

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Vihula vallas Pedassaare külas asuvale Kamariku kinnistule (kinnistusregistri registriosa number 2485131). Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Pedassaare külas Kamariku maaüksusele 18. oktoober 2016 a nr 383.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

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

Planeeringualune maa on eraomandis. Kamariku kinnistu omanik on Olavi Kamarik.

Kinnistu pindala on 19860m², planeeringuala pindala on 2,30 hektarit.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Looduskaitseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Maaparandusseadus;
7. Maapõuseadus;
8. Tuleohutuse seadus, VV määrused ja tuleohutusalsed standardid (vt tuleohutuse ptk);
9. Eesti projekteerimishormid ja standardid (näiteks EVS 843:2016 standard "Linnatänavad");

10. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008 määrus nr 155);
11. Vihula valla üldplaneering kehtestati 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19;
12. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+, kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134;
13. Teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused”, kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114.
14. 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>;
15. VV määrus „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nr 99;
16. VV määrus „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ nr 261.

3. LÄHTEOLUKORD

3.1. Kehtivad planeeringud ja põhjendus detailplaneeringu koostamise vajaduse kohta

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu “Lääne-Viru maakonna rannikuala” kohaselt asub planeeringuala looduslähedase arengusuunaga alal L-2. Kuna lähiümbruses paiknevad peamiselt RMK-le kuulvad metsad, siis on tegemist piirkonnaga, kus tegeldakse võimaluste piires metsade majandamisega, samuti on soovi korral võimalik tegeleda looduslähedase puhkemajandusega.

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Vihula valla üldplaneeringus paikneb Kamariku kinnistu nn valgel alal, kuhu üldplaneeringuga planeeritavat sihtotstarvet ei määratud. Planeeringuala jääb välja miljööväärtuslikust alast Pedassaare külas.

Lääne-Virumaa teemaplaneeringus “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused” on Pedassaare küla ja selle ümbrus ära märgitud kui riikliku tähtsusega maastik. Mõõda Võsu-Vergi-Sõeaugu maanteed sõites saab nautida

esteetiliselt ilusat väärtuslikku maastikku ja kauneid vaateid ümbrusele. Planeeringuala asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil.

Lähtudes Vihula valla üldplaneeringu peatükist 10.2.4 tuleb Pedassaare külla ehitamisel koostada detailplaneering.

3.2. Maa-alade sihtotstarbed ja piirnevad katastriüksused

Kamariku kinnistu (katastritunnus 88703:001:0027) maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Seega ei ole tegemist maakasutuse sihtotstarvet muutva detailplaneeringuga.

Kamariku kinnistust põhja pool asuvad Pärtli kinnistu (katastritunnus 88703:001:1040) ja katastriüksus Sagadi metskond 168 (katastritunnus 88703:001:0609). Mõlema maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Ida ja lõuna pool asub samuti maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus Sagadi metskond 27. Lääne pool paikneb riigimaantee katastriüksus 17181 Võsu-Vergi – Sõeaugu tee (katastritunnus 88703:001:3010), mille maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

3.3. Ehituslik ja looduslik situatsioon

Planeeringuala asub Vihula vallas Pedassaare külas. Lähimad tõmbekeskused asulatest on Võsu alevik ja Kunda linn.

Planeeringuga käsitletav kinnistu on hoonestatud. Hooned paiknevad maanteele suhteliselt lähedal, isegi umbes 6 meetri kaugusel asfaltkatendist. Hoonestus on tüüpiline Eesti maa-arhitektuurile. Hooned on ehitatud puit- ja kivimaterjalidest, katused on viilkatused. Elamu ja sauna viimistlemiseks on kasutatud helerohelist värvi voodrilauda.

Hooned on keskmises seisukorras. Kõige paremas seisukorras on elamu. Sauna välisseinte palgid on umbes ½ osas asendatud väikeplokkidega, sest hoone oli hävimas, kui seda korrastama asuti. Samuti puudub hoonel korrektne vundament, mistõttu hoone on vajanud alumiste palkideni maasse. Hoone rekonstrueerimisprojekti koostamiseks on soovitatav avada konstruktsioone ja seejärel otsustada hoone säilitamine või uue sarnase ilmega hoone ehitamine. Kõige halvemas seisukorras on otsaga riigimaantee poole asuv majandushoone õueala põhjaosas. Kuna hoone on käesoleval ajal kasutusest väljas, siis kui talle ei leita uut kasutusotstarvet, võib ta hävida mõne aasta jooksul.

Maa-ala reljeef on langusega ida ehk Soome lahe poole, kõrguste vahe õuealal on kuni kaks meetrit. Õueala on heakorrastatud ning maantee poolt piiratud lattaiaiga.

3.4. Olemasolev liikluskorraldus

Planeeringualast lääne pool paikneb riigimaantee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu 8,74—8,96. Tegemist on kõrvalmaanteega. Maantee tee kaitsevööndi laius on 30 meetrit. Maantee liiklussagedus oli Maanteeameti 2016. a loenduse andmetel keskmiselt 187 autot ööpäevas. Asfaltkatendi laius maanteel on keskmiselt 5,2 meetrit. Maantee on kahesuunalise liiklusega. Tee katend ning teekatte märgistus on heas seisukorras. Põhilisteks liiklusvahenditeks on sõiduautod ja pakiautod, liiklusintensiivsus on madal. Lubatud piirkiirus planeeringuga käsitletaval teelõigul on 90 km/h.

Käesoleval ajal on planeeringualale olemas kaks mahasõitu riigimaanteelt, üks neist elamu juurde ja teine kõrvalhoonete juurde. Elamu juurde viiv tee nihutatakse lõuna poole.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses jalg- ja jalgrattateed puuduvad. Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jalg- ja jalgrattateid planeeritud ei ole.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Pedassaare küla on Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025 järgi üksikute sumbküla tunnustega hajaküla. Käesolev detailplaneering käsitleb hajaasustusega piirkonnas asuvat kinnistut. Pedassaare küla miljöö loovad kitsad käänulised teed, kaunis rand, küla ümbritsevad suured metsad, külas elavad inimesed ning külas paiknevad ja sinna ehitatavad ehitised.

Planeeringualast põhja pool asuv Pärtli kinnistu on hoonestatud, kuid ülejäänud osas ümbritsevad kinnistut hoonestamata Eesti Vabariigile kuuluvad metsad. Pedassaarel paiknevad elamukompleksid on traditsiooniliselt suure ehitiste aluse pinnaga. Pärtli kinnistu õueala on tihedalt hoonestatud, seal on kokku 10 hoonet. Kamariku kinnistul paiknevad hooned õuealal rühmiti ja selle servades.

Planeeringuala ümbritseb mets, elamuid lähiümbruses pole.

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

4.2. Planeeringulahenduse koostamise põhjendus

Planeeringu koostaja lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest seadusandlikele aktidele ning kinnistu omaniku soovidele ja vajadustele. Planeeringualale soovivad juurdeehitusi teha omaniku järeltulijad, seetõttu jagatakse kinnistu nende vahel mõttelisteks osadeks. Maakasutuste määramiseks vormistatakse notariaalne leping.

Hoonestamiseks on hea ära kasutada varem sisse elatud ja hoonestatud alasid, millel on olemas varustatus tehnovõrkudega (näiteks elekter) ning juurdepääs avalikus kasutuses olevalt maanteelt. Planeeringualal on olemas kõik need komponendid.

Pedassaare 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. Planeeringualal tegutseb kolm leibkonda, kelle eesmärk on kasutada kinnistut elamise eesmärgil.

4.3. Ehitusõigus

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut kinnistu kruntimiseks. Planeeringu koostamise tulemusel maa-ala hoonestust tihendatakse ning kinnistu võib jagada mõttelisteks osadeks.

Pedassaare külas asuvad elamud on 1-2 korruselised ja kõrvalhooned ühekorruselised. Hooned on ehitatud puit- ja/või kivimaterjalidest. Lisaks kasutatakse betooni, klaasi ning vähesel määral plastikut. Planeeringuala paikneb privaatses paigas, kuhu juurdeehitamine naaberkinnistutele, mis kaetud metsaga ja kuuluvad riigile, ei ole tõenäoline. Planeeringualale tulevikus rajatavad hooned sulanduvad loodusesse.

Joonisel "Detailplaan ja tehnovõrgud" on näidatud krundi hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad. Väljaspool hoonestusalasid on krundile 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.

10. augustil 2017 a. Palmses peetud kohtumisel Keskkonnaameti, Vihula Vallavalitsuse, omaniku ning tema esindajatega tegid Keskkonnaameti esindajad ettepaneku, et Kamariku kinnistu reaalosadeks jagamise vältimiseks on soovitatav määrata kinnistule notariaalne kasutusõigus ilma kinnistut reaalosadeks jagamata ning määrata detailplaneeringuga ainult täiendav ehitusõigus.

Käesoleval ajal on hoonete ehitistealune pind krundil 485 m².

Vastavalt Keskkonnaameti 27.12.2017, 31.01.2018 ja 14.03.2018. a. saadetud kirjadele teeb käesolev detailplaneering ettepaneku lubada ehitistealuseks pinnaks 740 m² ning anda võimalus juurde ehitada maksimaalselt 4 ehitist, milleks on kaks kuni 60 m² abihoonet, kaevumaja ja katusealune kahe auto jaoks.

Lubatud hoonete arvuks Kamariku kinnistul jääb planeeringu lahenduse kohaselt 11 hoonet. Lisaks võib ehitada tehnovõrke ja nende teenindamiseks vajalikke rajatisi.

Põhjendused:

1. kinnistute omanikke tuleb kohelda lähtudes võrdse kohtlemise printsiibist. Näiteks naaberkiinnistul Pärtlil on Ehitisregisris 10 hoonet. Lisaks on Maa-ameti ortofotolt näha väiksemaid ehitisi, mida register ei kajasta. Pedassaare külas on mitmeid suure hoonete arvuga ning avara õuealaga talusid (näiteks Kaarli talul on Ehitisregisris samuti 12 hoonet).

2. Keskkonnaamet on 27.12.2017 a kirja nr 6-2/17/8070-6 punktis 1 lubanud laiendada olemasolevat elamut kuni ehitusaluse pindalani 135 m² ja suvilat kuni ehitusaluse pindalani 100 m².

Sama kirja punktis 3 kinnitas Keskkonnaamet, et õuealale võib juurde ehitada erinevaid väikesemahulisi piirkonnale iseloomulike abihoonete arhitektuursete lahendustega abihooneid (kuni 60 m², kuni 4,5 m kõrged, ligikaudu 35 kraadise katusekaldega, ühekorruselised). Hooned võivad olla madalamad kui 4,5 meetrit.

3. Punktis 4 kinnitas Keskkonnaamet, et kinnistule on võimalik juurde kavandada kuni kolm abihoonet. Planeeringulahendus näeb kooskõlas nimetatud kirjaga ette kolme uue abihoone rajamise võimaluse. Katusealune on rajatis, mis paluti kirjas eraldi välja tuua. Kaevumaja ja katusealune on omanikele vajalikud, seetõttu planeeritakse juurde 3 hoonet ja üks rajatis (katusealune). Planeeritavate hoone otstarve on olemasolevatest erinev. Lauta ega aita autosid või puurkaevu ei panda.

4. Kinnistu õueala põhjaosas asub Ehitisregistrisse kandamata abihoone. Hoonete seadustamise ja lammutamisega seotud küsimusi korraldab kohalik omavalitsus. Detailplaneeringus kajastuvad ehitistealused pinnad saadi geodeetiliselt alusplaanilt pindalade mõõdistamise teel. Seetõttu erinevad need veidi Ehitisregistri andmetest.

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt võib krundile ehitada lisaks olemasolevale elamule ühe suvila või ehitada suvilaks ümber olemasolev kõrvalhoone (näiteks sauna), planeeritava eluhoone gabariidid on määratud väiksemad kui olemasoleval elamul.

Elamu ja suvila võivad olla maksimaalselt kahekorruselised ning kõrvalhooned ühekorruselised. Elamu ehitisealune pind võib olla kuni 135m², suvila ehitisealune pind võib olla kuni 100m². Olemasoleva elamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 7,5 meetrit ja suvila maksimaalne kõrgus võib olla kuni 5,5 meetrit. Olemasolevale elamule võib ehitada juurde veranda ida, lõuna või põhja poole ning vintskappe. Suvilale võib paigaldada katuseaknaid. Mõlemale hoonele võib vajadusel ehitada juurde terrasse. Suvila peab olema abihoonele iseloomuliku arhitektuurse lahendusega.

Suure tõenäosusega suvilaks ümber ehitatav saun kuulub Keskkonnaameti hinnangul väärtuslike hoonete hulka, kuid tegemist on hoonega, mille palkseinad on hävingust päästmiseks asendatud osaliselt väikeplokkidega, hoone vundament on lagunenu või puudub ning seetõttu on hoone maapinnast halvasti isoleeritud või isoleerimata. Tegemist on hävimisohus hoonega, mille säilitamiseks on mõistlik hoone rekonstrueerida alates vundamendist. Hoone sarnasus elumajaga põhineb laudise ning piirdelaudade materjalil ja värvil. On soovitatav, et iga väärtusliku hoone rekonstrueerimine toimuks eraldi projekti, auditi või eksperthinnangu alusel, et säilitada konkreetse hoone väärtusi ja mitte lugeda arhitektuuriväärtuseks teise hoone ümberehitamisel tehtud muudatusi nagu antud asukohta sobimatu raamijaotusega

aknad jne. Väärtuslike hoonete rekonstrueerimise üldised soovitusel on toodud Keskkonnaameti kirjas 21.09.2017 nr 6-2/17/10235-2 lk 3.

Ülejäänud ehitusõiguse ulatuses võib rajada uusi kõrvalhooneid või lammutada olemasolevaid ja ehitada nende asemele uusi kõrvalhooneid. Kõrvalhooned projekteeritakse ühekorruselistena ning maksimaalne kõrgus võib olla kuni 4,5 meetrit. Rajatavate uute abihoonete ehitisealune pind võib olla igal hoonel kuni 60 m². Välisviimistluses on valikuvariantideks puit- või kivimaterjalid. Soovi korral võib ehitada tahumata palkidest hooneid (ei tohi kasutada tehases toodetud ümarpalki). Krundi hoonestamisel tuleb säilitada ühtne hoonestuslaad.

Katusekattematerjalideks kasutada loodusesse sobivaid katteid ja värvitoone. Ehitised rajada viilkatustega, elamud katusekaldega 40-45° ja abihooned katusekaldega 35-45°.

Stabiilse elukeskkonna loomiseks ja pikaajalise arengu tagamiseks tuleb planeeringualale luua kaasaegne infrastruktuur (teed, tehnovõrgud). Tehnovõrgud ei pea asuma hoonestusalal. Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrassid, puurkaev, elektrikaablid) ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomaniku poolt.

Maanteeamet väljastas 03.01.2017 "Seisukohad Pedassaare külas Kamariku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" nr 15-2/16-00744/172. Seisukohad käsitlevad lisaks liikluskorraldusele ka piirete rajamist, parkimist ja hoonestusalade kaugust riigimaanteest. Hoonestusala kaugust riigimaanteest tähistab olemasolev ehitusjoon (minimaalselt 6 m maantee kätte servast). Uusi hooneid võib ehitada olemasolevast ehitusjoonest ida poole.

Piirded rajatakse krundile vastavalt vajadusele. Piirdeid ei tohi rajada joonisel näidatud asukohast maanteele lähemale. Piirded rajatakse hoonetega sobivas stiilis ning riigimaantee pool eratee ja riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgas võib läbipaistva piirde kõrgus olla kuni 1,1 meetrit, mujal vajadusel kõrgem. Kõrgema läbipaistmatu piirde võib ehitada väljaspoole ristumiskohtade nähtavuskolmnurkasid. Krundi õuealale on piirete rajamine hoonestuse eraldamise eesmärgil keelatud (koduloomade jne jaoks võib). Piirded on soovitatav rajada läbipaistvad ja materjaliks puit või metall (võrk). Hekkiirded on lubatud kitsendusaladest väljaspool.

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

Kõik planeeringualal asuvad ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Mahasõidu ja sisetee projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Nähtavust piiravad takistused peab huvitatud isik kõrvaldama ja arendusega seotud mahasõidu projekteerima ning välja ehitama enne mistahes hoonele ehitusloa taotlemist.

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

5. LIIKLUSKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala liikluskorraldus. 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee on riigimaantee. Maanteeamet väljastas 03.01.2017 "Seisukohad Pedassaare külas Kamariku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks" nr 15-2/16-00744/172. Nimetatud tehnilised tingimused, Ehitusseadustik, "Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid ja selle lisa Maanteede projekteerimismid on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Planeeringuala asub osaliselt riigimaantee Võsu-Vergi-Sõeaugu kaitsevööndis. Riigitee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on lähtudes Ehitusseadustiku §71 kohaselt kuni 30 meetrit.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil, jalakäijal või ratturil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus. Planeeringu joonisel „Detailplaan ja tehnovõrgud“ on näidatud külgnähtavuse tagamiseks vajalikud maa-alad ja nähtavuskolmnurgad. Nendel aladel ei tohi olla nähtavust piiravaid ja tee juurde mittekuuluvaid takistusi. Likvideerida tuleb nähtavust piirav haljastus (puud, põõsad), piirded ja ehitised. Nähtavuskaugus krundilt tugimaanteele sõites peab olema projektkiirusel 90km/h ja stopmärgi kasutamisel 190-320 m.

Riigimaanteel 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu sõitjale peab olema tagatud külgnähtavus 16 m (projektkiiruse 80 km/h rahuldaval tasemel). Külgnähtavuse tagamise nõuet ei

ole vaja täita, kui on takistatud füüsiliselt (piirdega) elusolendite sattumine maanteele. Kuna piirde rajamine ei ole kruntide omanikele kohustuslik, siis on joonisel Detailplaan ja tehnovõrgud külgnähtavus kajastatud.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Lähtudes Maanteeameti tehnilistest tingimustest, tuleb jagamise tulemusel tekkivatele kruntidele tagada perspektiivis ligipääs riigimaanteele lähtudes Asjaõigusseaduse §156 lg 2.

Positsioonile nr 1 kavandatakse planeeringuga riigiteelt 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu km 8,86 mahaõidu säilitamine olemasolevas asukohas. Juurdepääsu aktiivsemasse kasutusse võtmise korral tuleb ristumiskoha katet krundile uuendada.

Riigitee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu km 8,92 mahaõit planeeritakse likvideerida ning rajada uus mahaõit ca 15 meetrit lõuna pool. Riigitee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt lähtudes Maanteeameti tüüpjoonise „Mahaõidu tüüp I“ parameetritest. Projekti koostaja peab omama tee ehitusprojekti koostamise pädevust. Planeeritava tee killustikust katendi laiuseks planeeritakse 4,0 meetrit. Krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele.

Omanikud peavad 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. Pedassaare külas on tegemist sesoonse liiklusega, kus suvel liiklustihedus kasvab ning talvel kahaneb. Riigimaantee liiklussagedus on käesoleval ajal väike (aastas keskmiselt 187 autot ööpäevas) ega nõua koheselt täiendavate meetmete kasutuselevõttu.

Liiklus krundil on planeeritud kahesuunalisena.

Riigitee ristumiskoha taastusremont, likvideerimine ja uue ristumiskoha ehitusprojekt kooskõlastada Maanteeametiga. Maanteeamet väljastab vajadusel tingimused krundile teeprojekti koostamiseks. Projekti koostaja võib olla teehoiutööde tegevusluba omav projekterija.

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

Parkimine lahendatakse planeeringuala krundi siseselt. Krundile planeeritakse vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad".

6. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD

Joonisel „Detailplaan ja tehnoõrgud“ on tähistatud krundi kasutamist kitsendavad tehnoõrgud ja nende poolt tekitatud kitsendusala sinise katkendjoonega.

Kamariku maaüksusel asub elektri madalpinge õhuliin.

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

6.1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Alus: Ehitusseadustik §71

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

6.2. Elektri kaablite (liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge:

- alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

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

7. HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole käesoleval planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Kõlvikuliselt koosneb planeeringuala õuealast, rohumaast ja metsamaast. Metsamaale ehitisi ei planeerita.

Kitsendustega koormatud aladele (tee kaitsevööndis ehitusjoonest tee poole, nähtavuskolmnurk jne) on kõrghaljastuse rajamine keelatud. Olemasolevad puud ning muu liiklust segav haljastus tuleb külgnähtavuse tagamiseks likvideerida. Krundi haljastamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Planeeritava ala heakorrastamine ja haljastamine on oluline müra, saastainete ja tolmu summutamise, hapniku tootmise ning maa-alale esteetilise väärtuse andmise seisukohalt. Rohumaid tuleb niita vähemalt üks kord aastas. Planeeringuala tuleb hoida puhtana võsast, surnud ja haigetest puudest ning vajadusel tuleb istutada uusi puid.

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

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmeäritlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile planeeritakse prügikonteiner (vt joonis „Detailplaan ja tehnoõrgud“). Konteineri asukohta valib 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 seina või varjualusega, et vältida prügi lendu minekut või lõhnade levimist.

Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud.

Krundi kagunurk on tähistatud kui kaitsealuse liigi hariliku ungrukolla (*Huperzia selago*) kasvukoht.

8. TULEOHUTUS

8.1. Normdokumendid

Tuleohutus on detailplaneeringus lahendatud vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“.

8.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	min TP3
Ehitise kasutusviisi klass :	I (elamud ja eluruumid)
Max elamu kõrgus krundil:	olemasolev elamu kuni 7,5m ja planeeritav 6,5 m, kõrvalh. kuni 5,5m, elamud max 2 korrust, kõrvalh. 1 korrus
Max ehitistealune pind krundil:	800 m ²

8.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Krundil asuvad hooned võivad moodustada ühe tuletõkkesektsiooni. Ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

8.4. Põlemiskoormus

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

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga TP3 klassi ehitisele, mille piirpindala on kuni 800m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

Hajaasustusega piirkonna üksikelamule ning selle abihoonetele ei pea ette nägema välist veevõtukohta kustutusveele (EVS 812-6:2012 p 5.2.3).

8.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile on tagatud juurdepääs päästevahenditega. Krundile pääseb 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu teelt. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 4m laiune.

8.6. Väline tulekustutusvesi

Juurdepääs krundile ning nendel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteelt.

Tulekustutusvett saab vajadusel võtta Vergi sadamast.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kunda linnas Staadioni tn 4 ja lähim vabatahtlikest koosnev päästekomando asub Võsu alevikus Sadama tn 2. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

9. TEHNOVÕRGUD

9.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal paikneb elektri madalpinge õhuliin.

Tehnovõrke sh kaitsevõndeid, ei tohi üldjuhul kavandada riigitee alusele maaüksusele.

Planeeritavate tehnovõrkude lahendust kajastab joonis „Detailplaan ja tehnovõrgud“.

9.2. Side

Kuna krundil puuduvad sidekaablid ja nende väljaehitamine ei ole rahaliselt otstarbekas, siis lahendatakse see teiste tehniliste lahenduste (näiteks satelliit- või mobiilside) baasil.

9.3. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Virumaa regioon väljastas tehnilised tingimused nr 249785 detailplaneeringu koostamiseks 18. märtsil 2017. Krunt saab elektri Kundast Koitmetsa alajaamast, toitefiider on Vergi:VS0. Planeeringujoonisele on kantud

olemasolevad elektriseadmed ja kaitsevööndid. Krundi paremaks planeerimiseks võib Tellija soovil ja kulul õhuliini viimase posti ümber tõsta.

Madalpinge elektrikaablid algusega elektriliinist paigaldatakse liitumispunktini, milleks on liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht on näidatud joonisel „Detailplaan ja tehnoõrgud“.

Kõik uued kaablitrassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus). Elektrikaablite margid ning täpne lahendus täpsustatakse tööprojekti. Liitumiskilp peab olema paigaldatud nii, et oleks tagatud OÜ Jaotusvõrk töötajate juurdepääs kilbile.

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

9.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus krundil lahendatakse vastavuses Eesti Vabariigis kehtiva seadusandlusega.

Käesoleval ajal on kinnistul üks salvkaev. Olemasolev salvkaev säilib, selle võib rekonstrueerida puurkaevuks või rajada uue puurkaevu. Salvkaevu ei saa kasutada imbväljaku rajamisel joogivee võtmiseks. Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Kuna jääb üks kinnistu, siis puurkaevule kehtib hooldusala 10m kaevu tsentrist.

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 omapuhastiga.

9.5. Sademeveed

Planeeringualal ei ole probleeme sademevete immutamise või nende ärajuhtimisega, sest tegemist on vett hästi läbilaskva pinnasega.

Riigitee sademeveed tuleb immutada transpordimaal. Erakinnistule kogunevat sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sealhulgas riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

9.6. Küte

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

Koostas:

Külli Õisma

14. märts 2018