

## Sisukord

Planeeringuala asukoha skeem Eesti baaskaardil 1:50000

## Planeering

### *Seletuskiri*

1.	Sissejuhatus .....	3
2.	Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed .....	3
3.	Lähteandmed .....	3
3.1	Asukoht.....	4
3.2	Kitsendused maakasutusel.....	4
3.3	Tehnovarustus.....	4
3.4	Maa kuuluvus .....	4
3.5	Hoonestus .....	4
3.6	Teed .....	4
3.7	Haljastus .....	4
4.	Planeerimise ettepanek .....	4
4.1	Planeeringulahenduse põhjendus .....	4
4.2	Kruntimise ettepanek.....	5
4.3	Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused .....	5
4.4	Haljastus ja heakord .....	6
4.5	Teed ja platsid.....	6
4.6	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	6
Veevarustus.....	6	
Kanaliseatsioon .....	6	
4.7	Elekter .....	7
4.8	Side.....	7
4.9	Tuleohutuse abinõud .....	7
4.10	Keskkonnakaitse abinõud.....	7
4.11	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	8

### *Planeeringu joonised*

- joonis 1           Situatsiooniskeem põhikaardil           1:10000
- joonis 2           Lähteplaan                                   1:500
- joonis 3           Põhijoonis tehnovõrkudega           1:500

## Lisad

- Neeme tee 38 dp elluviimise kava

## *Menetlus*

- Vihula Vallavalitsuse 05.10.2010. korraldus nr 427 Neeme tee 38 kinnistu dp algatamise kohta
- Neeme tee 38 dp lähteseisukohad

# Seletuskiri

---

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Vihula Vallavalitsuse 05. oktoobri 2010 korraldus nr 427 Käsma külas asuva Neeme tee 38 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku dp algatamiseks on teinud Egon Tamm.

Planeeringu ülesanne on ehitusõiguse seadmine, piirangute määramine ja tehnovõrkude ning liikluskorralduse lahendamine.

## 2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Käsma poolsaarel poolsaare idaosas Käsma külas Neeme tee (17177 Haljala-Käsma tee) ja Käsma lahe vahel.

Planeeritav kinnistu asub Vihula valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal.

Neeme tee 38 kinnistu on hoonestamata.

Neeme tee 38 kinnistut ümbritsevad igast ilmakaarest, va loodest, hoonestatud naaberkinnistud. Loodes on Neeme tee (Haljala-Käsma tee. Hooned ümbritsevail kinnistuil on elamud, suvilad ja nende abihooned.

Käsma lahe rand on planeeringualast ca 160 m kaugusel.

## 3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Vihula Vallavalitsuse 05. novembri 2010 korraldus nr 427 Neeme tee 38 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Vihula Vallavalitsuse poolt väljastatud Neeme tee 38 detailplaneeringu lähteseisukohad
- EE Jaotusvõrk Oü Virumaa regiooni poolt 17.05.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 192112.
- Maanteeameti Ida regiooni poolt 27.05.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 15-2/11-00159/078
- Elion Ettevõtte As poolt 05.06.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 16885660
- Vihula valla üldplaneering
- Pajupuu Holding Oü poolt 25.06.2011 mõõdistatud ja selle alusel koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 25JU11
- Oü Vihula Valla Veevõrk poolt väljastatud vee- ja kanalisatsiooni liitumistingimused
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### **3.1 Asukoht**

Planeeritav maa-ala asub Käsma lahe ja Neeme tee vahel Käsma külas, Vihula vallas, Lääne-Viru maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### **3.2 Kitsendused maakasutusel**

Kuna Neeme tee 38 kinnistu paikneb Lahemaa rahvusparki territooriumil, siis tuleb arvestada rahvusparki kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, aga ka riigimaantee, sidekaabli ja 0,4 kV õhuliini kaitsevööndeid ning Läänemere piiranguvööndit.

### **3.3 Tehnovarustus**

Planeeritaval alal on 0,4 kV õhuliin, 2 sidekaablit Neeme tee sõidutee kõrval teemaal.

### **3.4 Maa kuuluvus**

Neeme tee 38 kinnistu omanik on Velve Tamm.

### **3.5 Hoonestus**

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

### **3.6 Teed**

Neeme tee 38 kinnistule sissesõitu rajatud pole.

### **3.7 Haljastus**

Planeeritaval kinnistul kasvab leht- ja okaspuid, valdavalt edelapoolses osas.

## **4. Planeerimise ettepanek**

### **4.1 Planeeringulahenduse põhjendus**

Käesoleva detailplaneeringu peamiseks ülesandeks on Neeme tee 38 kinnistule ehitusõiguse seadmine, samuti sissesõidu ja tehnovõrkude lahendamine ning piirangute määramine, kinnistut ei krundita ja maa sihtotstarve jääb samaks, so elamumaaks.

Ehitusõigust piirab Neeme tee poolt, mis on ühtlasi ka riigitee, Maanteeameti Ida regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused, kus on esitatud nõue, et hoonestus ei oleks lähemal, kui 15 m teeservast. Vihula valla üldplaneeringust tulenevaid piiranguid pole, ala on elamuala ning jääb väljapoole Käsma lahe ehituskeeluvööndit.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus Kajaka tänavalt lähtuvat juurdepääsu, kuivõrd Maanteeameti Ida regiooni poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt Neeme teelt sissesõit pole lubatud.

Tehnovõrkude ja sissesõidu kavandamisel on lähtutud võrguvaldajate tehnilistest tingimustest ja EVS 843:2003 Linnatänavad.

## 4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, olemasolevais piires seatakse ehitusõigus.

## 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse kolm hoonet – Neeme tee poole elamu ja krundi kaguserva kaks abihoonet.
- Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
- Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul kõrguseks maapinnast katuseharjani 7,5 m, abihoonel 5,0 m, ehitisalune pind kokku maksimaalselt 250 m<sup>2</sup>.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1300 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist.

### Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve m <sup>2</sup>	Krundi planeeritud pind m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest m <sup>2</sup> (+/-)	Liidetavate/lahtuavatavate osade pind m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve
1	Neeme tee 38	EP – 1969	1969	92201:014:0295	0	Elamumaa

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

### Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud pind m <sup>2</sup>	Maks hoonestusalune pind m <sup>2</sup>	Maks täisehituse %	Maks korruselisus	Maa Sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Neeme tee 38	1969	250	13	2	E -1969	E - 100

E- elamumaa katastriüksuse liigi järgi

## Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Krundi aadress	Ehitise otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1	Neeme tee 38	üksikelamu	elamu	2	2

Alus:EVS 843:2003 tab. 10.1

### 4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava uue krundi ümber on kavandatud hekk, samuti säilitatakse kõik olemasolevad puud. Vajadusel tellitakse hoonete projekteerimise faasis haljastusprojekt. Liigniiskus ja üleujutused planeeritavat ala ei ohusta, sadeveed immutatakse liivapinnasesse.

### 4.5 Teed ja platsid

Sissesõidu kavandamisel on lähtutud Maanteeameti Ida regiooni 25.05.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 15-2/11-00159/078.

Planeeringus kavandatakse Neeme tee 38 kinnistule killustikkattega juurdepääsutee Kajaka tänavalt, vältimaks sissesõitu riigiteelt. Sissesõit on kavandatud 4 m laiune. Parkimine toimub oma krundil.

Planeeringus käsitletud sissesõit tuleb valmis ehitada enne teiste ehitiste rajamist, et sealtkaudu saaks toimuda ehitusmaterjalide jm vedu.

### 4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud vastavalt tehnilistele tingimustele Kajak tn 6 ees olevast maakraanist 25 mm PVC toruga. veetoru varustab mõlemat elamut. Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid.

#### Kanalisatsioon

Planeeritavale kinnistule nähakse ette 10 m<sup>3</sup> plastikust reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse Võsu puhastusseadmesse. Reoveemahuti peab olema lekkekindel.

Alus: Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded § 12 lg 2.

#### **4.7 Elekter**

Kinnistu elektriga varustamise aluseks on EE Jaotusvõrk Oü Virumaa regiooni poolt 17.05.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 192112.

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse ette liitumiskilp peakaitsetega 3X16A projekteeritavalt 0,4 kV õhukaablilt, mis lähtub Neeme teel olevast õhuliinist.

Liitumiskilp paigaldatakse kinnistu loodenurka krundi piirile. Edasi kuni tarbija peakilbini nähakse ette kaabelliin, mis kulgeb oma krundil.

#### **4.8 Side**

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted As poolt 05.06.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 16885660. Vastavalt sellele on kavandatud Neeme teelt sidekaablist tuua kaabel Kajaka tänavale krundi piirile jaotuskappi, edasi maakaabel elamusse.

#### **4.9 Tuleohutuse abinõud**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hooned on kavandatud krundi piirile mitte lähemal kui 5 m.

Sissesõidu väravad kinnistutele planeeritakse vähemalt 4,0 meetri laiustena.

Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist krundil.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on Käsnu sadama muul (kaugus krundist nr 2 on ca 200 m). 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 Võsul Sadama tn 2.

#### **4.10 Keskkonnakaitse abinõud**

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse Võsu aleviku puhastusseadmesse. Lisaks tuleb säilitada kinnistul kõik puud.

Müratase peab elamus vastama Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemele. Elamu projekteerimisel peab nimetatud nõuet silmas pidama.

#### 4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse riski vähendab asjaolu, et planeeritavalt territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- hoovialgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed;
- varguste ja sissepääsude riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett