

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Vihula vallas Lobi külas asuvale Lillemäe kinnistule (kinnistusregistri registriosa number 2873931). Kinnistu koosneb kahest kõrvuti asetsevast maatükist katastritunnustega 88703:001:0066 (Lillemäe katastriüksus) ja 88703:001:0370 (Tagametsa katastriüksus).

Detailplaneeringu koostamise aluseks kinnistul on Külli Õisma taotlus Vihula Vallavalitsusele (reg nr 185/7-1.2;02.03.2011) ja Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 08. märts 2011 nr 81.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- ehitusõiguse täpsustamine ja täiendava ehitusõiguse seadmine;
- tehnovõrkude (sh puurkaevu) asukohtade määramine;
- ajaloolise lautrikoha taastamine.

### LÄHTEOLUKORD

#### **Kehtivad planeeringud ja põhjendus uue detailplaneeringu koostamise vajaduse kohta**

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

12. aprillil 2006. aastal kehtestati Lillemäe ja Tagametsa katastriüksuste detailplaneering Lobi külas. See detailplaneering oli koostatud lähiaastate vajadusi ja võimalusi silmas pidades. Sellega lahendati kõige olulisemad krundi maa ja ehitusõigusega seotud küsimused, servituudid ja kitsendused, tehnovõrkude asukohad. See detailplaneering tegi ettepaneku liita Lillemäe ja Tagametsa kinnistud üheks kinnistuks, mis käesolevaks ajaks on notariaalselt ka tehtud. Eelmise planeeringu koostamise üheks oluliseks eesmärgiks oli ka ehitusõiguse seadmine, sest nõukogude

võimu ajal hävis hoonestus mõlemal talukohal. Tähtis oli krundile juurdepääsu lahendamine. Juurdepääsu Lillemäe kinnistule läbi riigi omandis oleva Sagadi metskond M-24 katastriüksuse tagab käesoleval ajal RMK poolt 17.02.2006 aastal antud kooskõlastus nr 9-25/250. Planeeringu ettepaneku kohaselt rajati kinnistule elektrivarustus. Eelmise planeeringu koostamisest on möödunud kuus aastat. Selle aja jooksul on muutunud inimeste vajadused (suvilaid ehitatakse aastaringseks kasutamiseks) ja võimalused, ehitusmaterjalid (kvaliteet, koostis jne), samuti loodus- ja majanduskeskkond. Selleks, et täpsustada ehitusmahtusid, planeeritavate tehnovõrkude asukohti ja võimalusel taastada paatidele randumiseks ajalooline lautrikoht, tekkis vajadus koostada samale alale uus planeering. Uus detailplaneering lahendab aja jooksul tekkinud kitsaskohad ning annab paremad võimalused maa-ala edasiseks kasutamiseks ja korrastamiseks.

Käesolev detailplaneeringualune maa asub eraomandis. Lillemäe ja Tagametsa katastriüksuste omanik on Sten Luiga.

### **Maa-alade sihtotstarbed ja piirnevad katastriüksused**

Lillemäe (katastritunnus 88703:001:0066) ja Tagametsa (katastritunnus 88703:001:0370) katastriüksuste maa sihtotstarve on elamumaa. Lillemäe katastriüksuse pindala on 1783m<sup>2</sup>, Tagametsa katastriüksuse pindala on 0,43 hektarit ehk 4349 m<sup>2</sup>.

Kinnistust lääne pool asub Soome laht, mis muudab paiga kordumatuks oma kivise rannaga. Planeeringualast põhja ning ida pool asub katastriüksus Sagadi metskond M-24 (katastritunnus 88703:001:1420), mille maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Lõuna pool piirneb kinnistu Virula katastriüksusega (katastritunnus 88703:001:2360), mille maa sihtotstarve on elamumaa.

### **Ajalooline, ehituslik ja looduslik situatsioon**

Planeeringuala asub Vihula vallas Lobi küla lääneosas Lobineemel. Lillemäe ja Tagametsa olid eelmise Eesti Vabariigi ajal eraldi talukohad ning nende juurest käidi merele. Peale nõukogude võimu kehtestamist jäid Tagametsa ja Lillemäe talud mingil põhjusel tühjaks ning kinnistutel asunud hooned veeti minema (J. Freyberg "Lobi küla Lobineemel" lk 15). Järelikult oli tegemist vastupidavate ning väärtuslike hoonetega. Randumiskohta nende talude juures kutsuti Sadamarannaks (vt joonist "Lobineem ja Lobi küla"). Tsiteerides Jüri Freybergi raamatut "Lobi küla Lobineemel":

”Kalasadamateks võiks nimetada Sadamaranda ja Neeme harki, kus oli palju paadivalgmaid, -kuure, võrguvabesid ja isegi saun (Neemes). Siin parandati ja tõrvati paate.” Tagametsa kinnistu juurest algav metsasiht oli tähtis maamärk Käsmu lahes kalastavatele kaluritele (J. Freyberg “Lobi küla Lobineemel” lk 29). Peale II maailmasõda lõhuti paadid ja paadikuurid ära, paljud paadivalgmad tõsteti suuri kive täis, et neid kasutada ei saaks.

Mõlemad planeeringualal asuvad maatükid on käesolevaks ajaks hoonestatud Vihula valla poolt välja antud ehituslubade alusel. Lillumäe katastriüksusele ehitati vanale vundamendile saun ning Tagametsa katastriüksusel asuvale vundamendile - elamu. Lisaks asub Tagametsa katastriüksusel 20m<sup>2</sup> pindalaga ajutine rajatis - ehitussoojak. Sagadi Metskond M-24 katastriüksusel paikneb salvkaev, mille vett oli esialgu plaanis kasutama hakata. See plaan tuleb kõrvale jätta, sest kaevus oleva vee hulk ei rahulda isegi Virula kinnistu omaniku veevajadust.

Naabruses asuva Virula kinnistu pindala on 7944 m<sup>2</sup> ning krundil paikneb viis hoonet. Virula kinnistul asuvad hooned on ühe- ja kahekorruselised, viilkatusega ning ehitatud puidust.

Lillumäe kinnistu on põhja ja kirde pool kaetud männimetsaga. Üksikuid mände, kuuski ja kaski kasvab kogu krundi ulatuses. Eelmistest elanikest on kasvama jäänud mõned viljapuud. Maatüki keskossa on kujunenud õueala. Krundi lääneküljel asub kivine rand. Piirivalvurite poolt sisse tallatud rada on käesolevaks ajaks kinni kasvanud. Maa-ala reljeef on tugeva kaldega Soome lahe suunas. Näiteks suvila (elamu) asukohas langeb maapind 12 meetri kohta 0,7 meetrit. Kinnistut ümbritseb roigasaed, mis suurepäraselt sulandub miljöösse.

Terve Lobi küla ja seega ka planeeringuala asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil. Kogu maa-ala jääb Soome lahe ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse ning ranna ja kalda piiranguvööndisse.

### **Liikluskorraldus**

Lähim riikliku tähtsusega tee on T-17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu maantee (katastritunnus 88703:001:3010), mis asub ca 2 kilomeetri kaugusel planeeringualast. Kinnistut ühendab maanteega läbi Lobi küla kulgev pinnastee.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

### **Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus**

Lobi on põline rannaküla, mis asub Lobineemel, mis omakorda paikneb Käsmu ja Koolimäe lahe vahel. Küla moodustavad kaks suuremat talude kogumit külasisese tee ääres (määratletud Vihula valla üldplaneeringus miljööväärtuslike aladena), majapidamised Võsu-Vergi-Sõeaugu maantee ääres ning rannas asuvad kaluritalud. Uue hoonestuse rajamisel tuleb jälgida olemas-olevat õuestruktuuri ja hoonete mastape, vanade talukohtade taastamisel aga võimalusel seal varem asunud hoonestuse paiknemist ning mahtusid.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku liita Tagametsa ja Lillemäe kinnistud üheks krundiks ka Maakatastris, sest notariaalne liitmistehing teostati 06. juunil 2006. aastal. Kinnistu nimeks jääb Lillemäe. Moodustatava kinnistu pindala on 6132 m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve on 100% pere-elamumaa ning katastri sihtotstarve 100% elamumaa.

### **Ehitusõigus.**

Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasoleva hoonestusega, tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ning ehitusmaterjale, mis ei haaku Lobi külale omase arhitektuuriga.

Artes Terrae OÜ koostab käesoleval ajal dokumenti "Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduse alusuuring: Lahemaa Rahvuspargi külade arhitektuuri ja asustusstruktuuri analüüs" Selles dokumendis on välja toodud erinevad Lahemaa Rahvuspargis asuvates küldes levinud hoonestustüübid ja ehituspiirangud lähtudes ehitusalade liikidest. Lobi külas on kahte liiki ehitusalasid: asundustalud ning põlistalud. Lillemäe ja Tagametsa talud olid asundustalud. Selles dokumendis antud soovitustest (dokument ei ole veel valmis ja kehtiv) lähtus planeeringu koostaja krundi ehitusõiguse näitajate määramisel.

Käesolevaks ajaks krundile rajatud suvila, mida saab kasutada ka aastaringselt elamiseks ja abihoone on oma välisilmelt tagasihoidlikud ja lihtsa kujuga. Mõlemad hooned asuvad otsaseinaga mere poole, mis on omane kaldale lähedale ehitatud hoonestusele paljudes Eesti rannaküldes (tagas parema soojapidavuse). Krundil asuva ehitussoojaku võiks kolmanda hoonena krundile jätta, sest tegemist on igati korrektse välimusega (kaetud tumedaks värvitud püstlaudisega) väikeehitise. Elamu oli esialgu planeeritud 100m<sup>2</sup> suuruse hoonealuse pindalaga. Ehitusluba ja

kooskõlastused väljastati aga 102m<sup>2</sup> suurusele hoonele. Planeeringu koostaja teeb ettepaneku, et kahekorruselise elamu hoonealune pindala võib olla kuni 105 m<sup>2</sup> ja keskmine kõrgus maapinnast maksimaalselt 7,3 meetrit. Elamu risküliku kujulisele põhimahule võib lisada traditsioonilisi elemente - veranda(sid), terrasse ja esiku(id). Abihoone on taastatud 65m<sup>2</sup> suurusega, ühekorruselisena ning keskmine kõrgus maapinnast on 5,5 meetrit. Hoone kogukõrgusele maapinnast on lisatud vundamendi kõrgus, milleks võib olla kuni 0,3 meetrit.

Välisviimistluses tuleb kasutada looduslähedasi materjale. Hoonete fassaadid on soovitatav katta heledates toonides puitlaudisega.

Elamu ja sauna katusekattematerjalideks kasutati tõrvaõliga töödeldud kimmi. Ehitussoojaku katus ning seinad on kaetud pruuni muldvärvist laudisega.

Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on näidatud krundi hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad. Väljaspool hoonestusalasid on krundil ehitamine keelatud.

Merre võib planeerida paadisilla või taastada paadilautri, sest tegemist on ajaloolise sadamakohaga. Paadisildade, -lautrite ja paatide ilmumine meie randadesse ilmestab merevaateid ning võimaldab inimestel kvaliteetselt puhata. Ka varem oli planeeringualal mitu paadisilda ja hulgaliselt lautreid (sellest nimigi - Sadamarand), kuid aja jooksul need hävisid hooldamatuse, nõukogude piirivalvurite tegevuse ning loodusjõudude koosmõjul. Kui asutakse taastama lautrikohta ning see tegevus nõuab mere süvendamist, tuleb täita veeseadusest ja teistest seadusandlikest aktidest tulenevaid nõudeid.

Krundile on plaanis rajada puurkaev ja imbväljak. Kogu planeeringuala asub ranna või kalda ehituskeeluvööndis. Vihula valla üldplaneeringus on öeldud, et: "Mererannale on kehtestatud ehituskeeluvöönd, mille ulatus on lähtudes kaitsealast, majanduslikust ja looduslikest jt teguritest varieeruv". Vastavalt Looduskaitseaduse §38 p4 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Tehnovõrgud planeeritakse õuemaale. Krundi pindala ja looduslikud tingimused vastavad puurkaevu ning imbväljaku rajamiseks esitatavatele nõuetele.

Ehitamise reeglid hajaasustuses on määratletud Vihula valla üldplaneeringus. Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsusega ja Keskkonnaametiga.

## LIIKLUSKORRALDUS

### **Juurdepääsuteed ja parkimine**

Üks osa rannaküla miljööst on küla vahel looklevad kitsad pinnas- või muruteed. Krundile on olemas juurdepääs kohaliku tähtsusega teelt läbi RMK poolt hallatava Sagadi Metskond M-24 maauksuse. RMK Kinnisvara osakond kooskõlastas juurdepääsutee kasutamise õiguse Lillemäe kinnistule. Sissesõidutee roopad ja parkimisala võib katta killustikuga. Killustik vajub aja jooksul pinnasesse ning muru kasvab sellest läbi, tekitades vett läbi laskva, kuid porivaba ja nägusa loodusliku katendi.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Värava juurde on ette nähtud kaks parkimiskohta.

## KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

### **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 laevatavatel veekogudel 10 meetrit.

Alus: Veeseadus §10

### **Veekaitsevöönd**

Veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist on Läänemerel Peipsil ja Võrtsjärvel 20 m.

Alus: Ranna- ja kalda kaitse seadus §9

### **Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd**

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

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

.....

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

.....

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Alus: Looduskaitseadus §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: Looduskaitseadus §37, §38

### **Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest**

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

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

Alus: Elektriohutusseaduse (RT I 2002, 49, 310, §12 lõige 7) alusel kehtestatud Majandus-ja kommunikatsiooniministri määrus "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" 20. juuli 2007 nr 482.

### **Veehaarde sanitaarkaitseala**

§ 28 (1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

[RT I 2009, 1, 2 - jõust. 12.01.2009]

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: [RT I 2009, 20, 131 - jõust. 18.04.2009]

1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Alus: Veeseadus §28, §28<sup>1</sup>, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (KKM 16.12.1996 määrus nr.61).

### **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.

## **§ 6. Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded**

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:



- 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;
- 2) septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- 3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala;
- 4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Alus: Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 „Kanaliseerimisprojektide veekaitse nõuded“ (RT I 2001, 47, 261).

### **Heitvee immutamine**

§10 lg2 p2.: Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu, v.a veehaarde sanitaarkaitsealale lähemal kui 50 m selle välispiirist, ja mitte lähemal kui 80 m joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust, v.a omapuhasti olemasolu korral, võib heitvett immutada pinnasesse järgmistes kogustes:

- 1) 5–50 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas, kasutades reovee mehaanilist puhastamist.

Alus: Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrus nr 269 “Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord”

### **Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine**

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses.

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

Alus: Looduskaitse seadus § 36

## **Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri**

Vastavalt Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjale asub planeeringuala ranna ja kalda piiranguvööndis, mille laius on 200m ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndis, mille laius on 100 meetrit Eesti Vabariigi merepiirist.

### **HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD**

#### **Heakorrastus**

Planeeringuala vajab heakorrastustöid, kuid lõplikult saab seda teha peale ehitustööde lõppu. Mets ning rohumaal kasvavad terved puud tuleb säilitada. Metsa all olevad ja varem prügi täis veetud augud võib krundi korrastamise eesmärgil katta mullaga ja tasandada. Viljapuid võib maaomanik uuendada enda vajadustest ja soovidest lähtudes.

Krundil leiduvad kivirahnud, looduslikud puudegrupid ning langus mere poole lisavad talle eripära, mida on oluline säilitada ja eksponeerida.

Kinnistule sobiv iluaed on valgusküllane, hästi hooldatud muru ja maitseka taimevalikuga.

#### **Piirded**

Krundi ümber rajatud roigasaed sobib hoonete arhitektuurse lahendi ning ümbritseva külamiljööga. Kallasrada on seadusekohaselt vabaks jäetud ega takista inimeste liikumist.

### **KESKKONNAKAITSE**

Lobi rannaküla, Lobineeme metsad ja rändrahnud kuuluvad Vihula valla üldplaneeringus väärtuslike maastike nimekirja.

Nendel aladel tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks piirkondade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

Keskkonnakaitse seisukohalt on Lillemäe talukoha taastamine oluline, sest inimeste elutegevus aitab hoida küla elavana. Paadilautri ehitamine võimaldaks randuda Sadamarannas ka teistel paadiomanikel ning minna rannast jalgsimatkale näiteks

Lobineemele. Lobi külas on suudetud tänu kohalike inimeste ning Lahemaa Rahvuspargi tegevusele kaitsta loodust ning säilitada küla kultuuripärandit.

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

Traditsioonide katkemine, aga ka üldine jõukuse tõus on muutnud keerulisemaks ka kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike püsimise. Ühest küljest jäävad osad maapiirkonnad elanikest tühjaks, hooned lagunevad ja põllud võsastuvad, teisalt on see toonud kaasa surve ehitamisele looduskaunitesse paikadesse ja vanade väärtuslike hoonete ümberehitamise valede materjalidega ning sobimatu arhitektuuriga, Nii on lihtne rikkuda meile omane keskkond, sest ehitised jäävad püsima aastakümneteks. Edaspidi tuleks märksa tõsisemalt tegelda meile omase arhitektuuri ja maastike väärtuste teadvustamisega ja kultuuripärandi kaitsmisega, et tulevikus oleks võimalik elada rikkumatus ja meeldivas keskkonnas.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole käesoleval planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

## TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Hoonestusalad on planeeritud vähemalt 4 meetri kaugusele krundi piirist.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu. Väravate paigaldamisel krundipiiril peab värava laius olema vähemalt 4,5meetrit, tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile.

Tuletõrjekomando varustamiseks kustutusvett saab vajadusel merest, sest rand on kivine. Talvel on lähim veevõtukoht Võsu jõgi.

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.

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord**

Krundil on olemas elektrivarustus.

### **Telefoniside**

Kaabelliinide baasil sideühendust ei ole võimalik rajada. Krundi sidevarustuse saab lahendada mobiilside või RAS-1000 baasil.

### **Elektrivarustus**

Jaotuskilp asub värava kõrval ning sellele on OÜ Jaotusvõrk töötajatele tagatud vaba juurdepääs. Elektrivarustus on lahendatud maakaablitega.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsioonivarustus krundil lahendatakse vastavuses Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse ning Vihula valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga, mille Vihula vallavolikogu kehtestas oma määrusega nr 20, 14. 10. 2010. aastal.

Käesoleval ajal kinnistul veevarustus puudub. Veevarustus lahendatakse kinnistule planeeritavast puurkaevust. Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri määrusest “Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid” nr 37, mis hakkas kehtima 08.08.2010.

Puurkaev projekteeritakse kohta, kus tehti kindlaks, et piisava veevaruga veesooned asuvad maapinnale kõige lähemal. Samuti on võimalik puurkaevu jaoks planeeritavale asukohale läheneda puurkaevu rajamiseks ja teenindamiseks vajalike mehhanismidega. Krundile rajatava puurkaevu rajamine ei avalda negatiivset mõju läheduses asuvatele puurkaevudele ja –aukudele, sest lähim puurkaev asub Muru kinnistul umbes 180m kaugusel. Naabruses paikneva Virula kinnistu veevarustus toimub käesoleval ajal RMK maal asuvast salvkaevust. See kaev ei taga piisavat

veevarustust isegi Virula kinnistu jaoks. Seetõttu on Lillemäe kinnistu omanik nõus ehitama välja veetrassi ka Virula kinnistu piirini. Kuna kahte kinnistut teenindavale kaevule kehtib sanitaarkaitsevöönd 50m, siis teeb käesolev detailplaneering ettepaneku vähendada sanitaarkaitsetsooni kümnele meetrile, sest planeeritav veevõtt saab olema maksimaalselt kuni 3m<sup>3</sup>/ööpäevas ja vett võetakse 5-6 inimese jaoks. Kuna tegemist on suvilaga, siis on veevõtt suures osas hooajaline.

Planeeritav puurkaev ei avalda negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele, sest vett hakatakse võtma umbes 100 m sügavuselt.

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.

Ühiskanaliseerimise Lobi külas ei ole. Kanaliseerimine lahendatakse imbväljaku rajamisega. 2006. aastal kehtestatud detailplaneeringus oli samuti ette nähtud imbväljaku rajamine. Käesolevas planeeringus muudetakse tulenevalt sellest, et krundile rajatakse puurkaev, imbväljaku asukohta. Kuna tegemist on suvilaga, siis tekib suurem osa heitveest peamiselt suveperioodil ning imbväljaku töökoormus on väike. Septiku tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusega nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord"

Planeeritav heitvee kogus saab olema kuni 2m<sup>3</sup>/ööpäevas. Imbväljaku poolt puhastatava heitvee kogus on väiksem kui puurkaevu poolt toodetava vee hulk, sest osa vett tarbib naaberkiinnistu.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardilt on näha, et Lobi neemel on põhjavesi hästi kaitstud maapinnas asuvate savikihtidega ning seetõttu pole karta põhjavee reostumist. Samuti asub põhjavesi sügavamal kui 1,2 meetrit.

Enamiku rajatavale imbväljakule kanaliseeritavast reoveest hakkab moodustama näiteks duši kasutamisel tekkinud või muu väikese reostusastmega vesi. Imbväljak projekteeriti võimalikult sauna lähedale, et trassid oleks võimalikud lühikesed ning nende paigutamine ei rikuks kinnistu reljeefi ega kõrghaljastust. Seetõttu on antud asukoht imbväljaku rajamiseks üks sobivamaid.

Imbväljakule asukoha planeerimisel arvestati planeeritava puurkaevu asukohaga. Imbväljak planeeriti joogiveekaevu suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada Vabariigi valitsuse määrusest nr 404 “Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” ja nr 261 “Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded”.

Kuna imbväljaku kuja paikneb osaliselt Virula kinnistul, siis kooskõlastatakse detailplaneering (sh imbväljaku asukoht) naabriga.

Sademeveed hajutatakse ja immutatakse omal krundil.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundil peab olema prügikonteiner. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud juurdesõidutee olemasoluga.

Prügikonteineri planeeritav asukoht on näha detailplaneeringu joonisel.

Planeeritavate tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel “Detailplaan”.

## **Küte**

Küttesüsteemid rajatakse elektri või lokaalse kütte baasil.

Koostas:

Külli Õisma

29. märts 2011