

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Kasteheina kinnistu detaiplaneerimise aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus nr.1071, 30.10.2012 – Detaiplaneeringu koostamise algatamine Vainupea küla Kasteheina kinnistule ja DP lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe – maatulundusmaa muutmine elamumaaks, kruntimine, kruntidele hoonestusõiguse määramine, tehnovõrkude ja liikluse lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

Planeeringualune maa on eraomandis. Kasteheina kinnistu omanik on Taivo Toomsoo.

Kinnistu pindala on 9022m².

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav Kasteheina kinnistu paikneb Vainupea küla sisemaa poolses osas metsaga kaetud alal, mille relieef on suhteliselt tasane. Kinnistu piirneb põhjas Metsaia, Mustika, Puraviku ja Toominga kinnistutega, idas Tånava kinnistuga, lõunas Kingu kinnistuga ja läänes Kunda metskond 1 kinnistuga. Edela-kirde suunal paikneb maa-alal kõrgepinge elektrikaabel, ida-lääne suunal läbib kinnistut kraav, mis suubub merre. Kinnistu idapoolset osa läbib pinnasekattega külatee.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtealuseks Vihula Valla üldplaneering, mille järgi on Vainupea küla miljööväertusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25ha.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Detaiplaneeringuga on Kasteheina kinnistul määratud kolm krunti Elamumaa, üks krunt Teemaa ja üks krunt 73% Haljasala maa ning 27% Veetotmise ja veepuhastuse ehitise

Kasteheina kinnistu detailplaneering

maa sihtotstarbega. Kruntidel on piiritletud hoonestusalad ja täpsustatud hoonestustingimused, lahendatud on liikluskorraldus ning planeeritud krunte teenindavad tehnovõrgud. Määratud on juurdepääsuservituut ja tehnovõrgu servituudid kõrgepinge maakaablile ning planeeritud puurkaevule.

Elamukruntide hoonestusala määramisel on lähtutud rannaküla keskmise taluõue südamik suuruselt (ca1600m²), mis võimaldab krundile rajad lisaks elamule kaks abihoonet, eesmärgiga säilitada traditsiooniline külamaastik ning maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Planeeritud ala tehnilised näitajad vt. „PÕHIJONIS“ AP-3.

3.1. TEED JA LIIKLUS

Sissesõit Kasteheina kinnistule toimub sellest läände jäävalt pinnasekattega külateelt. Elamukrundile nr.1 on planeeritud 3m laiune pinnasekattega tee, millele on määratud juurdepääsuservituut kruntide nr.2, 3, 4 ja Puraviku kinnistu kasuks. Kasteheina kinnistu idapoolset osa läbiv külatee säilitatakse, selle alale on planeeritud 6m laiune teemaa, mis antakse üle Vihula Vallavalitsusele. Planeeritud teed võimaldavad juurdesõite päästeteenistusele, prügiveole, lumekoristusele. Elamu autode parkimine toimub vastavatel elamukruntidel (2 kohta).

3.2. HOONESTUSTINGIMUSED

Hoonestustingimuste määramisel on taotletud traditsioonilise rannaküla miljööga seostuvat hoonestuspilti.

- Hoonete lubatud arv krundil: 1 ühepereelamu + 2 abihoonet
- Hoonete alune pind kokku 260m²; max. ühe hoone alune pind 200m²
- Maksimaalne hoone kõrgus maapinnast 8m, abihoonel 6m
- Hoonete katusekalle 35°-45°
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste TP-3
- Hoonete välisviimistluses kasutada kohalikus ehituspildis levinud looduslähedasi ehitusmaterjale, rõhuasetusega puidul
- Piirdeaiad rajada koos hoonetega sobivas stiilis

Kasteheina kinnistu detailplaneering

Krundi nr.1 sissesõidutee poolne piirdeaed rajada teest 1m sissepoole

Märkus: ehitusõigusi ei saa liita, elamut ja abihooneid ei tohi kokku ehitada.

3.3 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Kuna kinnistu paikneb metsaga kaetud maa-alal, tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja hoonestus rajada krundile eeskätt sellega arvestavalt. Samas tuleb mets hoida puhtana võsast, surnud ja haigetest puudest ning vajadusel istutada uusi puid. Kinnistut läbiva kraavi servad kindlustada, korrastada ja haljastada.

Hoonestusprojektiga koos rajatakse sobivas stiilis piirdeaed ning täpsustatakse väravaäärne koht prügikonteinerile, mille tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Majapidamises tekkivad orgaanilised jäätmed komposteeritakse omal krundil. Sadeveed hajutatakse omal krundil.

3.4. TULEKAITSEABINÕUD

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujaga 8m. Hoonestusalad on planeeritud vähemalt 5m kaugusele kruntide piiridest. Juurdepääs kruntidele ja nendele rajatavatele hoonetele tuleohutustehnikaga on tagatud sissesõiduteede kaudu. Väravate paigaldamisel krundi piiril peab värava laius olema vähemalt 4,5m tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Vainupea sadamas, või saab selleks kasutada Selja jõge.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrusest nr.315 ja selle lisadest.

Planeeringualale tuleb vastavalt standardi EVS 812-6:2005 nõuetele rajada vähemalt 10m³ mahutavusega vee mahuti tule kustutamiseks.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kunda linnas Staadioni tänav 4 ja lähim vabatahtlikest koosnev päästekomando asub Võsu alevikus Sadama tn.2.

Kasteheina kinnistu detailplaneering

3.5. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus

Majandusjoogivesi saadakse elamutele uuest puuritavast puurkaevust. Sanitaartsoon 10m. (Vt. lisas Viru Regiooni Keskkonnaameti korraldus 06.05.2013 nr.1-15/13/184). Arvestuslik veekulu kolmele elamule on $0,8 \times 3 = 2,4 \text{ m}^3/\ddot{o}öp$. Praktiliselt kulub vett 2-3 liikmelisele perele kuni $1 \text{ m}^3/\ddot{o}öp$. Kõik majaühendused on planeeritud puurkaevu hoonest. Viimases asuvad ka kolme krundi veemõõdu sõlmed. Sisetemperatuuri $+5^\circ\text{C}$ tagamiseks paigaldada õliradiaator. Veeühendused plasttorudest PN10 läbimõõduga DN32. Plastist veetoru paigaldatakse liivalusele 1,8m sügavusele planeeritavast maapinnast. Tagasitäide liivaga teekeha all.

Kanalisatsioon

Kinnistu kõik kolm elamut kanaliseeritakse kogumismahutitesse mahuga vähemalt 15 m^3 . Kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahutit tühjendava firmaga.

Planeeritav ala ei vaja eraldi organiseeritud sadevete ärajuhtimist – hajutatakse pinnasesse ja kinnistut läbivasse kraavi.

Soojusvarustus

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustuseta. Planeeringuala kruntidele planeeritavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete väikekateldegaga kesk-, ahi- või elektrikütte baasil. Kütus – õli+tahke (puit, brikett).

Elektrivarustus

Käesolevaga on antud planeeritava Kasteheina kinnistu elektrivarustuse 0,4kV liini trassi, liitumiskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritaval maaüksusel on 3 ühepereelamu krunti ja puurkaev.

Kasteheina kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.211341, 21.06.2013.a.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv tarbimisvõimsus on 33kW. Planeeringus on arvestatud ühe eramu peakaitsmeks 3x25A. Puurkaevu peakaitsmeks on planeeritud 3x16A. Konkreetne objekti energiavajadus määratakse vastava hoone projektis.

Eramute elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud Adami alajaama reserviidrist, piki olemasolevate teede ääri, planeeritud kruntide vahelise tee äärset haljasala, paralleelselt olemasoleva 10kV kaabliga, 0,4kV kaabelliin liitumiskilpidega planeeritavate kruntide piiril. Toitekaabli kulgemine väljaspool planeeringuala lahendatakse elektrivarustuse tööprojektiga.

Side

Kasteheina kinnistule planeeritud kolme elamukrundi varustamiseks telekommunikatsioonitoodetega on Elion Ettevõtted AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.21047020, 25.03.2013.a. Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud sidetrasside paigaldamine kruntidevahelise tee haljasaladele. Planeeritav trass on ette nähtud ühendada piirkonna olemasoleva kaablijaotuskapiga VNP316 (Ollandi maja ees, kat.88703:002:0039). Sidekaabli jaotusvõrk ja trassi kulgemine väljaspool planeeringuala lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonda sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele.

Koostasid:

arhitekt Tiina Kaljundi

insener Karri Vabrit

insener Gennadi Pentikäinen

Kasteheina kinnistu detailplaneering

TIIT KALJUNDI PROJEKTGRUPP OÜ
Reg.nr.10091765
EEP000518
tiitka@hotmail.ee

Tare tee 6
Viimsi vald 74001
Harju maakond