

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Vinni vallas Piira külas asuvale Riki kinnistule ja selle lähialadele. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Riki kinnistu omanike avaldus Vinni Vallavolikogule ja Vinni Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta 29. mai 2014 nr 27.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- maa sihtotstarbe muutmine;
- ehituskruntide moodustamine;
- ehitusõiguse seadmine;
- tehnovõrkude paigutuse määramine;
- vajadusel servituutide ja kitsenduste seadmine;
- olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Planeeringuala pindala on umbes neli hektarit.

### OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

#### **Planeeritava ala seosed külgnevate aladega**

Riki kinnistu asub Piira külas Rakvere linnast lõuna pool, ca 360 meetrit lääne pool Rakvere-Rannapungerja maanteest. Lähimad tõmbekeskused on Vinni alevik ja Rakvere linn. Kaugus linna piirini linnulennult on umbes 763 meetrit. Riki kinnistu asub hea perspektiiviga ja sisseelatud üksikelamute piirkonnas. Eelistatuks teevad koha privaatne asukoht, kaunis loodus ja lähedus linnale.

Mets on tähtis puhke- ja rekreatsioonialade komponent. Riki kinnistu ja suurem osa nimetatud kinnistuga piirnevatest kruntidest on osaliselt kaetud metsaga. Riki kinnistul tehti mõned aastad tagasi lageraiet.

## **Kehtivad planeeringud**

Detailplaneeringuga käsitletava Riki maaüksuse kohta kehtivad maakondlikud planeeringud ja Vinni valla üldplaneering.

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

Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114. Lääne-Virumaa teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on planeeringuala ära märgitud kui maakondliku tähtsusega maastik.

Vinni valla üldplaneering kehtestati Vinni Vallavolikogu määrusega nr 5 25. veebruaril 2010.a. Planeeringuga käsitletav maa-ala kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alade hulka. Planeeringuala kavandatav maakasutus on üldplaneeringus tähistatud tähistega EV ja HM, mis tähendavad väikeelamumaad ning haljasala ja parkmetsa maad.

Koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Vinni valla üldplaneeringule. Valla üldplaneeringu kohaselt tuleb ehitamiseks ära kasutada ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuuri. Üldplaneeringu arengueesmärkide saavutamiseks tuleb seletuskirja kohaselt rajada kaasaegseid elamualasid.

## **Katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed**

Riki kinnistu (katastritunnus 90002:001:0150) kinnistusregistri registriosa number on 2202631. Kinnistu maa sihtotstarve on maatulundusmaa ja kinnistu pindala on 3,95 hektarit. Kinnistu keskosas paikneb ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Kinnistul on olemas veekaev.

Riki kinnistu asub Vinni valla Piira küla tihedamalt hoonestatud alal. Põhja pool asuvad kinnistud asukohaga Pähklimäe tee 5 (katastritunnus 90002:001:0503) ja Pähklimäe tee 7 (katastritunnus 90002:001:2322). Ida pool asuvad kinnistud asukohaga Mullikmäe tee 8 (katastritunnus 90002:001:0491) ja Mullikmäe tee 11 (katastritunnus 90002:001:0490). Lõuna pool paiknevad kinnistu asukohaga Mullikmäe tee 13 (katastritunnus 90002:001:0553) ning Tuisu (katastritunnus 90002:001:2740) ja Liisi (katastritunnus 90002:001:0116) maaüksused. Lääne pool paikneb Aliisi (katastritunnus 90002:001:0155) maaüksus, mille maa sihtotstarve on elamumaa. Lääne pool asub Vambola maaüksus (katastritunnus 90002:001:0504), mille maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Kõik naaberkinnistud on hoonestatud.

Kõikide nimetatud naaberkinnistute maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

## **Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Vinni valla üldplaneeringuga on Riki kinnistule antud võimalus rajada elamuid. Piira külas asuvad hooned on traditsiooniliselt 1-2 korruselised ning ehitatud puit- ja/või kivimaterjalidest. Ümbruskonnas paiknevad hooned on enamasti kaasaegsed, ehitatud eelmise sajandi teisel poolel.

Kinnistul on olemas elektrivarustus ja veekaev.

Riki kinnistul kasvanud mets raadati enne kinnistu müüki, kuid uued omanikud istutasid metsamaa kõlvikule uued puud. Põhiliselt kasvavad kinnistul kuused, männid, kased ja haavad. Alusmetsa moodustavad sarapuud ja noored puud. Rohumaa kõlvik paikneb kinnistu kesk- ja idaosas, metsakõlvik kinnistu põhjatipus, samuti lõuna- ja lääneosas.

Maa-ala reljeef on künklik. Kõrguste vahe võib kinnistu lõunaosas ulatuda nelja kuni viie meetrini. Tasasemad on kinnistu kesk- ja idaosa.

Planeeritaval territooriumil asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev üleriigilise tähtsusega Rakvere fosforiidimaardla (registrikaardil nr 192) passiivne reservvaru. Planeerijal ei ole alust eeldada, et planeeringualal kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavaru kaevandamisväärseks säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas. Enne varu kinnitamist aktiivseks on vaja uurida maardla kompleksset kasutamist, diktüoneemaargilliidi isesüttimist puistangutes ja kaevandamisel tekkivaid hüdrogeoloogilisi muutusi.

## **Olemasolev liikluskorraldus**

Maanteelt Riki kinnistuni ja sellel paiknevate hooneteni viib Pähklikmäe tee nime kandev kaheasuunalise liiklusega ning killustik- ja pinnaskattega tee. Tee on heas korras. Pähklikmäe tee kulgeb läbi eraomandis olevate kinnistute, kuid on Vinni valla üldplaneeringuga määratud avalikuks kasutamiseks. Põhilisteks liiklusvahenditeks on sõiduaudod, liiklusintensiivsus on madal.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kõnniteed puuduvad.

## **ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

Koostatava detailplaneeringuga lahendatakse olulisemad maa ja ehitusõigusega seotud küsimused, servituudid ja kitsendused, tehnovõrkude asukohad.

### **Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus**

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kinnistu jagamiseks kümneks krundiks, millest kuus on elamumaa sihtotstarbega krundid.

Krunt nr 1 planeeritav pindala on 573m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa.

Krunt nr 2 planeeritav pindala on 2511m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve 100% tee ja tänava maa-ala.

Krunt nr 3 planeeritav pindala on 5062m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve 100% üksikelamu maa.

Krunt nr 4 planeeritav pindala on 5061m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% üksikelamu maa.

Krunt nr 5 planeeritav pindala on 3022m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% üksikelamu maa.

Krunt nr 6 planeeritav pindala on 5071m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% üksikelamu maa.

Krunt nr 7 planeeritav pindala on 3015m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% üksikelamu maa.

Krunt nr 8 planeeritav pindala on 500m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% üksikelamu maa.

Krunt nr 9 planeeritav pindala on 5992m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% metsamaa.

Krunt nr 10 planeeritav pindala on 6170m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% metsamaa.

### **Kruntide ehitusõigus**

Riki kinnistu on ajalooliselt olnud hoonestatud. 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. Planeeringualale rajatavad hooned peavad sobituma olemasolevasse keskkonda.

Planeeringualale tuleks rajada elamuid, mis oleksid lahendatud moodsas arhitektuurses võtmes ning planeeringualale moodustuks arhitektuurses mõttes stiilne kompleks.

Detailplaneeringu joonisel Detailplaan ja tehnoõrgud on näidatud lubatud ehitusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad. Kruntidele nr 3-8 võib ehitada ühe kahekorruselise elamu ja kaks kõrvalhoonet. Elamu maksimaalne kõrgus kruntidel nr 3-8 võib olla 9,0 meetrit. Planeeritavate ehitiste ehitusalune pind võib olla kuni 500 m<sup>2</sup>.

Kruntidele nr 3-8 ehitatavate kõrvalhoonete maksimaalne kõrgus võib olla kuni 5,0 meetrit.

Katusekattematerjal, katusetüüp ning värvilahendus määratakse konkreetse projektiga. Hooned rajatakse katusekaldega 9°- 55°.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit- või kivimaterjalid. Kivimaterjalide puhul võib valida tehislise või looduslike viimistlusmaterjalide vahel. Fassaadikatted võivad olla

ka kombineeritud: näiteks puitlaudis koos kiviga, klaas ja puit. Plastiku kasutamine peab olema hästi põhjendatud.

Planeeritavat hoonestusstiili illustreeriv näide on lisatud planeeringu toimikusse lk 30. Joonise autor on arh. Nikolai Volkov.

Stabiilse elukeskkonna loomiseks ja pikaajalise arengu tagamiseks tuleb planeeringualale luua kaasaegne infrastruktuur (teed, tehnovõrgud). Planeeringualale on krundile nr 1 plaanis rajada puurkaev, maksimaalne ehitusalune pind on 10m<sup>2</sup>

Krundile nr 2 võib ehitada tulekustutusvee mahuti ja tehnovõrke, maksimaalne ehitusalune pind on kuni 200m<sup>2</sup>. Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatised, veetrassid, soovi korral gaasitrassid, elektri- ja sidekaablid) ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Kruntidele nr 9 ja 10 ehitusõigust ei määrata. Need krundid jäävad kasutusse metsamaana. Väljaspool detailplaneeringus näidatud ehitusalasid on kruntidele ehitamine keelatud (välja arvatud tehnovõrgud). Olemasolevad ehitised lammutatakse. Krundil nr 4 on veekaev, mida ei pea likvideerima, kui seda on võimalik kasutada veevõtuks. Tehnovõrgud ei pea asuma hoonestusalal ning antud kaev ei kitsenda krundi nr 5 ehitusõigust, kuna tegemist on mittepõleva ehitisega.

Planeeritavale maa-alale võib rajada tiike või ojasid, kui see rikastab krundi visuaalset väljanägemist.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja kooskõlastada Vinni Vallavalitsusega. Piira külla on soovitatav ehitada ainult individuaalprojektide alusel.

### **Kruntide piirded**

Piirete rajamine tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projekti koostamise käigus. Piirde rajamisel tuleb veel arvestada, et ta vastaks oma mõõtudel liiklus- ja tuleohutuse nõuetele. Krundiga nr 2 piirnevad aiad ehitatakse vähemalt 1 m elamumaa sihtotstarbega krundi piirist sissepoole, et vältida lumetõrjest tekkida võivaid kahjustusi.

Piirded on soovitatav rajada reeglina läbipaistvad ja materjaliks puit või metall (võrk). Lubatud on hekkpiirde. Piirde maksimaalne kõrgus võib olla 1,5m.

## TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualale on olemas juurdepääs mööda Vinni valla üldplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratud Pähklimäe teed. Pähklimäe tee korrashoiu eest vastutavad kõikide seda kasutavate kruntide omanikud.

Planeeringualale moodustatakse tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunt nr 2, mis määratakse avalikult kasutatavaks teeks Teeseaduses sätestatud korras. Maaomanik on nõus andma krundi nr 2 üle Vinni vallale.

Tee katendi laiuseks planeeritakse minimaalselt 5,2 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,0 meetrit. Kõnnitee eraldatakse sõiduteest vajadusel teekattemärgistusega katendil. Krundi nr 2 katastriüksuse laiuseks planeeritakse keskmiselt 10 meetrit. Planeeritava teemaa laius võimaldab rajada kommunikatsioonid haljasmaale ning teostada talvel lumetõrjet. Sõidutee katendiks planeeritakse peenkillustikkate.

Olemasolev tee tõstetakse krundi nr 2 põhjapoolses osas Pähklimäe tee 7 kinnistult välja Mullikmäe tee 8 kinnistule, Pähklimäe tee 5 kinnistule ning planeeritavale maa-alale.

Piira külas on palju väikseid teid ning seetõttu on võõrastel seal keeruline orienteeruda. Avalikult kasutatavad teed võiks tähistada suunaviitadega, millele on lisatud näiteks tee nimi ja küla või kinnistu nimi/aadress, kuhu tee viib.

Juurdesõiduteed krundilt nr 2 kuni elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitatavate hooneteni rajada lähtudes arhitektuurse projekti asendiplaanist.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Igale krundile on võimalik rajada vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade asukohad näidatakse samuti arhitektuurse projekti koostamisel konkreetse krundi asendiplaanil. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Kõnnitee asukoht on näidatud joonisel „Detailplaan ja tehnoõrgud“.

## SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

### **Kitsendused**

Servituudid seatakse tehnoorkudele – eramaal kulgevatele elektrikaablitele ja osaliselt veetrassidele. Pähklimäe tee 4 kinnistul (katastritunnus 90002:001:0590) tuleb uued kaablid pikkusega 42m paigaldada olemasolevate kaablite kitsndusalasse. Pähklimäe tee 3 kinnistul paigaldatakse tee alla elektrikaablit 17meetrit ja Pähklimäe tee 5 tee alla 163 meetrit.

Kitsendusi põhjustavad objektid on planeeritav puurkaev, omapuhastid ja keskkonnaregistri maardlate nimistus olev üleriigilise tähtsusega Rakvere fosforiidimaardla (registrikaardil nr 192) passiivne reservvaru.

Maaomanike vahel lepitakse kokku Pähklimäe tee kasutamise ja remontimise kord.

### **Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid**

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

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 isevoolsest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

### **Veehaarde sanitaarkaitseala**

§ 28 (1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Alus: Veeseadus §28, §28<sup>1</sup>, keskkonnaministri määrus nr 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks".

### **Joogivee kvaliteedinõuded**

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

### **Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded**

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;

2) septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;

3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala;

4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Alus: Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja reoveekogumise ehitiste veekaitse nõuded“ .

### **Heitvee immutamine**

§10 lg2 p2.: Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu, v.a veehaarde sanitaarkaitsealale lähemal kui 50 m selle välispiirist, ja mitte lähemal kui 80 m joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust, v.a omapuhasti olemasolu korral, võib heitvett immutada pinnasesse järgmistes kogustes:

1) 5–50 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist;

2) kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas, kasutades reovee mehaanilist puhastamist.



§10 (7) Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m<sup>3</sup> vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutusloas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi, v.a alla 5 m<sup>3</sup> ööpäevas heitvee immutamisel.

Alus: Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrus nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord".

## HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala vajab heakorrastustöid. Koos ehitamisega puhastatakse maa-ala võsast ja lammutatakse olemasolevad ehitised. 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 joonis Detailplaan ja tehnovõrgud). Konteineri asukoha valib üksikelamu 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 tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud olemasolevalt teelt. Prügikonteinerite asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel "Detailplaan ja tehnovõrgud". Vinni vallas teostab prügiveedu Ragn-Sells AS. Vinni vallas kehtib alates 01.04.2005.a. Vinni valla jäätmehoolduseeskiri. Valla territooriumil on korraldatud jäätmete nõuetekohane liigiti kogumine. Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekeskus, kuhu saab viia ohtlikke jäätmeid, olmetehnikat jne.

## TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUS

### **Olemasolev olukord**

Riki kinnistul on olemas elektriliitumine ja veekaev.

### **Telefoniside**

AS Elion Ettevõtteid väljastas detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tingimused nr 23160150. Sideühendus on võimalik tagada kaasaegsete juhtmevabade

tehnoloogiate nt mobiilside baasil või kaabelliinide väljaehitamisel. Rakvere-Rannapungerja maantee äärde kavandatakse lähiajal uue võrgujaotuskapi ehitust. Sellest kapist on võimalik välja ehitada sidevarustus planeeringualale ja selle lähiümbrusele. Planeeritavate üksikelamute liitmiseks Elioni sidevõrguga planeeritakse fiiberoptilise kaabli trass alates Rakvere-Rannapungerja maantee äärest. Maantee ääres teha fiiberoptilisele kaablile kaablijätkuga väljavõte. Uus fiiberoptiline trass planeeritakse igale üksikelamumaa krundile kuni elamuni.

### **Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Jaotusvõrk poolt 07.05.2014 väljastatud "Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 219715". Kavandatavatele kruntidele tagatakse elektrivarustus ringtoitena olemasolevast Maarika (Rakvere L) 10/0,4kV jaotusalajaamast maakaabliga. Kaablikoridorid ja elektripaigaldised (liitumis- ja jaotuskilbid) paigaldatakse teemaale (krundile nr 2), 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 Detailplaan ja tehnovõrgud.

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 (vt Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Käesoleval ajal kinnistul veevarustus puudub. Veevarustus lahendatakse krundile nr 1 planeeritavast puurkaevust. Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 29.07.2010.a määrusest nr 37 "Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning

puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid.

Puurkaev peab tagama kõikide planeeringualal asuvate kruntide varustamise veega. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm.

Planeeritav veevõtt on kuni 10m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vett kasutatakse umbes 24 inimese vajaduseks. Planeeringu koostaja teeb ettepaneku vähendada puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust kümnele meetrile. Sanitaarkaitseala vähendamise eelduseks on see, et vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Vee võtmine peab toimuma sellisest põhjavee kihist, mille kvaliteet vastab sotsiaalministri 2. jaanuaril 2003. a. välja antud määruses nr 1 "Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded" kehtestatud nõuetele. Keskkonnaamet vähendas 17.09.2014.a välja antud korraldusega nr V 1-15/14/269 Riki maaüksusele planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala kümnele meetrile.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada Vabariigi valitsuse määrusest nr 404 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" ja nr 261 "Kanaliseerimis- ja heitvee kaitse nõuded". Põhjavee seisundi halvenemise võimalikku ohtu hindab kohalik omavalitsus. Põhjavesi on planeeringualal nõrgalt kaitstud, seetõttu ei ole planeeringualal lubatud rajada imbkanaliseerimise lahendusi ilma reovee bioloogilise puhastuseta.

## TULEOHUTUSE TAGAMINE

### **Normdokumendid**

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Vabariigi Valitsuse 27. 10.2004. a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded";
- EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“;
- "Tuleohutuse seadus" .

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

Ehitise tuleohutusklass: TP1-TP3

Ehitise kasutusviisi klass : I (elamud ja eluruumid), VI (kaevumaja)

Max elamu kõrgus krundil:	elamu kuni 9,0m, kõrvalh. kuni 5,0m, max 2 korrust
Max ehitistealune pind kruntidel nr 3-8:	500m <sup>2</sup>
Max ehitistealune pind krundil nr 1:	10m <sup>2</sup>
Max ehitistealune pind krundil nr 2:	200m <sup>2</sup> (tulekustutusvee hoidla)

### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete või rajatiste ehitamisel krundi piirini peab nad reeglina projekteerima tulemüüri või tulekindla seinaga. Kui hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva tänavaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tulemüüri või tulekindlat seinu vaja rajada.

Krundil olevad hooned lammutatakse, lähikonnas olemasolevad ja tuleohutust mõjutavad hooned puuduvad.

Ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

### **Põlemiskoormus**

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

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. VI kasutusviisiga ehitiste puhul arvestatakse tulekahju kustutamiseks vajalik vee normvooluhulk ja arvestuslik tulekahju kestvus 2. tuleohuklassi kohaselt.

### **Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele**

Kruntidele on tagatud juurdepääs päästevahenditega. Kruntidele pääseb mööda Pähklikmäe teed. Juurdepääs 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, mis jääb avalikus kasutuses olevaks teemaaks, rajatakse veehoidla tulekustutusvee jaoks. Veehoidla maht peab olema vähemalt 108m<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”.

Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

## KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Vastavalt Lääne-Virumaa teemaplaneeringule “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on tegemist maakondliku tähtsusega maastikuga. Rohekoridore planeeringualal ei asu ning neid pole sinna ka planeeritud.

Ehitiste püstitamisel tuleb jälgida, et rajatavad kommunikatsioonid oleksid võimalikult lühikesed ja ei rikuks maastiku esteetilist väärtust. Riki kinnistule rajatakse kommunikatsioonid tee ja tänava maa-alale. Ehitamisel tuleb arvestada ümbritseva loodusega.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

## KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamupiirkonnad.

Kuritegevuse riske elamupiirkonnas saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega. Piira külas on olemas püsielanikkond, nendele inimestele on võimalik tekitada töökohti seoses suureneva elanikkonna ja tiheneva asustusega.
- hea nähtavuse, valgustuse ning elava keskkonna loomisega piirkonnas. atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri ja keskkonda sobiva inimlikus mõõtkavas ehitamisega;
- külaelanikes oma küla tunde säilitamisega või tekitamisega;
- kinnistutele selgelt eristatavate juurdepääsude loomise ja nende arvu piiramisega ühe krundi kohta;
- planeeritava ala korrashoiu ja prügi kiire eemaldamisega;

- sisenemisruumide lukustamisega, tugevate uste- ja akende kasutamisega;
- vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelvalve.
- kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Oluline on tagada elanike turvalisus planeeringualal, selleks tuleks üldkasutatavad teed valgustada.
- kruntide hoonestaja(te)l tuleb hoonete projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel eelpool tooduga arvestada.

## KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED

Detailplaneeringu kehtestamise otsust on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseaduse §-le 26.

Koostas:

Külli Õisma

27. august 2014.a.