

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Vihula vallas, Karepa külas asuva Rannamäni (katastritunnus 88703:003:1105) kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine elamutele ja abihoonetele, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ja/või servituutide seadmine

Lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus 06.10.2009 nr 742 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Gem-Geo OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (M 1:500)
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Eesti Projekteerimismid
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla üldplaneering

### 1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 13.08.2003).

Detailplaneeringuala käsitleb ühte katastriüksust:

- RANNAMÄNNI, katastritunnus 88703:003:1105, pindala 30000 m<sup>2</sup>, katastri sihtotstarve maatulundusmaa

Kontaktvööndi analüüs

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Lääne-Viru maakonnas, Vihula vallas, Karepa külas jäädes küla põhjaossa. Põhjast piirneb planeeritav maa-ala Lõuna kinnistuga (kat.tunnus 88703:003:0150), idast piirneb Lengi kinnistuga (kat.tunnus 88703:003:1581), lõunast Nõmme kinnistuga (kat.tunnus 88703:003:0049) ning läänest on piirinaabriteks Kivi kinnistu (kat.tunnus 88703:003:1103) ning Männituka kinnistu (kat.tunnus 88703:003:1104).

Planeeringuga käsitletav maa-ala ning selle lähiümbrus asub rahulikus mereäärses piirkonnas. Planeeringuala asub Soome lahest ca 200 meetri kaugusel. Rannamäni kinnistu on hoonestamata. Planeeringualal on olemas kõrghaljastus, mille moodustab leht- ja okaspuudest koosnev segamets. Maapind langeb lõuna poole.

Planeeringualast lääne poole ca 125 m kaugusele jääb avalikult kasutatav Vallatee kinnistu (88703:003:0148), millelt on ka planeeritud juurdepääs planeeringualale. Planeeringuala lähiümbrus on atraktiivne suvituspiirkond, mistõttu on ka kinnisvaraarendamisel seelses piirkonnas kõrgendatud huvi.

Vihula valla üldplaneeringu üks põhimõte on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine. Tihendamisel on tähtis väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine. Oluline on, et ehitatavad hooned sulanduks ümbritsevasse keskkonda.

### Liikluskorraldus

Planeeringualast põhja pool asub kruuskatendiga tee, mida mööda on ka juurdepääs planeeringualale. Nimetatu juurdepääsutee saab alguse riigimaanteest T-17170 Võle-Vainupea-Kunda, mis asub planeeringualast ca 600m kaugusel läänes. Planeeringualal ja selle lähiümbruses kõnniteed puuduvad.

Kruusakatendiga tee, mida mööda on planeeritud juurdepääs planeeringualale tuleb hoida korras, mitte lõhkuda, vältida raskeveokitega liiklemist eriti niisketil aastaaegadel (kevad,sügis). Tagada tee korrashoid ja heaperemehelik kasutamine.

### *1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS*

#### Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneering teeb ettepaneku Rannamäni kinnistu jagamiseks. Moodustatakse 7 uut krunti, millest kuus on pereelamumaa sihtotstarbega ning üks tee ja tänava maa sihtotstarbega.

Karepa on suhteliselt tiheda asustusega rannaküla. On oluline, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasolevaga. Planeeritavatele kruntidele on antud küllaltki suur hoonestusala kuhu on lubatud ehitada üks eluhoone ning üks kõrvalhoone. Planeeringuala krundile pos.nr. 6 on lubatud ehitada kolm hoonet pidades silmas rajatava puurkaevu jaoks vajalikku ehitist. Planeeritava hoonestuse välisviimistluses on keelatud kasutada kaasaegseid viimistlusmaterjale (plekk, suured klaaspinnad jne), mis rikuksid kohalikku väljakujunenud miljööd. Eelistada tuleks looduslähedasi materjale nagu puit, looduslik kivi, krohv. Ka katusekattematerjalidena tuleb eelistada sobivaid materjale nagu näiteks sindel, kimm, laast, õlg, muru, kivi, kärgruberoid. Katuse kalded ja konstruktsioonid peavad sobima külas olemasoleva laadiga. Katusetüübina eelistada kas viilkatust või kelpkatust. Katuse kalle peab jääma vahemikku 32°-45°. Rõdud ja muud väljaehitused ei tohi olla lamekatusega. Planeering määrab moodustatavatele kruntidele kohustusliku ehitusjoone. Igale krundile ehitatav põhihoone peab olema peafassaadiga tänava poole ning järgima ehitusjoont. Kõrvalhoone asukoha valik on vaba jäädes määratud hoonestusala piiresse ning järgides tuleohutus kujasid.

Täpsemad ehitusõiguse näitajad on toodud joonisel „Põhijoonis“.

Elamu võib olla kahekorruseline maksimaalse kõrgusega maapinnast katuseharjani 8,5m. Väljapoole planeeringus näidatud hoonestusala ei ole lubatud ehitada.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsusega.

#### *1.4 LIIKLUSKORRALDUS*

##### Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeringualale tagatakse juurdepääs olemasolevalt kruusakatendiga teelt, mis asub planeeritava ala põhjaosas. Planeeringualale moodustatakse omaette krunt sihtotstarbega tee ja tänava maa (LT), et tagada planeeritavatele kruntidele juurdepääs. Krundile sisenemiseks ja väljumiseks planeeritakse juurdepääs, mis on soovitatavalt kas pinnastee või killustikkattega. Lubatud on nii vasak kui ka parempöörded krundile sisenemiseks ja väljumiseks. Planeeritav tee on 5m laiune, kahesuunalise liiklusega ning kaetakse tolmuva katendiga. Keelatud on teekatendid, mis aasta kuivadel perioodidel tolmuavad ning seeläbi planeeritavat elukeskkonda häirivad.

##### Parkimine ja kõnniteed. Katendid.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kõnniteede rajamist planeering ette ei näe. Eesmärk on tagada keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus maa-alal.

#### *1.5 HEAKORRASTUS*

##### Heakorrasutus. Piirded.

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Krundid haljastatakse ehitusprojekti raames koostatud eraldi haljastusprojekti kohaselt. Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Lubatud on likvideerida puud, mis hoonestusele ette jäävad. Lubatud on nii kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamine lisaks olemasolevale. Piirete rajamine on lubatud ning peavad olema sobivad järgides lähiümbruse eramute olemasolevate piirete materjali ning laadi. Piirete rajamise korral peab väravate laius olema vähemalt 4m.

#### *1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS*

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile paigutatakse vähemalt üks prügikonteiner sorteeritud jäätmetele. Konteiner(id) peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest.

Planeeringuala tuleb ehitamise käigus ja peale ehituse lõppemist heakorrastada. Tekkinud ehituspraht tuleb koguda ning transportida prügilasse.

Prügiveo autode juurdepääs krundile on tagatud sissesõidutee kaudu. Prügikonteineri(te) paigutus lahendatakse koos arhitektuurse projektiga.

### 1.7 TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on vähemalt 8 meetrit. Planeeritud hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP2 või TP3.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu.

Tulekustutusvett saab võtta Karepa jõe sillalt, mis asub planeeringualast ca 650m kaugusel läänes.

Värvate rajamise korral peab värava laius olema vähemalt 4m.

Tuleohutuse tegamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja selle lisadest.

### 1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

01.01.2003.a. kehtima hakanud uue *Planeerimisseaduse* (RTI 2002, 99,579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a.

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 võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi 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. Antud territooriumil on elavus ööpäevaringselt tagatud.

#### Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätaavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi

valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Naabrivalve süsteemi loomine on antud piirkonnas asjakohane. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

### *1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID*

#### Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

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

Alla 1kV pingega liinide korral on kaitsevöönd 2m

Õhukaabli kasutamise korral 3 m.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6m.

Kaugus veetorst ja isevoolsest 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)

Elektriohutuseseaduse (RT I 2002, 49, 310, §15 lg4)alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märtsi 2007 a määrus nr.19.

#### Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

#### Veevõtukohta hooldusnõuded

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte lähemal kui 10m).

Puurkaevu suudme mantelots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale.

Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuselt savilukuga.

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

Alus: Keskkonnaministri 16. Detsembri 1996 a määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine“.

#### Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 a välja antud määruse nr 82 „Joogiveekvaliteedi- ja kontrollnõuded ning

analüüsimetodid“ kõikidele nõuetele sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

#### Veehaarde sanitaarkaitseala

Veehaarde sanitaarkaitseala on olmevee võtmise kohta ümbritseva maa- ja veela, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50m raadiuses ümber puurkaevu või 50m kaugusele mõlemale poole kaevusid ühendavast sirgjoonest ja 50m raadiuses ümber puurkaevude rea otsmiste puurkaevude. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihist alla  $3\text{m}^3/\text{d}$  ühe kinnisasja vajaduseks.

Alus: Veeseadus §28, 28<sup>1</sup> Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (KKM 16.12.1996 määrus nr61).

#### Kitsendused

Kitsendus seatakse olemasolevale elektriõhuliinile ja planeeritavatele elektrimaakaablitele, tagamaks vajadusel elektriliini hooldus- ja remonditööd.

Kitsendus seatakse planeeritavale veetrassile, tagamaks vajadusel trassi hooldus- ja remonditööd.

#### Servituudid

Planeering teeb ettepaneku seada teeservituut Lõuna kinnistule ca 680 m<sup>2</sup> ulatuses (136m pikkuselt) ning Männituka kinnistule ca 90 m<sup>2</sup> ulatuses (18m pikkuselt).

### *1.10 TEHNOVÕRGUD*

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib elektri õhuliin. Planeeringualale jääb kuivendussüsteem. Nimetatud kuivendussüsteem tuleb säilitada ning arvestada seda hoonete projekteerimisel ning hoonete paigutamisel planeeringuga ettenähtud hoonestusalale, et tagada kuivendussüsteemi toimimine.

#### Elektrivarustus

Kavandatavatele hoonetele tagatakse elektrivarustus uue madalpingekaabli rajamise teel, mis lähtub alajaamast „Karepa“. Planeeritavate kruntide piirile paigaldatakse transiitkilbid ning elektri liitumiskilbid. Täpne lahendus ning kaablite margid täpsustatakse ehitusprojektis.

#### Veevarustus. Kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse planeeringuala krundile pos. Nr. 6 rajatavast puurkaevust. Karepa külas puudub ühiskanalisatsioon. Heitvete kanaliseerimine lahendatakse kogumiskaevudega. Keskkonnaameti Viru regiooni andmetel ei võimalda looduslikud tingimused imbväljaku või septiku rajamist. Heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse. Kogumiskaevude asukoht tuleb valida selliselt, et oleks vaba juurdepääs äraveotehnikale kasutades planeeritavat juurdepääsuteed.

#### Sadevete kanalisatsioon

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

#### Sidevarustus

Sideühendus on võimalik tagada kaasaegsete juhtmevabade tehnoloogiate abil.

#### Küttevareustus

Kavandatavate hoonete küttevareustus on planeeritud lokaalsena, võimalik on nii elektriküte kui ka puuküte. Eelistatud on keskkonnasõbralikud tehnoloogiad.

### *1.11 PLANEERINGU REALISEERIMINE*

- I etapp – maakorralduslikud tööd (kruntimine, piiride märkimine)
- II etapp - tee ehitus (pos 7) samaaegselt tehnovõrkude rajamisega
- III etapp - hoonete ehitus

Koostas:

P.Uring