

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Haljala vallas Võsu alevikus Lõuna tn 4 ja Lõuna tn 6 (katastritunnused 92201:002:0730 ja 92201:002:0521) asuvate kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Ilja Sundelevitš'i taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr 7-1/44-1 12.09.2017.a. ning Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 10. oktoober 2017 nr 467.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Lõuna tn 4 ja Lõuna tn 6 kinnistute kruntimine;
- ehitusõiguse seadmine;
- kitsenduste, servituutide ja muude seadusest tulenevate kitsenduste määramine.

Kinnistu asukohaga Lõuna tn 4 pindala on 3338 m² ja Lõuna tn 6 pindala on 2531 m². Mõlema kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Detailplaneeringualune maa on eraomandis.

2. KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED.

Detailplaneeringuga käsitletavate katastriüksuste asukohaga Lõuna tn 4 ja Lõuna tn 6 kohta kehtivad:

1. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+, mis kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134;
2. maakonnaplaneering "Lääne-Viru maakonna rannikuala", mis kehtestati Lääne-Viru maavanema korraldusega nr 258 14.12.2011. a.. Planeeringuga saab tutvuda aadressil: <http://www.laane-viru.maavalitsus.ee/et/laane-viru-maakonna-rannikualal>;
3. Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", mis kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114.
4. Vihula valla üldplaneering, mis kehtestati 13. augustil 2003. aastal Haljala Vallavolikogu määrusega nr. 19.

3. LÄHTEOLUKORD

Kinnistud asuvad Haljala vallas Võsu alevikus Võsu jõe ääres. Põhja pool asub kraav, mille vesi voolab Võsu jõkke.

Lõuna tn 6 kinnistul paiknevad elamu ja abihoone (kuur). Kinnistul on sideühendus, elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonivarustus.

Lõuna tn 4 kinnistul paikneb saun. Saunal on olemas elektrivarustus.

Kinnistul on olemas kõrghaljastus, mille moodustavad viljapuud, okas- ja lehtpuud. Pinnas on liivane. Maapind on langusega Võsu jõe poole.

Planeeringualale pääseb mööda killustikkattega Lõuna tänavat. Tänavamaa laius on 8,7 meetrit, tee katendiga osa laius on 4.20 meetrit.

Planeeringualal asuvad kinnistud ning nendega piirnevad naaberkinnistud on hoonestatud.

Planeeringuala lähiümbruses Lõuna tänaval on olemas tänavavalgustus kõnniteed puuduvad.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Käesolev detailplaneering määrab kruntidele ehitusõiguse, määratleb hoonestusalade paiknemise ja seab olulisemad arhitektuurinõuded. Samuti määrab detailplaneering kitsenduste ning servituutide vajaduse.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kruntida katastriüksusi asukohaga Lõuna tn 4 ja Lõuna tn 6. Lõuna tn 4 katastriüksuse liitmise tulemusel katastriüksusega asukohaga Lõuna tn 6 tekib krunt nr 1.

Krunt nr 2 tekib, kui Lõuna tn 6 katastriüksusest eraldatakse 104 m², mis asub kraavist põhja pool. Krundi nr 2 piiriks Lõuna tn 6 katastriüksusega saab olema kraavi telg. Hiljem on võimalik liita krunt nr 2 katastriüksusega asukohaga Lõuna tn 2.

Seega moodustub 2 krunti:

krunt nr 1- planeeritav pindala 5765 m², maa sihtotstarve - 100% üksikelamu maa, maakatastris elamumaa;

krunt nr 2- planeeritav pindala 104 m², maa sihtotstarve - 100% üksikelamu maa, maakatastris elamumaa.

KRUNTIMISE TABEL

Krundi nr	Maaüksuse nimi / krundi aadress	Planeeringu eelne krundi pindala	Moodustatakse maaüksusest	Liidetavate / lahutavate osade pind + / -	Krundi planeeritud pindala
1	Lõuna tn 4	3338 m ²	Lõuna tn 4 92201:002:0730	+3338 m ²	5765 m²
			Lõuna tn 6 92201:002:0521	+2427 m ²	
2	Lõuna tn 6	2531 m ²	Lõuna tn 6 92201:002:0521	-2427 m ²	104 m²

4.2. Ehitusõigus

Joonisel "Detailplaan" on näidatud planeeringualal asuvate kruntide ehitusalad, mis on märgitud beeži värvi ruudustikuga. Samal joonisel esitatud ehitusõiguse koondtabelis on toodud ka kruntide ehitusõiguse muud olulised näitajad.

Käesoleval ajal on kinnistul elamu ehitusaluse pinnaga 196 m², kõrvalhoone pindalaga 17 m² ja saun pindalaga 70 m². Kinnistu omanik soovib tulevikus krundile juurde ehitada ühe suure abihoone. Planeeritava abihoone maksimaalne pindala on 90 m². Kokku on krundi planeeritav maksimaalne täisehitus 7%, mis on 3-4 korda väiksem kui keskmine elamumaa täisehitusprotsent (25-30%).

Suurem abihoone soovitakse püstitada ranna või kalda ehituskeeluvööndisse olemasolevale õuealale ja varem välja kujunenud ehitusjoonest maismaa poole. Lisaks on võrreldud planeeritava kinnistu hoonestust naaberkinnistute hoonestustega. Mitmed Metsa tänava kruntide, mis paiknevad planeeringualast ida pool üle Võsu jõe, hooned asuvad vaid 2-8 meetri kaugusel Võsu jõest. Keskkonnaamet on kirjutanud 08.09.2017 kirjas nr 6-2/17/9302-2, et on võimalik suurendada olemasolevat sauna ja muuta selle otstarvet. Esiteks on keeruline poolsaare kujulisele maatükile ehitada kaasaegseid tehnovõrke (vesi, kanal) ning teiseks pole maatüki reljeefi tõttu mõistlik seda hoonet laiendada. Inimestel on sauna vaja ning seetõttu võiks uue sauna ehitada elamule lähemale, kus on lähedal ka tehnovõrgud ja siis muuta olemasoleva sauna kasutusotstarvet näiteks abihooneks. Hoonete arhitektuurne kontseptsioon ja ruumiprogramm peavad toetama tänapäeva ruumidele esitatavaid nõudmisi ja täitma võimalikult hästi elanike vajadusi.

Planeeritavad hooned võib ehitada lähtudes kaasaegsetest ehitustrendidest ja moodsatest materjalidest. Rajatavad hooned peavad sobima välisviimistluselt ja

mahult naaberhoonetega. Hoonestus kavandatakse krundi nr 1 kesk- ja idaossa. Kõik need ettepanekud võimaldavad rajada loodulähedase ning läbimõeldud hoonestuse, mis sobib Võsu kui kuurordi väljanägemise ja traditsioonidega.

Krundile nr 1 ehitatavate ühekorruseliste kõrvalhoonete kõrgus võib olla kuni 5,5 meetrit. Hooned võib ehitada viilkatusega katusekaldega 35°- 45°. Hoonete ehitamisel ei tohi katusekattena kasutada tööstushoonete katmiseks mõeldud plekkmaterjale, hoonete detailid nagu aknaraamid, ukSED jms on soovitatav teha puidust.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit, betoon (vundament) või kivi ning hoone värvimisel tuleb kasutada Võsu alevikule iseloomulikke värvitoone.

Detailplaneeringualale sobivad laudvoodriga viimistletud hooned (ei tohi ehitada palkmaju ilma välisvoodrita). Hoonete viimistlemisel ei tohi kasutada plastikut. Hooned ehitatakse arvestades Vihula valla üldplaneeringuga (vastu võetud 03. augustil 2003. aastal Vihula Vallavalitsuse korraldusega nr 19) kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2), Ehitusseadust ja Vihula valla ehitusmäärust.

Krundil nr 2 säilib olemasolev olukord.

Ehitamisel peab arvestama sellega, et TP-3 tulepüsivusklassi korral peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Teine võimalus on kasutada tulemüüri või tulekindlaid seinu.

Piirdeaedu ei planeerita, sest veekogud ja hekid moodustavad loodusliku piirde ümber krundi nr 1.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Kruntidele on olemas juurdepääsud Lõuna tänavalt. Parkimine korraldatakse kruntidesiseselt. Igale elamumaa sihtotstarbega krundil peab olema vähemalt 2 parkimiskohta. Parkimine toimub selleks sobivatel haljasaladel võimalikult sissesõidu lähedal. Parkimiskohtade täpsed asukohad määratakse arhitektuursete projektide koostamise käigus. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad".

Kõnniteid maa-alale ei planeerita.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

6. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Kitsendused

Krundil nr 1 ja nr 2 põhjustavad kitsendusi asumine Lahemaa Rahvusparkis, Võsu jõgi ja kraav. Sidekaablile, veetorule elektri madalpingekaablile ja õhuliinile on näidatud joonisel servituudialad.

Krundid paiknevad Võsu jõe kalda piiranguvööndis.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. "Kanalisaatsiooniehitiste veekaitseenõuded"; EPN 17 ja 18

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

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

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m;

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse alusel Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti energiaseadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

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

Alus: EPN 17 Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit

Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(5) Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Alus: Looduskaitse seadus §35

Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses.

(2) Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

Alus: Looduskaitse seadus §36

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud

juhul.

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

(4) Ehituskeeld ei laiene:

1) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; [RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]

Alus: Looduskaitseseadus §38

Kallasrada

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 eesvooludel 10-25km² valgalaga ja eesvooludel üle 25km² valgalaga 4 meetrit veekogu kaldast.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

Alus: Veeseadus §10, Asjaõigusseadus §161

Veekaitsevöönd

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

2) teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel – 10 m;

(3) Tavaline veepiir on käesoleva seaduse tähenduses põhikaardil märgitud veekogu piir.

Alus: Looduskaitseseadus §38, Veeseadus §29

7. KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Võsu alevik on Eestis ja kaugemalgi tuntud kuurordina.

Võsu külas on elukeskkond kokku sobitatud erakordselt ilusa loodusega. Ulatuslikud metsamassiivid koos Soome lahe rannaga loovad ideaalse fooni puhkuseks või töötamiseks.

Võsul on võimalik puhata ja elada keskkonnasõbralikult, mis on Haljala valla üks arenguprioriteetidest. Majandustegevust planeeritaval maa-alal ei ole ettenähtud, keskkonda tegevus kruntidel ei ohusta.

Uute ehitiste püstitamisel tuleb arvestada, et nende juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Pinnase teisaldamine on lubatud hoonete vundamentide mahus.

Krunt nr 1 on haljastatud ja heakorrastatud. Uute taimede istutamisel kruntidele tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Maa-alal on tegemist liivmullaga, mis kuivab kiiresti ning on hea vee ja toitainete läbilaskevõimega. Liivmullale sobib istutada põuakindlaid taimi, näiteks kiviktaimlasse sobivaid taimi või kõrrelisi. Veel on võimalik rajada maitsetaimede poolest rikkaid kooslusi.

Maa-ala tuleb heakorrastada, kruntidel ei tohi olla naabreid häirivaid elemente (ehituspraht, kõrgeks kasvanud umbrohi jne).

8. TULEOHUTUS

8.1. Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus 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“;
- EVS 812-3:2013 „Küttesüsteemid“;

- EVS 871:2010 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
- Päästeameti juhendmaterjal „Tuletõkestus soojustusel“, aprill 2012;

8.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	min TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (üksikelamu)
Max elamu kõrgus krundil:	9 m, kõrvalhooned kuni 5,5m
Max ehitistealune pindala krundil nr 1	435 m ²

8.3. 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 seinat vaja rajada.

Pos nr 1 lähimad olemasolevad hooned on abihooned Aia tn 17a ja Lõuna tn 8 krundidel, mis paiknevad 9 meetri kaugusel olemasolevast elamust. Ehitusalad asuvad minimaalselt 4 m kaugusel Lõuna tn 6 kinnistu piirist.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

8.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

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

8.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundil nr 1 asuvatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Krundile pääseb Lõuna tänavalt. Juurdepääs peab olema vähemalt 4m laiune. Elanike evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonetesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

8.6. Väline tulekustutusvesi

Krundi nr 1 varustamise tulekustutusveega on tagatud kraavi kohal asuvast sillalt ning Võsu jõest.

Lähimad Päästemeeti komandod asuvad Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a, Kunda linnas Staadioni tn 4 ja Loksas linnas Kalurite 2a. Võsu vabatahtlikest koosnev päästekomando paikneb Võsu alevikus Sadama tn 2.

9. TEHNOVÕRGUD

Krundil nr 1 on olemas tehnovõrgud - elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonitorud, sidekaabel.

Uutele hoonetele rajatakse tehnovõrgud olemasolevate tehnovõrkude baasil.

Uued elektrikaablid paigaldatakse olemasolevate kitsendusalade või servituudialade piiresse. Uued elektriliinid ehitatakse välja maakaablitenä.

Küttesüsteemid rajatakse lokaalsetena võimalikult keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades.

10. JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega.

Krundil nr 1 peab olema prügikonteiner, koht on määratud käesoleva detailplaneeringuga (vt joonis "Detailplaan"). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kinnistule on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Koostas:

Külli Õisma

14. mai 2018.a.