

## 1 SISUKORD

### Seletuskiri

2	Sissejuhatus.....	3
3	Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
4	Lähteandmed.....	3
4.1	Asukoht.....	3
4.2	Kitsendused maakasutusel.....	4
4.3	Tehnovarustus.....	4
4.4	Maa kuuluvus.....	4
4.5	Hoonestus.....	4
4.6	Teed.....	4
4.7	Haljastus.....	4
5	Planeerimise ettepanek.....	4
5.1	Planeeringulahenduse põhjendus.....	4
5.2	Kruntimise ettepanek.....	4
5.3	Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.4	Haljastus ja heakord.....	5
5.5	Teed ja platsid.....	5
5.6	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	5
5.6.1	Veevarustus.....	5
5.6.2	Kanalisatsioon.....	6
5.7	Elekter.....	6
5.8	Side.....	6
5.9	Tuleohutuse abinõud.....	6
5.10	Keskkonnakaitse abinõud.....	7
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	7

### Joonised

Joonis 1	Asukoht põhikaardil 1:10 000
Joonis 2	Lähteplaan 1:500
Joonis 3	Põhijoonis 1:500

### Lisad

*Pihlaka kinnistu detaiplaneering Vergi külas Vihula vallas. Seletuskiri.  
Töö nr. DP2-08/14  
Tellija: Vihula Vallavalitsus  
Projekteerija: Osühing Uett ja KO reg kood 11180519*

*Lisa 1 Vihula Vallavalitsuse 22.07.2014 korraldus nr 295 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Vergi küla Pihlaka kinnistule*

*Lisa 2 Vihula Vallavalitsuse poolt väljastatud Pihlaka kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad*

*Lisa 3 OÜ GemGeo poolt 18.08.2014 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500*

## SELETUSKIRI

### 2 Sissejuhatus

Pihlaka kinnistu detailplaneeringu aluseks on Vihula Vallavalitsuse 22 juuli 2014 korraldus nr 295 Vergi külas asuva Pihlaka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku selleks on teinud tollaegne omanik Aimar Kütt. Kinnistu katastritunnusega 88703:001:0193, mille pindala on Maa-ameti andmeil 6508 m<sup>2</sup> ning maa on sihtotstarve maatulundusmaa, asub 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee läheduses, teest kirdes.

### 3 Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva Vihula valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee ja 0,4 kV õhuliini kaitsevööndeid.

Pihlaka kinnistu on hoonestatud Ehitiregistri andmeil viie hoonega - elamu 108028559, saun 108028560, küün 108028561 ja ait-kuur 108028562. Rajatistest on Ehitisregistri andmeil kinnistul kelder, käimla ja salvkaev.

Hoonestus Pihlaka kinnistul ja lähiümbruses on suhteliselt madal ja ei ületa 7 m.

### 4 Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Vihula Vallavalitsuse 22.07.2014 korraldus nr 295 Pihlaka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Vihula Vallavalitsuse poolt väljastatud Pihlaka detailplaneeringu lähteseisukohad
- Vihula valla üldplaneering
- Oü Gem Geo poolt 18.08.2014 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 9929
- Oü Gem Geo poolt 28.02.2017 koostatud Tihase tee L2 88701:001:0583 geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 11023
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

#### 4.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Vergi külas, Vihula vallas, Lääne-Viru maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

#### **4.2 Kitsendused maakasutusel**

Kitsendusteks on 17181 Võsu-Vergi-Söeaugu tee ja 0,4 kV õhuliini ning veetorstiku kaitsevööndid, muud piirangud ja kitsendused puuduvad.

#### **4.3 Tehnovarustus**

Planeeritavast maa-alast edelas asub 17181 Võsu-Vergi-Söeaugu tee, lähikonnas on ka 0,4 kV õhuliin ja veetorstik.

#### **4.4 Maa kuuluvus**

Pihlaka kinnistu omanik on Aimar Kütt.

#### **4.5 Hoonestus**

Planeeritav kinnistu on hoonestatud viie hoonega – 2 elamut ja kolm abihoonet.

#### **4.6 Teed**

Pihlaka kinnistu läänepiiril kulgev 17181 Võsu-Vergi-Söeaugu tee algab Võsult, läbib Vergi ning viib Söeaugule. Uut sissesõitu kavandatakse Tihase tee L2 kaudu.

#### **4.7 Haljastus**

Planeeritav maa-ala on vana elamukrunt ning seal on aegade jooksul kujunenud haljastus – kagu- ja edelaküljel hekk, üksikud puud ja lillepeenrad, viljapuud jms.

### **5 Planeerimise ettepanek**

#### **5.1 Planeeringulahenduse põhjendus**

Kruntimisel on arvestatud algatusettepaneku tegija sooviga jagada olemasolev kinnistu kaheks erineva pindalaga ehituskruudiks. Kinnistu jagamisega on soostunud ka Vihula Vallavalitsus, väljastades sellekohase korralduse ja lähteseisukohad. Kuna planeerimisseaduse kohaselt on planeeringute korraldamine oma territooriumil omavalitsuse pädevus, siis tuleb projekteerijal seda arvestada.

#### **5.2 Kruntimise ettepanek**

Pihlaka kinnistu krunditakse kaheks: moodustuvad ehituskruudid pindaladega 4003 ja 2505 m<sup>2</sup>, millele seatakse ehitusõigus. Hoonestatud kinnistu suuruseks jääb 4003 m<sup>2</sup>. Maa sihtotstarve jääb elamumaaks.

### 5.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

Uuele elamukrundile kavandatakse vastavalt neli hoonet - üks on elamu ja kolm kõrvalhoonet. Hoonete esimese korruse põrandapind tuleb rajada tunduvalt kõrgemale maapinnast - vt põhijoonis, põhjuseks suhteliselt madal ala ning võimalik üleujutusohu.

- Elamud ja kõrvalhooned rajatakse ühekordsed, elamu peafassaadiga sissesõidu poole. Ehitistalune pind elamul ei tohi ületada 120 m<sup>2</sup> ja abihooneil 70 m<sup>2</sup>. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 6,0 m, kõrvalhoonetel 3 m.
- Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale ja looduslähedasi toone, arvestades ajaloolise Vergi küla alale jäävate kinnistute hoonestuse arhitektuursete lahenduste ja väliste parameetritega.
- Piirdeaed võib jääda olemasolev puidust tara, mida peaks korrastama.

Ettepanek uus kinnistu nimetada Pärnaoksa, hoonestatud kinnistu Pihlakaoksa, kuna üks Pihlaka-nimeline kinnistu on juba varasemast ajast – aastast 2001, külas olemas. Planeeritav kinnistu moodustati aastal 2005. Aadressandmete seadusega läheks vastuollu kahe ühenimelise kinnistu olemasolu samas külas.

### 5.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev vana hoonestatud krundi haljastus, puude raiet ei kavandata. Kui tekib vajadus pinnast tõsta (üleujutusohu), tuleb ette näha, et tõstetud pinnaselt ei valguks vesi naaberkruntidele. Üks võimalusi on tõsta ka naaberkruntide pinnast samavõrra. See küsimus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis.

### 5.5 Teed ja platsid

Sissesõit kavandatakse Tihase tee L2 88701:001:0583 kaudu. See on munitsipaliseeritud transpordimaa ning ongi ette nähtud lähikruntidele juurdepääsude rajamiseks. Detailplaneeringus näidatakse, kus tee kulgema hakkab. Tee projekt tuleb teha pädeval projekteerijal, see pole detailplaneeringu ülesanne. Aegade jooksul on uue tee asukohta sisse sõidetud teed.

### 5.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### 5.6.1 Veevarustus

Veega liitumine toimub Vergi ühisveevärgi torustikuga vastavalt Vihukla Valla Veevärk poolt 28.04.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele Tihase tee kaudu, tarnetoru läbimõduga 32 mm. Sama läbimõduga kavandatakse ka kinnistule sisenevad torud. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb projekteerida liitumispunktid kuni 1 m kaugusele piirist tihase tee alale. Liitumispunktid paigaldatakse koos spindli ja kapega. Vastavalt ehitusseadustikule tuleb veega varustamiseks koostada eraldi projekt, detailplaneering näitab koha, kust kaudu veetoru

projekteerida. Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele PE plastikust torustik, mis omavahel ühendatakse keevisõmblustega. Kruntide veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemöödusõlme vahel pole lubatud. Tuletõrje veemahuti lahendati Vergi tehases asuva tuletõrje veehoidla baasil ning on ka Päästeteenistusest saanud vastava heakskiidu. Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

### 5.6.2 Kanalisatsioon

Kruntidele on tee lähistele kavandatud min 8 m<sup>3</sup> reovete kogumismahutid, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Reoveemahutid uelb paigaldada sellisel viisil, et põhjavesi tühje mahuteid maapinnale ei tõstaks, so paigaldada külgedele piisavalt suured maakivid, või kinnistada külgedele ankrud ning need maasse betoneerida, detailidesse laskumine ei kuulu planeeringu pädevusse, vaid tuleb lahendada projekti käigus.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni  $Q=3,5$  l/sek ja ehitatakse 110SN8 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

### 5.7 Elekter

Kinnistu kõrval kulgeb 0,4 kV õhuliin. Elektrilevi OÜ on 21.02.2017 väljastanud tehnilised tingimused nr 249112, mille kohaselt nähakse ette kahekohaline liitumiskilp olemasolevale 0,4 kV mastile nr 10, mis on Pihlaka kinnistu kõrval teemaal. Sealt veetakse mõlema tarbija peakilpidesse maakaablid.

### 5.8 Side

Elion Ettevõtted As on 03.10.2014 väljastanud tehnilised tingimused nr 23301974, kus on öeldud, et lähim Elioni võrgusõlm asub Sagadis või Võsul, ca 10 km kaugusel. Sagadist või Võsult fiiberoptilise liini rajamine liitumiseks Elioni võrguga ei ole majanduslikult otstarbekas. Selle tõttu pakub Elion/EMT alternatiivlahenduse traadita andmeside näol. Liitumisel palutakse pöörduda klienditeenindusse. Tegelikult hakkab side toimuma mobiilside baasil, operaatori valivad omanikud.

## 5.9 Tuleohutuse abinõud

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- 30.03.2017 siseministri määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.
- EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on vastavad sellele nõudele.

Lähim kustutuseks vajalik veevõtukoht on kunagine Kirovi kolhoosi poolt rajatud 200 m<sup>3</sup> maa-alune tuletõrje veemahuti, mis asub Rüütuse kinnistul, planeeringualast ca 600 m kirde suunas. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Alternatiivsed tuletõrje veevõtukohtad on Vergi sadam ja Võsu aleviku tuletõrjehüdrandid.

## 5.10 Keskkonnakaitse abinõud

Põhiliselt keskkonda ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhatakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse lähimasse puhastusseadmesse, näiteks Võsule.

Säilitada tuleb kinnistul kõik puud ja võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik

## 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini eburvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

*Pihlaka kinnistu detaiplaneering Vergi külas Vihula vallas. Seletuskiri.  
Töö nr. DP2-08/14  
Tellija: Vihula Vallavalitsus  
Projekteerija: Osühing Uett ja KO reg kood 11180519*

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett