

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Vihula vallas Vainupea külas asuvale Salme kinnistule (kinnistusregistri registriosa number 2787731). Detailplaneeringu koostamise aluseks kinnistul on Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 10. märts 2015 a nr 117.

Varasema detailplaneeringu menetluse käigus kehtestati Salme kinnistu detailplaneering Vihula Vallavolikogu 10.03.2016 otsusega nr 112.

Vihula Vallavalitsuse 19.04.2016 a korraldusega nr 161 jagati Salme katastriüksus katastritunnusega 88703:002:0031 viieks eraldiseisvaks katastriüksuseks. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse eelpool nimetatud viit kõrvuti paiknevat katastriüksust, mis moodustavad ühe kinnistu.

Vihula Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 144 tunnistati Vihula Vallavolikogu 10.03.2016 otsus nr 112 kehtetuks ning uuendati planeeringumenetlust alates planeeringu vastuvõtmisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine ühepereelamutele ja abihoonetele;
- juurdepääsude lahendamine avalikult kasutatavalt teelt;
- taristu, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine;
- vajalike kitsenduste ja servituutide seadmine.

Planeeringualune maa on eraomandis. Salme kinnistu jagamisel tekkinud katastriüksuste omanik on Maryp OÜ.

Planeeringuala pindala on 1,35 hektarit.

## LÄHTEOLUKORD

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

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+ kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134.

Lääne-Viru maavanema korraldusega nr 258 14.12.2011. a. kehtestati maakonnaplaneering “Lääne-Viru maakonna rannikuala”. Planeeringuga saab tutvuda aadressil: <http://www.laane-viru.maavalitsus.ee/et/laane-viru-maakonna-rannikuala1>.

Planeeringu kohaselt on Vainupea küla A2 ehk II tasandi asustuse arenguala. Maakonnaplaneeringu “Lääne-Viru maakonna rannikuala” kohaselt on tegemist sisemiste kasvuvõimalustega kohaliku keskusega ning kompaktse asustusega arengualaga.

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Vihula valla üldplaneeringus paikneb Salme kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks on üldplaneeringuga seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud valla territooriumile. Vainupea külas on miljööväärtusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25 ha. Väiksematele kruntidele elamuid ja suvilaid ehitada pole lubatud (v.a krundid, millele on eelnevalt välja antud ehitusluba).

Lääne-Virumaa teemaplaneeringus “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on Vainupea küla ära märgitud kui riikliku tähtsusega maastik. Võle-Vainupea-Kunda maanteed mööda sõites saab nautida esteetiliselt ilusat väärtuslikku maastikku ja kauneid vaateid ümbrusele.

Teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114.

Vihula valla üldplaneeringus on Vainupea küla osaliselt määratud detailplaneeringu kohustusega alaks (vt üldplaneeringu joonist). Lähtudes Vihula valla üldplaneeringu peatükist 10 on Vihula Vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 1 ha. Sellisel juhul tuleb muuta maa otstarve osaliselt või täielikult elamumaaks

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

Salme kinnistu (registriosa number 2787731) moodustavad kinnistusraamatus alates 9. juunist 2016 a järgmised katastriüksused:

1. Salmerahva 88701:001:0729, maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 3057 m<sup>2</sup>;
2. Salmekivi 88701:001:0731, maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 3763 m<sup>2</sup>;
3. Salmeaia 88701:001:0732, maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 3047 m<sup>2</sup>;
4. Pumbamaja 88701:001:0734 maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa, pindala 36 m<sup>2</sup>;
5. Salme tee 88701:001:0733 maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa, pindala on 813 m<sup>2</sup>.

Vanakõrtsi, Luite, Lehtsalu ja Kiigemaja kinnistute maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, ida pool paikneb väike tükk reformimata riigi maad. Ida pool paikneb riigimaantee 17173 Vainupea sadama tee (katastritunnus 88703:002:2660). Planeeringuala sees on tootmismaa sihtotstarbega Alajaama nimeline kinnistu, millel paikneb jaotusalajaam (katastritunnus 88703:002:2530).

### **Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Planeeringuala asub Vihula vallas Vainupea küla keskosas. Lähimad tõmbekeskused on asulatest Võsu alevik ja Kunda linn. Külas paiknevad olulisemateks tõmbekeskusteks on sadam, kabel ja rand.

Planeeringuga käsitletavat katastriüksused on hoonestamata. Külla on rajatud nii traditsioonilises kui ka kaasaegses stiilis hooneid.

Maa-ala reljeef on üsna tasane, kõrguste vahe on 0,5-1,0 meetrit. Kõlvikuliselt on tegemist peamiselt rohumaaga, mida ilmestavad noored männid.

### **Liiklus planeeringualal ja selle lähiümbruses**

Planeeringualast ida pool paikneb riigimaantee 17173 Vainupea sadama tee (km 0,49—0,61). Maantee tee kaitsevööndi laius on 50 meetrit. Maantee perspektiivne liiklussagedus oli Maanteeameti 2014. a loenduse andmetel 55 autot ööpäevas.

Asfaltkatendi laius maanteel on keskmiselt 3,7 meetrit. Maantee on kahe-suunalise liiklusega. Põhilisteks liiklusvahenditeks on sõiduaudod, liiklusintensiivsus on madal. Planeeringualal ja selle lähiümbruses jalg- ja jalgrattateed puuduvad. Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jalg- ja jalgrattateid planeeritud ei ole.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

### **Kontaktvööndi analüüs**

Vainupea küla miljööd loovad kitsad käänulised teed, kaunis rand, küla ümbritsevad suured metsad, külas elavad inimesed ning seal paiknevad ja ehitatavad ehitised. Kõige tuntumad ehitised on Vainupea sadam ja kabel, millede taastamisega alustas Lääne-Viru Teedevalitsus. Käesoleval ajal rendib kabelit Vihula vallalt ja osutab seal teenuseid Vainupea küla selts MTÜ. Kabelis korraldatakse nii kiriklikke talitusi kui ka muusikaüritusi. Põhja pool asub üks Eesti ainulaadsemaid külakalmistuid. Planeeringualast lõuna pool paikneb ärimaa sihtotstarbega Pansionaadi kinnistul Vainupea pensionaat, mis pakub ürituste korraldamist ja majutusteenust. Seega on tegemist küla keskusega, mille kasutus peaks olema võimalikult intensiivne.

Planeeringuala ümbruses paiknevad kinnistud on hoonestatud. Hoonestamata on vaid Luite kinnistu ja reformimata riigi maa. Luite kinnistu pindala 1625m<sup>2</sup> ei võimalda Vihula valla üldplaneeringu kohaselt kinnistule elamu ja abihoonete ehitamist. Suurem osa hoonetest on ehitatud enne või pärast nõukogude võimu kehtimist, sest nõukogude võimu ajal oli inimestele juurdepääs Vainupea külla piiratud.

Vainupeal paiknevad elamukompleksid on traditsiooniliselt suure ehitiste aluse pinnaga. Naaberkinnistute ehitusalused pinnad on vahemikus 230-450m<sup>2</sup> (andmete allikas: Maa-ameti kaardirakendus).

Planeeringuala lähiümbruses asuvad elamud on ühe- ja kahekorruselised kivi- ja puitmaterjalidest hooned. Elamud on puitvoodriga ning traditsioonilistes värvitoonides (hall, kollane, pruun). Kõrvalhooned on ühekorruselised puit- või kivimaterjalidest hooned.

Kontaktvööndis detailplaneeringuid koostatud ei ole. Käesoleva planeeringulahenduse koostamisel võeti arvesse teisi varem Vainupea külas koostatud planeeringuid ning kinnistu pindalast ja asukohast tulenevaid võimalusi.

### **Planeeringulahenduse koostamise põhjendus**

Planeeringu koostaja lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest seadusandlikele aktidele ning kinnistu omaniku soovidele ja vajadustele. Maa-alale planeeringu koostamise tulemusel planeeringuala hoonestatakse ja korrastatakse. Seni hooldamata seisnud küla keskosa tihendatakse sinna sobiva hoonestuse ja haljastusega.

Elamute ehitamiseks on hea ära kasutada rohumaa kõlvikuid, millel on olemas varustus tehnoõrkudega (näiteks elekter) ning juurdepääs avalikus kasutuse olevalt teelt. Planeeringualal on olemas kõik need komponendid.

### **Krundijaotus**

Vainupea küla elamualad on lähtudes looduslikest tingimustest ja erinevatest ehitusperioodidest koondunud mitmesse tihedasse gruppi. Kuna elanikkond kasvab ja inimesed vajavad koos sellega rohkem eluasemeid, on varem kasutuses olnud elamualade tihendamine selleks sobivamaid meetodeid. Ehituslikust seisukohast on tegemist olemasoleva elamuala tihendamisega sisseelatud ning hästi toimivas piirkonnas.

Riigimaanteest Soome lahe pool paikneval ja Vainupea kabeliga piirneval katastriüksusel (katastritunnus 88703:002:0032), tulles vastu kabeli rentnike soovile, säilitatakse olemasolev olukord ja sellele katastriüksusele planeeringut ei koostata.

Planeeringualal asuv Salme kinnistu jagati katastriüksuseks lähtudes Vihula Vallavolikogu 10.03.2016 otsusest nr 112. Käesoleva planeeringulahendusega krundijaotust ei muudeta.

Planeeringualast kagus paikneb reformimata riigi omandis olev maa pindalaga 289m<sup>2</sup>.

### **Ehitusõigus**

Vainupea külas asuvad hooned on traditsiooniliselt 1-2 korruselised ning ehitatud puit- ja/või kivimaterjalidest. Planeeringuala paikneb privaatses paigas, kus varasem hoonestus puudub. Planeeringualale tulevikus hajusalt rajatavad hoonetekompleksid sulanduvad loodusesse.

Joonisel "Põhijoonis" on näidatud krundi hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad. Väljaspool hoonestusalasid on krundil ehitamine keelatud. Hoonestusalade määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate

ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti arvestati maaomaniku soove. Hoonestusala piires saab krundile ehitada planeeringus lubatud mahus.

Ühele krundile planeeritavate ehitistete alune pind võib olla kokku kuni 300m<sup>2</sup>, sealhulgas elamu ehitusalune pind võib olla kuni 200m<sup>2</sup>. Elamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit. Ülejäänud ehitusõiguse ulatuses võib rajada kõrvalhooneid. Kõrvalhooned projekteeritakse ühekorruselisena ning maksimaalne kõrgus võib olla kuni 5,0 meetrit. Igale üksikelamu maa sihtotstarbega krundile võib ehitada ühe elamu ja kaks kõrvalhoonet. Elamu võib olla maksimaalselt kahekorruseline ning kõrvalhooned ühekorruselised.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit- või kivimaterjalid. Soovi korral võib ehitada palkmaja. Fassaadikatted võivad olla ka kombineeritud: näiteks puitlaudis koos kiviga. Kolme elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestamisel tuleb valida ühtne hoonestuslaad.

Katusekattematerjalideks kasutada loodusesse sobivaid katteid ja värvitoone. Soovitav on rajada ehitised viil või kelpkatustega katusekaldega 30-45°. Teise korruse väljaehitused võivad lähtudes elamu arhitektuursest lahendusest olla sellest erinevate katusekalletega.

Stabiilse elukeskkonna loomiseks ja pikaajalise arengu tagamiseks tuleb planeeringualale luua kaasaegne infrastruktuur (teed, tehnovõrgud). Tehnovõrgud ei pea asuma hoonestusalal. Krundile nr 3 paigaldatakse tulekustutusvee mahuti, mis teenindab kogu planeeringuala. Krundile nr 4 on plaanis rajada puurkaev, maksimaalne ehitusalune pind on 10m<sup>2</sup>. Arendaja rajab krundile nr 5 tänavavalgustuse, kui selle järgi on vajadus. Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrassid, puurkaev, elektrikaablid, tulekustutusvee mahuti), tänavavalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Maanteeamet väljastas 13.03.2015 "Vihula vallas Vainupea külas Salme maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad" nr 15-2/15-00028/141. Lähteseisukohad käsitlevad lisaks liikluskorraldusele ka piirete rajamist, parkimist ja hoonestusala kaugust riigimaanteest. Hoonestusala kauguseks kooskõlastas Maanteeamet riigimaantee pool minimaalselt 32m maantee katte servast, ülejäänud piirded võib rajada kruntide piiridele. Piirded rajatakse kruntidele koos elamute ehitamisega. Piirded rajatakse hoonetega sobivas stiilis ning riigimaantee pool võib piirde kõrgus olla kuni 1,6 meetrit, mujal vajadusel kõrgem. Piirded on soovitatav rajada läbipaistvad ja materjaliks puit või metall (võrk). Lubatud on hekkpiirded.

Salme kinnistul paiknevad ehitised, piirded ja haljastus (kuusehekk, kiviaed), mis on rajatud naaberkinnistute omanike poolt, tuleb teisaldada, likvideerida või leppida kokku nende kasutusõiguse ja hoolduskord.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega. Planeeringualal tuleb välja kujundada ühtne arhitektuurstiil, mis on kaasaegne ja pilkupüüdev, kuid samas arvestab maksimaalselt elanike ja naabrite vajadustega.

Ehitamise reeglid hajaasustuses on määratletud Vihula valla üldplaneeringus (ptk 10.1). Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsusega.

## LIIKLUSKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala ja selle lähiümbruse liikluskorraldus. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste, ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Liiklusseadusele.

Maanteeamet väljastas 13.03.2015 "Vihula vallas Vainupea külas Salme maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad" nr 15-2/15-00028/141. Nimetatud tehnilised tingimused, kehtivad seadused (Ehitusseadustik, Liiklusseadus jne), Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid ja selle lisa Maanteeamet projekteeerimisnormid on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Planeeringuga vaadeldav ala asub osaliselt 17173 Vainupea sadama tee kaitsevööndis, mille laiuseks on 50 meetrit katendi servast. Maanteeameti lähteseisukohtadest tulenevalt on lubatud planeeringuala hoonestamine ca 32m kugusel riigimaanteest (vt Põhijoonis). Krundile nr 5 planeeritav tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks seaduses sätestatud korras. Maaomanik on nõus andma krundi nr 5 üle Vihula vallale. Lähtudes Maanteeameti tehnilistest tingimustest, tuleb jagamise tulemusel tekkivatele kruntidele tagada perspektiivis ligipääs riigimaanteele lähtudes Asjaõigusseaduse §156 lg2. Seoses krundi üleandmisega Vihula vallale puudub vajadus seada Alajaama katastriüksusele kasuks teeservituut, sest Alajaama katastriüksusele tekib juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt (krunt nr 5).

Planeeringualal asuvatele kruntidele planeeritakse juurdepääs 17173 Vainupea sadama teelt. Planeeritava tee katendi laiuseks planeeritakse 5,0 meetrit. Tee- ja tänava maa-ala krundi laiuseks on ca 10,0 meetrit. Planeeritava teemaa laius võimaldab rajada kommunikatsioonid haljasmaale ning teostada talvel lumetõrjet. Sõidutee katendiks planeeritakse peenkillustikkate. Elamumaa sihtotstarbega kruntide krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Mahasõidu ja siseteede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Arendusega seotud mahasõit tuleb rajada enne arendusala hoonestusele ehitusloa väljastamist.

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed "Rahvatervise seaduse" alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks. Tee omanik teavitas planeeringu koostajat maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Vainupea külas on tegemist sesoonse liiklusega, kus suvel liiklustihedus kasvab ning talvel kahaneb. Riigimaantee liiklussagedus on käesoleval ajal väike (aastas keskmiselt 55 autot ööpäevas) ega nõua koheselt täiendavate meetmete kasutuselevõttu.

Liiklus krundil nr 5 on planeeritud kahesuunalisena. Maanteeamet väljastab vajadusel tingimused teeprojekti koostamiseks, liiklusohutuse auditi koostamiseks, geoloogilise uuringu koostamiseks jne. Projekti koostaja võib olla teehoiutööde tegevusluba omav projekterija.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada müratõkete rajamisel ning kõrghaljastuse planeerimisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kiirusel 20km/h (projekteerimise lähtetase rahuldav) peab külgnähtavus olema 8m mõlemas suunas. Mahasõidu nähtavuskolmnurk on joonisel "Põhijoonis" tähistatud nähtavuskolmnurga tingimärgiga. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine. Maanteel ja krundil nr 5 on transpordivahendite lubatud



sõidukiirus kuni 20 km/tunnis, sest tegemist on elamualaga. Sellest tulenevalt on heal tasemel nähtavus krundilt maanteele väljasõidul „anna teed“ liiklusmärgiga 50 meetrit, mis on antud kohas täidetakse. Kagu pool asuvalt reformimata riigi maalt eemaldada nähtavuse tagamiseks 7m<sup>2</sup> ulatuses põõsaid.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigiaantee ääres parkimine on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõiival). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada krundile planeeritavalt teelt.

Planeeringualal ei ole probleeme sademeveete immutamise või nende ärajuhtimisega, sest tegemist on vett hästi läbilaskva pinnasega. Sademeveed juhitakse riigimaantee ääres paiknevate kinnistute haljasaladele.

Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Kruntidele nr 1, 2 ja 3 planeeritakse vähemalt kaks parkimiskohta. Krundil nr 6 hooldustööde teostamisel on võimalik parkida krundi juurdepääsuteel. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2003 standardile „Linnatänavad“.

#### KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“ on tähistatud maa-ala läbivate tehnovõrkude kaitsevööndid sinise katkendjoonega. Salme maaüksust läbivad sidekaabel, elektri keskpinge ja madalpinge maakaablid ja elektri madalpinge õhuliin. Alajaama kaitsevöönd on 2m alajaama hoone seinast.

Kitsendusi põhjustavad objektid on ka riigimaantee, planeeritav puurkaev ja kogumismahutid.

Planeeringualal asuvatele kruntidele tuleb tagada ligipääs riigimaanteele lähtudes Asjaõigusseaduse §156 lg2.

Planeeringualast ida pool paikneb Soome laht. Planeeringuala asub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ning ranna või kalda piiranguvööndis.

Krundile nr 2 seatakse krundi nr 1 kasuks teeservituut pindalaga 12m<sup>2</sup>.

#### HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole käesoleval planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Kõlvikuliselt on planeeringuala näol tegemist rohumaaga, mis kasutuseta seistes on hakanud võsastuma. Naaberkinnistutel elavad nimesed on kasutanud planeeringuala mere suunas liikumiseks, sellest tekkinud jalgrajad on looduses selgelt nähtavad.

Kitsendustega koormatud aladele (tee kaitsevöönd 32m ulatuses, nähtavuskolmnurk jne) on kõrghaljastuse rajamine keelatud. Kruntide haljastamine rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Planeeritava ala heakorrastamine ja haljastamine on oluline müra, saastainete ja tolmu summutamise, hapniku tootmise ning maa-alale esteetilise välimuse andmise seisukohalt. Rohumaid tuleb niita vähemalt üks kord aastas. Krundid tuleb hoida puhtana võsast, surnud ja haigetest puudest ning vajadusel tuleb istutada uusi puid. Planeeringuala vajab heakorrastustöid, kuid lõplikult saab seda teha peale ehitustööde lõppu.

Kruntide haljastamisel on oluline arvestada taimede sobivust maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Igale krundile planeeritakse prügikonteiner (vt Põhijoonis). Konteineri asukoha valib üksikelanu maa sihtotstarbega krundil krundi omanik. Prügi tuleb sorteerida vähemalt nelja kategooriasse: biolagunevad jäätmed (toit, taimede jäänused), papp ja paber, klaas, pakendid. Konteinereid tuleb kaitsta otsese päikesevalguse eest, näiteks võib nad paigutada kruntidel kasvavate puude alla. Prügikonteinerid on soovitatav ümbritseda seinaga või varjualusega, et vältida prügi lendu minekut või lõhnade levimist.

Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud mööda krundile nr 5 planeeritavat teed. Prügikonteinerite orienteeruvad asukohad on näidatud detailplaneeringu Põhijoonisel.

## TULEOHUTUS

### **Normdokumendid**

Tuleohutus on detailplaneeringus lahendatud vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"

- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

### **Hoonete tulepüsisivusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tulepüsisivusklass:	TP1-TP3
Ehitise kasutusviisi klass :	I (elamud ja eluruumid), VI (kaevumaja)
Max elamu kõrgus krundil:	elamu kuni 8,5m, kõrvalh. kuni 5,0m, elamu max 2 korrust, kõrvalh. 1 korrus
Max ehitistealune pind kruntidel nr 1-3:	300m <sup>2</sup>
Max ehitistealune pind krundil nr 4:	10m <sup>2</sup>

### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Krundi piirist tuleb hooned ehitada vähemalt 4m kaugusele. Kui hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva tänavaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tule müüri või tulekindlat seinu piirile lähemale ehitamisel vaja rajada.

Ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

### **Põlemiskoormus**

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 500m<sup>2</sup> ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>, peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse standardis EVS 812-6:2012 esitatud nõudeid.

## **Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele**

Kruntidele on tagatud juurdepääs päästevahenditega. Kruntidele pääseb mööda riigimanteed 17173 Vainupea sadama tee ja krundilt nr 5. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 4m laiune.

## **Väline tulekustutusvesi**

Juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Krundile nr 2 rajatakse veehoidla tulekustutusvee jaoks. Veehoidla maht peab olema vähemalt 36m<sup>3</sup>. Planeeritav mahuti ja selle lisad (imitarnetoru, hüdrant ja veetorustikud) peavad vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus". Lisaks saab võtta kustutusvett vajadusel Soome lahest Vainupea sadama muulilt või Selja jõest.

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

## **TEHNOVÕRGUD**

### **Olemasolev olukord**

Planeeringuala läbivad sidekaabel, elektri keskpinge ja madalpinge maakaablid ja elektri madalpinge õhuliin. Maa-ala keskel paikneb eraldi kinnistul alajaam.

Planeeritavate tehnovõrkude lahendust kajastab joonis „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“.

Maanteeameti nõuded tehnovõrkude rajamiseks on kirjas Liikluskorralduse peatükis.

### **Side**

Planeeringuala kohta väljastas AS Eesti Telekom 16.03.2015 tehnilised tingimused nr 23915227. Kuna tehnilistes tingimustes ette nähtud liitumisvõimalus kujuneb kliendi jaoks ebaotstarbekalt kulukaks, siis lahendatakse side teiste tehniliste lahenduste (näiteks satelliit- või mobiilside) baasil. Selle tulemusel langeb ära vajadus arendaja kulul ümber tõsta olemasolevaid või rajada uusi kaabelliine.

## **Elektrivarustus**

Elektrilevi OÜ Virumaa regioon väljastas tehnilised tingimused nr 228531 detailplaneeringu koostamiseks 18. märtsil 2015. Alajaam asub planeeringualal eraldi kinnistul. Kruntide elektrivarustus lahendatakse maakaablitega Vainupea alajaamast. Planeeringujoonisele on kantud olemasolevad elektriseadmed ja kaitsevööndid.

Kaablikoridorid ja elektripaigaldised (liitumis- ja jaotuskilbid) paigaldatakse krundile nr 5, mis määratakse avalikku kasutusse. Madalpinge elektrikaablid paigaldatakse mööda teemaad liitumispunkideni, milleks on liitumiskilbid. Soovitavalt mitmekohalised liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiridele. Liitumiskilpide kõrvale paigaldatakse jaotuskilbid (iga kinnistu jaoks eraldi jaotuskilp). Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel „Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed“.

Kõik uued kaablitrassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) ja avalikus kasutuses olevale maale. Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ välja elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb enne kinnistute müüki seada Elektrilevi OÜ kasuks notariaalne maakasutusõigus.

Elektrikaablite margid ning täpne lahendus täpsustatakse tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud OÜ Jaotusvõrk töötajate juurdepääs kilpidele.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub: ostja toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis ei asu võrguettevõtja mastil.

## **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsioonivarustus krundil lahendatakse vastavuses Eesti Vabariigis kehtiva seadusandlusega (Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja

konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukohta kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid.“).

Käesoleval ajal kinnistul veevarustus puudub. Veevarustus lahendatakse krundile nr 4 planeeritavast puurkaevust. Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest.

Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Kolme kinnistut teenindavale puurkaevule kehtib sanitaarkaitseala 50m. Käesoleva detailplaneeringu menetlemise käigus vähendas Keskkonnaamet puurkaevu sanitaarkaitseala kümnele meetrile, sest planeeritav veevõtt saab olema maksimaalselt kuni 5m<sup>3</sup>/ööpäevas ja vett võetakse 10-12 inimese jaoks.

Planeeritav puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001.a välja antud määruse nr 82 “Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutitega. Kogumiskaevude tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmetesse.

### **Küte**

Küttesüsteemid rajatakse elektri, alternatiivsete energiaallikate (näiteks päikesepatareid) või lokaalse kütte baasil.

Koostas:

Riiu Efert

13. jaanuar 2017