

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Vihula vallas, Võsu alevikus asuva Metsa tn 3 (92201:002:1210) kinnistule ja lähiümbrusele, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamule ja abihoonele, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine. Planeeritava maaüksuse suurus on 4510 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus 25. juuli 2012 nr 790 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad 25. juuli 2012
- Telg MK OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetiline plaan 1:500
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19)
- Olemasolevad piirkonna tehnovõrkude skeemid ja teostusjoonised
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Eesti Projekterimisnormid
- Teeseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Elektriõhutusseadus
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155)

### 1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### **Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed**

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19). Üldplaneeringu kohaselt on Metsa tn 3 maaüksus määratud elamumaaks.

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- Metsa tn 3, katastritunnus 92201:002:1210, pindala 4453 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa.

#### **Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Detailplaneeringuala paikneb Võsu aleviku keskosas. Planeeringuala külgneb idast Metsa tn 1 (92201:002:0640) kinnistuga, läänest Metsa tn 5 (92201:002:0420) kinnistuga, põhjast Sillaotsa (92201:002:1141) kinnistuga ning lõunast Võsu jõega ja Lääne tn 2 (92201:002:1162) ja Lääne tn 4 (92201:002:1142) kinnistutega. Kõikide piirnevate kinnistute maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringuala asub Võsu jõe ehituskeeluvööndis ja Lahemaa rahvuspargi (registrikood KLO1000511) territooriumil.

Võsu alevikus, Võsu jõe ääres, on ehituskeeluvööndi ja kalda ulatuseks taotletud 25 m. Jõe kallastel on olemasolev traditsiooniline hoonestus. Jõe kaldal vahelduvad lagedad alad metsatukkadega.

Planeeringualal paikneb vana pansionaadihoone ehitusaluse pindalaga 434 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 108023391). Ehisregistri andmetel rohkem hooned krundil ei ole. Tegelikult asub krundil veel kaks hoonet (ehitusaluse pindalaga vastavalt ca 13 m<sup>2</sup> ja 7 m<sup>2</sup>).

Planeeringualast ca 35 m kaugusel põhjas kulgeb Vihula valla omandis olev avaliku kasutusega Metsa tänav (tee nr 8870260).

Kõrguste vahe planeeringualal on kuni 1,5 m langusega jõe poole.

Planeeringuala paikneb linnulennult ca 490 m kaugusel Läänemerest lõuna suunas.

### **Liikluskorraldus**

Planeeringuala krundile Metsa tn 3 ja naaberkinnistule Metsa tn 5 on tagatud juurdepääs algusega Metsa tänavalt (avaliku kasutusega vallatee) läbi Sillaotsa kinnistu. Nimetatud juurdepääsuteele on seatud 11.09.2013 realservituut, mille laius on 3 m. Realservituut on seatud kinnistu nr 349431 igakordse omaniku kasuks sõidutee ehitamiseks, remontimiseks ja kasutamiseks.

Metsa tänav on väga kitsas kahesuunalise liiklusega kõvakattega tänav. Kõnniteid Metsa tänava äärde rajatud ei ole.

Planeeringuala lõunaosas paikneb sild tagamaks ülepääsu Võsu jõest. Silla ehituslik seisukord on halb, mis ei võimalda seda kasutada. Planeeringualast lõunapoole algusega sillast kuni Lääne tänavani kulgeb kunagine metsatee, mida praeguseks hetkeks peaaegu olemas enam ei ole.

### **Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs**

Detailplaneeringuala paikneb Vihula vallas Võsu aleviku keskosas.

Vihula valla keskuseks on Võsu alevik. Valla põhjapiiriks on meri. Valla merepiiri pikkus on ca 100 km.

Vihula valla ettevõtetest enamik tegeleb turismi- ja puhkemajanduse valdkonnas. Kõige aktiivsemateks ettevõtluspiirkondadeks on Võsu alevik ning Käsmu, Palmse ja Vergi külad.

Vallas töötab kaks kooli (Vihula Lasteaed-Algkool ja Võsu Phikool), viis raamatukogu (Võsu, Võsupere, Karepa, Vergi ja Vihula), viis rahvamaja (Võhma, Karepa, Käsmu, Vihula ja Võsu Rannaklubi), väikesadamad Vergis, Vainupeal ja Eismal.

19. sajandil rajatud Võsu alevik on üks vanimaid suviseid puhkekeskuseid Põhja-Eestis. Võsu piirneb Läänemerega, kus asub ka 3 km pikkune liivarand. Võsul on kättesaadavad suur osa avalikke teenuseid nagu näiteks kool, spordihoone, toidukauplus, meelelahutusasutused, majutusasutused ning mitmed toitlustusettevõtted.

Ligi 60% Vihula valla maadest asub Lahemaa rahvusparki territooriumil (sh ka Võsu alevik).

## **1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on kasutatud soovituslikke planeeringute leppemärke, mis on välja antud Keskkonnaministeeriumi poolt aastal 2002.

### Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Vihula valla üldplaneering. Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas valla üldplaneeringuga, kus Metsa tn 3 kinnistu maa-ala määratud elamumaaks (vt *Üldplaneeringu väljavõte*).

### Krundijaotuse ettepanek ja kavandatavad sihtotstarbed

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt krundi jagamist ei kavandata. Metsa tn 3 kinnistu jääb endistesse piiridesse. Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab olemasolevat Metsa tn 3 kinnistut. Planeeringuala krundi suurus ja sihtotstarve on järgmine:

**POS 1:** pindala 4453 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% pereelamumaa (EP); katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).

### Ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette ehitusõiguse määramine Metsa tn 3 krundile. Olemasolevad hooned planeeringualal lammutatakse. Hoonestusalad ja ehitusõiguse näitajad on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

**POS 1** krundile on lubatud ehitada üks elamu ja üks abihoone. Kokku 2 hoonet. Elamu maksimaalseks kõrguseks on lubatud kuni 6 m, abihoonel kuni 4,5 m. Hoonete korruselisus kuni üks. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind krundil kokku on 285 m<sup>2</sup>, millest elamu ehitusalune pindala võib olla kuni 200 m<sup>2</sup>. Elamu lubatud suletud netopind võib olla kuni 150 m<sup>2</sup> ning abihoonel kuni 60 m<sup>2</sup>. Krundi täisehitusprotsent on 6,5 %.

### Arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga kavandatavate hoonete rajamisel on tähtis, et välja-kujunenud asustusstruktuur säiliks ja uued ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse miljöösse. Kavandataval elamul on lubatud üks täiskorrus ja lisaks katusekorrus. Elamu kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 6 m, abihoonel kuni 4,5 m. Elamu lubatud suletud netopind võib olla kuni 150 m<sup>2</sup> ning abihoonel kuni 60 m<sup>2</sup>.

Kavandataval elamul lubatud kahepoolne viilkatus, lubatud katusekalle 32-45°. Lubatud on ka lamekatus, lähtudes olemasolevast hoonest. Uue hoone ehitamisel on soovitatav lähtuda rekonstrueerivast printsiibist, ehk rajatada tuleks sarnane piklik, ühekorruseline, puitvooderdiseiga hoone, olemasolevaga sarnase katusekonstruktsiooniga.

Hoonete ehitamisel Lahemaa rahvusparki territooriumil on kohustus kasutada naturaalseid materjale. Hoonete fassaadikateteks sobivad looduslähedased materjalid nagu puit- ja kivivooder, krohvitud pinnad. Keelatud on tehismaterjalide kasutamine välisviimistluses (plastvoodrid, profiiplekk ja selle analoogid, plastaknad, plastuksed jms). Katusekattematerjalidest on sobivad katusekivi, asbestivaba eterniit, rullmaterjal.

Hoonete projekteerimisel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone. Ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Abihoone ja selle välisviimistlus peaks sobima elamuga.

Ehitise rajamine ilma ehitusprojektita on keelatud. Ehitusprojektid koostada *ehitusseaduse* alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsusega.

## 1.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### **Liikluskorraldus. Juurdepääsuteed**

Metsa tänavalt (avaliku kasutusega teelt) on planeeringualale tagatud juurdepääs läbi Sillaotsa kinnistu, kuhu on 11.09.2013 seatud reaalteeservituut, laiusega 3 m. Reaalservituut on seatud kinnistu nr 349431 igakordse omaniku kasuks sõidutee ehitamiseks, remontimiseks ja kasutamiseks.

Juurdepääsutee on olemasolev pinnasetee. Soovitav on juurdepääsutee jätta pinnaskattega. Vajadusel võib juurdepääsutee katendiks olla ka kruusakatend. Sama juurdepääsutee teenindab ka Metsa tn 5 kinnistut. Üldplaneeringu kohaselt on soovitatav eelistada vanade teede ja sihtide korrastamist uute rajamisele ning võimalikult vähe rajada asfaltkatendiga teid ja parklaid, eelistada pinnasteede rajamist. Seega on nimetatud teeservituudiga lahendatud juurdepääsutee Metsa tn 3 kinnistule ja Metsa tn 5 naaberkrundile kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringuala lõunaosas paikneb sild tagamaks ülepääsu Võsu jõest, kuid silla ehituslik seisukord on halb ning seda ei kasutata. Sillast lõuna pool kuni Lääne tänavani kulgeb kunagine metsatee, mida praeguseks hetkeks peaaegu olemas enam ei ole. Planeeringulahenduse kohaselt olemasoleva silla ja metsateega mingeid tegevusi ei kavandata.

### **Parkimine. Kõnniteed**

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud krundisisesele. Krundile arvestatakse 2 auto parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

Eraldi kõnniteede rajamine ei ole käesoleva planeeringulahenduse eesmärke arvestades mõistlik ning neid planeeringualale ei kavandata.

Planeeringuala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel.

## 1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### **Heakorrasutus ja haljastus**

Metsa tn 3 krundi põhjaosas paikneb palju väärtuslikku kõrghaljastust (männid). Detailplaneeringuala kõrghaljastatud alad ja haljasalad vajavad heakorrasutamist. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Täiendava kõrghaljastuse rajamine ei ole vajalik.

### **Piirded**

Hetkel on kinnistu piiratud osaliselt võrkaiaga. Vihula vallas on keelatud massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades kus see võib osutada vajalikuks müratõrje eesmärgil. Piirete asendamisel ja uute piirete ehitamisel tuleb lähtuda valla üldplaneeringust ja Lahemaa kaitse-eeskirjast tulenevatest arhitektuursetest nõuetest piirete kohta. Piirde lubatud kõrgus on kuni 1,2 m.

Olemasolev ja planeeritav haljastus ning piirded on näidatud põhijoonisel.

## 1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu maa-alal ei ole keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamine nõutav, kuna planeeringu elluviimisega ei kaasne olulise keskkonnamõtjuga tegevusi *Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi*

seaduse mõistes. Uute hoonete rajamine ei halvenda olemasoleva keskkonna seisundit.

Planeeringuala jääb Võsu jõe 50-meetrisesse ehituskeeluvööndisse, kuid lähtuvalt looduskaitseseaduse § 38 lg 4 punktis 1<sup>1</sup> ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Planeeringualal kehtivad looduskaitseseadusest, veeseadusest ning Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevad kitsendused ja piirangud.

### **Keskkonnatingimused ja keskkonnakaitsetised ettepanekud planeeringuala edasiseks arendamiseks:**

- Ehitusaladel tuleb säilitada eksisteerivat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi. Üksikute puude likvideerimine on lubatud vaid sel juhul, kui see jääb ette uutele hoonetele. Ehitusprojektis tuleb täpsustada mahavõetavate puude arv ning võimalusel tuleb hoone projekteerida selliselt, et puud maha võtta ei oleks vaja. Puude mahavõtmine on lubatud juurdepääsutee ja tehnovarustuse tagamiseks. Juhul, kui osutub vajalikuks mõne puu mahavõtmine, siis võib seda teha alles ehitusloa olemasolul. Nii välditakse olukorda, kus haljastus võetakse maha aga ehitamine venib;
- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511)". Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1. jaanuar 2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Tekkivad ehitusjäätmel tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida kahjustuste tekitamist säilitatavatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist;
- Eelistada tuleb loodussõbralikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid ja vältida puude vigastamist ehitustegevuse käigus.
- Soovitatav on eelistada vanade teede ja sihtide korrastamist uute rajamisele ning võimalikult vähe rajada asfaltkatendiga teid ja parklaid, eelistada pinnasteede rajamist.
- Reovee- ja jäätmekäitlusrajatised tuleb paigutada aladele, kus need kõige vähem ohustavad keskkonda.

### **Sadeveed**

Planeeringuala lähedusse sademeveetorstiku rajamist ei ole ette nähtud. Planeeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Sadevete juhtimine reoveekanalisisatsioonivõrku ei ole lubatud.

### **Jäätmekäitlus**

Planeeringuala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete kogumise ja äraveoga. Selleks on elamukrundile kavandatud prügikonteiner, mis paikneb juurdepääsutee läheduses.

Konteineri võimalik asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel. Hoonete ehitusprojekti koostamise käigus tuleb konteineri asukoht täpsustada. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs konteinerile on tagatud olemasoleva juurdesõidutee kaudu.

Vihula vallas on korraldatud jäätmevedu vastavalt jäätmeseadusele ja Vihula valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Vihula Vallavolikogu 13. aprilli 2005 aasta määrusega nr 62). Vihula vallas ametlik prügila puudub. Jäätmeid võib taaskasutada või kõrvaldada vaid jäätmelooga määratud jäätmekäitluskohtades. Jäätmete hülgamine või keskkonda viimine väljaspool selleks ettenähtud jäätmekäitluskohti on keelatud.

## 1.7 TULEOHUTUS

### Tuleohutusnõuded

*Alus: Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (RTI, 09.11.2004,75,525).*

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Juurdepääsu ehitistele ja tuletõrjehüdrandile hoitakse vabana ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundile ei tohi ladustada põlevmaterjali, rajada hooned ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringuala krundile ning sellel paiknevatele hoonetele on võimalik juurdesõiduteede kaudu. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeringualale kavandatavate hoonete tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja selle lisadest. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

*Alus: EVS 812-6:2012*

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Alates 1. juuni 2009 on suitsuandurid kohustuslikud.

Tulekustutusvett on võimalik saada Metsa tänaval asuvast hüdrandist, mis rajati hiljuti koos De110 veetorustiku ehitamisega. Hüdrandi asukoht on kantud põhijoonisele.

## 1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitud ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

### **Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:**

**Korrashoid.** Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

**Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis) ja talveajal (juhul kui kasutatakse suvilana).

**Valgustus ja vargused.** Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Naabrivalve süsteemi loomine on üheks varguste ohu vähendamise võimaluseks. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

## 1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Alljärgnevalt on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

### **Avalikult kasutatav tee**

*Alus: Teeseadus (RT I, 30.12.2011, 35).*

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, riigi talitee, kohalik tee ja kohalik talitee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igauks käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud piirangutega. Avalikult kasutatava tee kasutamisele ning avalikult kasutatavale teele juurdepääsule kohaldatakse asjaõigusseadust.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

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

*Alus: Elektriõhutuseseadus (RT I 2007, 12, 64); Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007 määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".*

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- kuni 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral on 3 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit;
- 35-110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
- 220-330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

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

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

*Alus: EPN 17*

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tulid, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traatarasid ning rajada loomade joogikohti;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m, küntaval maal sügavamal kui 0,45m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid. Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

### **Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veekaitseõuded**

*Alus: Veeseadus (RT I, 21.12.2011, 19); Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76 "Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".*



Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust, keskkonnaminister oma määrusega.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1 000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevõõnesse – 5 m.

Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

### **Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

*Alus: EPN 17*

Kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

### **Elektroonilise side kaitsevöönd**

*Elektroonilise side seadus (RT I, 07.11.2012, 2).*

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehnovõrgud ja -rajatised ehitusseaduse ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses.

Liinirajatis kaitsevöönd on maismaa ala 2 m liinirajatis keskjoonest või rajatis välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

Liinirajatis kaitsevööndis on liinirajatis omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatis. Liinirajatis kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatis omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatis omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatis avarii või loovad avariiõhtlikku olukorra. Liinirajatis kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

### **Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

*Alus: EPN 17*

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6 m; veetorust ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m; elektri kaablist 0,25-0,5 m.

### **Ranna ja kalda piiranguvöönd**

*Alus: Looduskaitse seadus (RT I, 30.12.2011, 13).*

Piiranguvööndi laius rannal või kaldal on üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

### **Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd**

*Alus: Looduskaitseeadus (RT I, 30.12.2011, 13).*

Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 7) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

### **Veekaitsevöönd. Kallasrada**

*Alus: Veeseadus (RT I, 21.12.2011, 19).*

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 laevatatavatel veekogudel 10meetrit, teistel veekogudel 4meetrit.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on 10meetrit. Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhooldla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

### **Lahemaa rahvuspargi kaitseala piirangud**

*Alus: Lahemaa rahvusparki, Ohepalu looduskaitseala ja Viitna maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997 määrusega nr 109 (RT I 1997, 45, 728)).*

11. Rahvuspargi valitseja nõusolekuta on rahvuspargis keelatud:

- 1) maa sihtotstarbe kinnitamine ja muutmine;
- 2) maa- ja metsakorralduskavade kinnitamine;
- 3) geoloogilised uuringud ja üldgeoloogilised uurimistööd;
- 4) keskkonnaseire ja teadusotstarbeliste püsivaatlusalade rajamine;
- 5) teaduslikud välitööd;
- 6) uute veekogude rajamine, veekogude kuju ja veetaseme muutmine, sildade ja truupide rajamine;
- 7) rahvaürituste (osalejate arvuga üle 50 inimese) korraldamine väljaspool selleks planeeringuga ettenähtud kohti kaitsealuse maa, metsamaa ja loodusliku rohumaa sihtotstarbega maadel ning mereäärsetel kallastadadel;
- 8) teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine;
- 9) ehitamine;
- 10) avalikuks kasutamiseks mõeldud telkimis- ja lõkkekohtade rajamine;
- 11) ulukite arvukuse reguleerimine;
- 12) metsatööd.

14. Rahvuspargis on lubatud rahvuspargi valitseja nõusolekul ehitada ainult järgmistele tingimustele vastavaid hooneid:

- 1) hajaasustusaladel kuni kahekorruselisi viil-, kelp- ja poolkelpkatusega hooneid;
- 2) tiheasustusaladel kuni kolmekorruselisi hooneid, kui kohalikud omavalitsused ei ole teinud täiendavaid piiranguid.

28. Piiranguvöönd on rahvuspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel käesolevas kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega.

29. Piiranguvöönd on rahvuspargi piires olev maa- ja veeala, mis ei kuulu loodusreservaati ega sihtkaitsevööndisse.

30. Piiranguvööndis on lubatud looduskaitsealade koostöös olev majandustegevus ja loodusvarade kasutamine, välja arvatud käesoleva kaitse-eeskirja II osas (kaitsekorra üldpõhimõtted) keelatud ja järgmine keelatud tegevus:

- 1) uute maaparandussüsteemide rajamine;
- 2) jahipidamine, välja arvatud ulukite arvukuse reguleerimine;
- 3) lõppraie lageraiena, välja arvatud turberaie ja seisundijärgne lageraie;
- 4) maavarade ja maa-ainese kaevandamine, välja arvatud: olemasolevate karjäärade ammendamise, maa-ainese, liiva, kruusa ning pae võtmine eramaal oma tarbeks rahvuspargi valitsejaga kooskõlastatud kohtades;
- 5) prügi ja heitmete ladustamine, välja arvatud kohalike olmejäätmete ladustamine selleks planeeringuga ettenähtud kohtades ja oma kinnisasja piires rahvuspargi valitsejaga kooskõlastatud kohtades;
- 6) väetiste ja mürkkemikaalide kasutamine: veekogude veepiirile lähemal kui 25 m, üleujutatud aladel ja külmunud pinnasel, metsamaal ja looduslikul rohumaal;

- 7) ehitamine, kui käesoleva kaitse-eeskirja punktides 31 ja 32 pole sätestatud teisiti;
- 8) skuurritega sõit Vergi-Vainopea vahelisel rahvusparki jääval veealal, ...
31. Rahvusparki valitsejal on õigus anda nõusolek ehitamiseks maale (välja arvatud rannal ja kaldal), mille sihtotstarbeks on katastriüksuse registreerimisel määratud:
- 1) elamumaa (E);
  - 2) ärimaa (Ä);
  - 3) tootmismaa (T);
  - 4) mäetööstusmaa (K);
  - 5) sotsiaalmaa (Ü);
  - 6) transpordimaa (L);
  - 7) jäätmeoidla maa (J);
  - 8) riigikaitsemaa (R);
  - 9) maatulundusmaa (M), kusjuures alaliikides "looduslik rohumaa" ja "metsamaa" on lubatud anda nõusolek: ehitamiseks tiheasustusaladel ja detailplaneeringu kohustusega hajaasustusaladel, taluhoonestuse taastamiseks, piirkonna elukorralduse jaoks erilist tähtsust omavate objektide rajamiseks.

### **Servituudid. Kitsendused**

*Alus: Asjaõigusseadus (RT I, 23.04.2012, 2); Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I, 23.04.2012, 3).*

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist realservituudiga.

Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul on tehnovõrgu või -rajatise talumise eest õigus nõuda tasu. Servituudi sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud. Realservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

### **Planeeringuga tehtavad servituutide/kitsenduste ettepanekud**

Planeeringuala krunti läbivatele tehnovõrkudele teeb planeering ettepaneku seada servituudid.

## 1.10 TEHNOVÕRGUD

### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbivad vee- ja sidetrassid ning madalpinge maakaabel. Metsa tn 3 kinnistule jääb ka Metsa tn 5 krundi teenindav kanalisatsioonitrass koos kanalisatsioonikaevuga. Metsa 3 kinnistu piiril sidekapist on toodud pinnases ida suunas ühiskasutusega elektrimastile sidekaabel, mis tuleb säilitada. Sidekapist lõuna poole planeeritava abihoone (3) alt läbi ja silla küljes olev kaabel ei ole kasutuses.

Olemasoleva hoone on varustatud tsentraalse veevarustusega. Olemasoleva hoone kanalisatsioon on kogumiskaevu baasil.

Krundi põhjaosas paikneb madalpinge õhuliini post, millest kulgeb madalpinge õhuliin olemasolevasse hoonesse, kuhu on paigaldatud liitumiskilp. Metsa tn 3 krundi olemasolev elektriliitumine on 3x25A.

### Elektrivarustus

Detailplaneeringuala olemasolev elektrivarustus (3x25A) on tagatud olemasolevast liitumiskilbist, mis asub olemasolevas hoones, mis planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse. Liitumiskilp tuleb ümber tõsta krundil paikneva õhuliini posti külge.

Arvestada tuleb Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehniliste tingimustega nr 205362 (väljastatud 6.11.2012), mis on lisatud käesoleva kõite koosseisu.

Metsa tn 3 krundil paiknevate õhuliinipostide vaheline elektri õhuliin paigaldatakse maakaablisse. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tehniliste tingimustega on võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3x32A. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis asub võrguettevõtja mastil. on ette nähtud maakaabelliiniga. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul tuleb kilbi ümbertõstmiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

### Veevarustus. Kanalisatsioon

2014. aastal realiseeriti Metsa tänava vee- ja kanalisatsiooniprojekt (ÜVK arengukava I etapp). Samuti ehitati välja ka tuletõrjehüdrandid.

Planeeringuala põhjapiiri läheduses realiseeriti ÜVK arengukava järgne II etapi veetrassi ja survekanalisatsioonitrassi projekt, millega tagatakse Metsa tn 3 kinnistule ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumine. Metsa tn 3 krundile on ette nähtud kinnistusisene kanalisatsioonipumpla.

### Sadevete kanalisatsioon

Planeeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Sadevete juhtimine ühiskanalisatsioonivõrku ei ole lubatud.

### Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus tagatakse vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 20375998 (16.11.2012) Metsa 3 kinnistu piiril asuvast sidejaotuskapist. Sidekapist on planeeritud uude hoonesse vasksoonega kaabel pinnases, soovitatavalt kaitsetorus.

Metsa 3 kinnistu piiril sidekapist on toodud pinnases ida suunas ühiskasutusega elektrimastile sidekaabel, mis säilitatakse. Sidekapist lõuna poole planeeritava abihoone (3) alt läbi ja silla küljes olev kaabel ei ole kasutuses. Planeering teeb ettepaneku selle kaabli likvideerimiseks.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte AS-i sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega. Väljastatud tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte AS endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Planeeringuala sidevarustus on võimalik tagada ka mobiilside baasil.

### **Soojusvarustus**

Kavandatava hoonestuse soojusvarustust on võimalik lahendada ahju-/kaminakütte, lokaalse katlamaja, soojuspumpade, elektrikütte, päikesepaneelide baasil või kombineerida eelpool nimetatud viise.

Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud põhijoonisel.

## **1.11 PLANEERINGU RAKENDAMINE**

Hoone kasutusloa väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed. Tehnovõrkude rajamisel tuleb eelistada kõige keskkonnasõbralikumal lahendust.

Koostas:

Kristi Jõemets