on krundil asuvate hoonete soojaga varustamine võimalik individuaalsete küttesüsteemide baasil. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid.

Koostas:

Külli Õisma

06. november 2009.a.