

## 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 Sundelevitši 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 m<sup>2</sup> ja Lõuna tn 6 pindala on 2531 m<sup>2</sup>. 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 naaberkiinnistud 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve - 100% üksikelamu maa, maakatastris elamumaa;

krunt nr 2- planeeritav pindala 104 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve - 100% üksikelamu maa, maakatastris elamumaa.

## KRUNTIMISE TABEL

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

### 4.2. Ehitusõigus

Joonisel "Detailplaan ja tehnoõrgud" 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.

Hooned on joonisel tähistatud parema ülevaate saamiseks numbritega. Nr 1 on elamu; nr 2 on abihooned: saun (asub krundi nr 1 kagunurgas) ja puukuur (asub elamust põhja pool); nr 3 on planeeritava abihoone soovituslik asukoht planeeritaval hoonestusalal ja nr 4 on rajatis (telk) asukohaga elamust põhja pool.

Käesoleval ajal on kinnistul elamu ehitusaluse pinnaga 185 m<sup>2</sup>, kõrvalhoone pindalaga 17 m<sup>2</sup> ja saun pindalaga 47 m<sup>2</sup>. Olemasolevaid abihooneid võib planeeringuga lubatud ehitusõiguse piires laiendada. Sauna on soov laiendada 13 m<sup>2</sup>, mis teeb sauna maksimaalseks võimalikuks ehitisealuseks pinnaks 60 m<sup>2</sup>. Planeering teeb ettepaneku anda puukuurile ehitusõigus selle seadustamise võimaldamiseks. Puukuuri max ehitisealune pind võib olla kuni 40 m<sup>2</sup>. Kokku on maksimaalne kahe olemasoleva abihoone ehitisealune pind 100 m<sup>2</sup>. Olemasolevate hoonete maksimaalne kõrgus võib olla kuni 4,5 meetrit.

Kinnistu omanik soovib tulevikus krundile juurde ehitada ühe suure abihoone. Planeeritava abihoone maksimaalne ehitisealune pindala on 90 m<sup>2</sup> ja maksimaalne kõrgus 5,5 meetrit. Kokku on krundi planeeritav maksimaalne täisehitus 7%, mis on 3-4 korda väiksem kui keskmine elumumaa täisehitusprotsent (25-30%).

Eespool nimetatud 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.

Keskonnaamet 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 kasutusotstarve 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 kahepoolse kaldega viilkatusega, katusekalle 35° - 45°. Hoonete ehitamisel ei tohi katusekattena kasutada tööstushoonete katmiseks mõeldud plekkmaterjale, hoonete detailid nagu aknaraamid, ukсед 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), Ehitusseadustikku 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**

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

Alus: EPN 17

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

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

Alus: EPN 17

### **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. "Kanaliseerimisprojektide veekaitsemeetmed"; 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 §2

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

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.

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

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

Alus: EPN 17 ja majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10

### **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.

Alus: Looduskaitse seadus §35

### **Ranna ja kalda piiranguvöönd**

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit;

Alus: Looduskaitseseadus §37

### **Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd**

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

3) 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<sup>1</sup>) 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

### **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) maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km<sup>2</sup> – 1 m.

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

Alus: Looduskaitseseadus §39, Veeseadus §29

### **Kallasrada**

(1) Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

(2) Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

(3) Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada).

(4) Kaldaomanik peab igapäev lubama kallasrada kasutada.

Alus: Veeseadus §10, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38

## 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 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“.

## **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	375 m <sup>2</sup>

## **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.

Krundil 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 m<sup>2</sup> ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>, peab olema 10 Q<sub>0</sub> 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 Päästeameti komandod asuvad Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a, Kunda linnas Staadioni tn 4 ja Loksa 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. Lõuna tn 6 kinnistult Aia tn 17a poole kulgev veetrass on kasutusest väljas.

Uutele hoonetele rajatakse tehnovõrgud olemasolevate tehnovõrkude baasil.

Uued elektrikaablid paigaldatakse olemasolevate kitsendusosalade või servituudialade piiresse. Uued elektriliinid ehitatakse välja maakaablitena.

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 ja tehnovõrgud"). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kinnistule on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Koostas:

Külli Õisma

07. september 2018.a.