

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus asuva Mere tn 3 kinnistu (katastritunnus 92201:001:1330) detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus nr 74 07.02.2012 detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on: ehitusõiguse määramine hooldekodule, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine, kitsenduste ja servituutide määramine.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Vihula valla üldplaneering
- Gem-Geo OÜ teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr. 8695 koostatud juulis 2011;
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

Vihula valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusala ärimaaga, millele on vajalik detailplaneeringu koostamine.

Katastriüksus.

Planeeringualal asub Mere 3 kinnistu katastritunnus 92201:001:1330, pindalaga 2376 m², sihtotstarve ärimaa 100%.

Asukoht ja situatsiooni kirjeldus.

Planeeringuala paikneb Vihula vallas Võsu aleviku idaosas Võsu jõe läheduses.

Võsu aleviku asustus on koondunud põhiliselt asulat läbiva peatänava, Mere tänava äärde. Piirkonna tuumikalaks on Mere tänava vahetu ümbrus, kus on osaliselt säilinud Võsu tsaariaegse kuurordi miljöö. Mere tänav on aleviku pikim ja tähtsaim tänav, asfaltkatendiga.

Mere tn 3 kinnistu asub Mere tänava idapoolses osa ja Võsu jõe vahelisel maa-alal. Kinnistu põhjapiir külgneb Mere tänavaga ning kagupiir Võsu jõega. Piirkonnas asuvad hoonestatud maaüksused, mille sihtotstarve on elamumaa. Kruntide suurused on 1200 – 3200 m².

Naaberkiinnistud ja kontaktvöönd.

Planeeringuga hõlmatava kinnistu naabriteks on ida poolt kiinnistud Mere tn 1b ja 1a, mille pindalad on vastavalt 962 m² ja 1152 m². Lääne poolt Mere tn 7 ja 7a (pindalad 1364 ja 853 m²) ning lõuna poolt Mere tn 5, pindalaga 1681 m².

Kontaktvööndit iseloomustavad naaberkruntidel paiknevad ühekorruselised kõrgete viilkatustega värvitud puitvoodriga eramud, millel on üldjuhul välja ehitatud katusekorrused. Kõrgused katuseharja peale on 6,5-8 m. Lisaks on kiinnistutel enamuses viilkatustega ja puitvoodriga madalad kõrval- ja abihooned. Katusekatteks on hoonetel bituumensindel, eterniit või plekk.

Kinnistul Mere tn 3 paikneb amortiseerunud ja Võsu miljöösse vähesobiv endine teenindushoone hoonealuse pindalaga 707 m². Hoone on katuslaega, seinad on osaliselt rajatud monteeritavatest betoonelementidest. Põhifassaad on suunatud Mere tänava poole.

Kontaktvööndi ja Mere 3 kinnistu hooned on erineva kasutusotstarbega ning seetõttu ka arhitektuurselt erinevalt kavandatud.

Läheduses paikneb mitmeid teenindusasutusi – Mere tn 6 Vallavalitsuse hoone koos raamatukogu ja Rannaklubiga, Mere tn 14 ööklubi Seitsmes Taevas ja Jõe tn 3a O-körts.

Haljastus ja tehnovõrgud

Kõrghaljastust on kinnistul vähe, peamiselt põhjaosas, sissesõidutee ääres.

Kinnistu on enamuses võsastunud ja umbrohtunud. Muul alal paikneb amortiseerunud asfalt- või kruuskatend. Kinnistut ümbritsevad puit- ja võrkpiirded, v.a. tänava ja jõe ääres.

Kinnistul paiknevad vee- ja kanalisatsiooni lokaalsed trassid ning elektri madalpinge maakaablid, mis ühendavad ka naaberkinnistuid aleviku ühisvõrkudega. Kinnistu põhjaosas on madalpinge õhuliin.

Kaitsealad.

Vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale asub detailplaneeringuala piiranguvööndis, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa. Planeeringualal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Liikluskorraldus.

Võsu aleviku peatänavalt, Mere tänavalt, saab planeeringuala kinnistule teha nii vasak- kui parempöoret. Samuti on võimalikud pöörded väljasõidul. Mere tänava ääres jalgteed puuduvad.

Planeeringuala hoonestuni toob krundisisene tee laiuusega ca 3,5 meetrit.

Kolme naaberkinnistu juurdesõiduteed kulgevad üle Mere tn 3 kinnistu.

Arenduse põhimõtted.

Valla üldiseks eesmärgiks on soodsa majanduskeskkonna loomine ja ettevõtluse arendamine ning uute töökohtade loomine.

Oluliseks ettevõtluse arendamiseks ja ettevõtjate ligimeelitamiseks on korralikud (kvaliteetsed) hästi funktsioneerivad ja tehniliselt heal tasemel olevad infrastruktuurid.

Ettevõtlus areneb eelkõige turul tekkinud nõudlusest. Ettevõtluse arengule on otseselt abiks ette-võtluseks sobiva maa olemasolu või vallavalitsuse poolne pakkumine selleks sobivates kohtades.

Oluline on teeninduse arendamine puhkepiirkondade keskustes. Teenindusasutused peaksid teenusega varustama nii mujalt tulijaid kui ka valla elanikke. Teenuste osutamine peaks laienema suve-perioodilt ka teistele aastaaegadele.

Äri-tegevuse arendamisel tuleb Võsul kasutusele võtta ja heakorrastada olemasolevad lagunevad või kasutuseta objektid. Käesoleval hetkel on kümne aasta tagune suvitus-keskus hääbumas ja inimtühi.

Ärialade määramise eesmärk on eelkõige parandada teeninduse ja kaubanduse taset ning luua lisatöökohti. Äriotstarbelised maad ei avalda olulisi mõjusid keskkonnale.

Olemasoleva kasutuseta teenindushoone ümberehitamine ca 30 kohaliseks hooldekoduks (vanurite ööpäevaringseks teenindamiseks) vastab Võsu aleviku ettevõtluse arengukava põhimõtetele.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Krundijaotus ja sihtotstarbed.

Krundijaotust ei ole kavandatud.

Krundi pindalaks jääb 2376 m² ja sihtotstarbeks on tervishoiu ja sotsiaalhoolekande maa (katastri sihtotstarbega ärimaa).

Ehitusõigus.

Mere tn 3 kinnistule detailplaneeringu ettepaneku kohaselt võimalik hoolekande hoone, mis on kavandatud kolmekorruselisena ja kaldkatusega, kõrgusega kuni 10,0 m.

Maksimaalne hoonestusalune pind kokku on kuni 660 m² ning täisehituse protsent kuni 28.

Hoonestusala ja selle parameetrid ning hoonestusõiguse näitajad on näidatud joonisel "Detailplaan".

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule, arvestades Vihula vallavalitsuse ning Keskkonnaameti seisukohti.

Arhitektuurinõuded.

Projekteerimisel lähtutakse Võsu aleviku selle piirkonna ehitustraditsioonist. Hooldekodu ehitus teostatakse autoriprojekti alusel.

Hoone tuleb rajada tulepüsivusklassiga TP-1, s.t. kivikonstruktsiooniga, mis kaetakse soojustuse ja krohvi või voodrilauaga.

Katus on kavandatud ehitada osaliselt katuslaena, osaliselt ühepoolse kaldega katusena. Katuse kaldosa ehitada kaldega ca 45 kraadi, katusekatteks on SBS-kate ja profiilplekk.

Akende puhul järgitakse Võsu alevikumiljööväärtuslike hoonete traditsioonilist aknajaotust.

Sünteesiliste viimistlusmaterjalide kasutamine ei ole sobilik (keelatud on kasutada fassaadidel profiilplekki, plastvoodreid jne).

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdesõidutee.

Planeeringualale juurdepääs tagatud endiselt põhja poolt, Mere tänavalt, mööda juurdesõiduteed, mida laiendatakse.

Kruntide Mere tn 1a, Mere tn 7a ja Mere tn 5 juurdesõiduteed jäävad toimuma üle detailplaneeringuala.

Parkimine ja kõnniteed.

Planeeringualale on kavandatud kahe parkimisala rajamine – sissesõidutee ääres ning uue hoone põhjaküljel, õuealal.

Parkimiskohtade arv 11 ületab normatiivset (6 kohta).

Kõnniteid ei ole ette nähtud rajada.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri.

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus nr.109 03.juuni 1997.a.

Vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjale asub detailplaneeringuala rahvuspargi piiranguvööndis.

Veekaitsevöönd.Ehituskeeluvöönd

Alus:Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258; 2004, 53, 373; 2005, 15, 87; RT I, 30.12.2011, 13), Vihula valla üldplaneering.

Veekaitsevöönd on 20 m Võsu jõe piirist.

Ehituskeeluvööndi laius on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit. Planeeringualal 25 m jõe keskkohast.

Ranna ja kalda piiranguvööndi laius on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. Planeeringualal 50 m jõe keskkohast.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482)

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

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

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Alus: Keskkonnaministri määrus (RTL 29.12.2005; 123, 1949)

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

Isiklik kasutusõigus. Realservituut.

Planeeringualal on tagatud isiklik kasutusõigus trassivaldajate kasuks, kes asuvad naaberkinnistutel, kuid kelle trass läbi Mere tn 3 kinnistut.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

Isiklik kasutusõigus (liiniservituut) on seatud:

- madalpinge elektrikaablile Mere tn 5 kinnistu kasuks
- vee- ja kanalisatsioonitrassile kinnistu Mere tn 1a kasuks

Servituudid.

Juurdesõiduteedele läbi krundi 1 seatakse teeservituut laiussega 3 m kinnistute Mere tn 1a, Mere tn 7a ja Mere tn 5 kasuks kuni sissesõiduväravani.

HEAKORRASTUS JA KATTEGA ALAD

Heakorrasutus. Haljastus.Kattega alad.

Detailplaneeringualal on vajalik teostada kavandatava hooldekodu siseõue heakorrasutus. Haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

Kavandatud on paigaldada juurdesõiduteedele peenkillustik- ja asfaltkate.

Piirded.

Mere tn 3 kinnistut jäävad ümbritsema ol.olevad piirded.

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

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

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus, samuti lagunenud ajutiste ehitiste, rajatiste ning ehitusprahi olemasolu võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, minnalaskmise meeleolust ja maa-ala hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab piirkonna hoonestuse ja haljastuse pidev korrashoid ning kruntide olmeprügi kiire eemaldamine. Vältida korrastamata alade (tühermaade) tekkimist. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Hooldekodu on kasutusel ööpäevaringselt.

Mõningaseks probleemiks võib olla inimeste ja sõidukite vähene liikumine piirkonnas öisel ajal, eriti sügis-talvisel ajal.

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumiste sissepääsude turvalisust, mis on hoonest ja naabrite poolt nähtamatud. Seal on oluline uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Planeeringuala sadevete reostumist ei ole ette näha. Katendiga aladelt ning hoonete katustelt suunatakse sademeveed haljasaladeni, kus nad imuvad loomulikult teel või läbi imbtorustiku.

Jäätmekäitlus on seotud ka tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega). Hoonestatud krundil peab olema tavajäätmete kogumiseks prügikonteiner(id).

Prügiveoautode juurdepääs konteinerile on tagatud juurdesõidutee kaudu.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

Lahemaa rahvuspargi looduskaitsealase korra määrab kaitse-eeskiri, milles määratakse kaitsekorra üldpõhimõtted ja piiranguvööndi kaitsekord.

TULEOHUTUS

Planeeritav hoone tuleb ehitada tulepüsivusklassi TP1 nõuetest lähtuvalt ning vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeringuga on tagatud tuleohutuskujad – hoonestusala ei ole planeeritud lähemale krundipiiridele kui 4 m ning hoonetevahelise kuja ulatus on planeeritava hoone ja Mere tn 1a ning Mere tn 7 hoonete vahel on vähemalt 8 m. Planeeritava hoone lõunapoolne sein rajatakse tulemüürina, kuna hoone kaugus Mere tn 5 kinnistu ol.olevast hoonest on alla 4 meetri.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeritavale hoonele ja naaberkruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud Mere tänava poolse juurdesõidutee kaudu ning läbi Mere tn 3 kinnistu.

Võsu alevikus ning selle ümbruses ohtlikke ettevõtteid ei asu.

Lähipiirkonnas tuletõrjeehoidlaid ega hüdrante ei paikne.

Välja tuleb ehitada tuletõrje veevõtukoht Võsu jõest aastaringse kasutusega.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Planeeringualal paikneb hetkel madalpinge õhuliin, madalpinge maakaabel ja veetrass ning kanalisatsioonitrassid vaatluskaevudega.

Mere tn 3 kinnistu liitumispunkt energiaravustuseks asub sissesõidutee ääres paiknevas liitumiskilbis.

Sidevarustus.

Sidevarustust krundile ei kavandata.

Elektrivarustus.

Elektrivarustuse tagamiseks on vajalik paigalda liitumispunktist uus maakaabel planeeritava hooneni.

Olemasolev õhuliin Mere tn 5 krundi toiteks jääb planeeritavale hoonele ette ning seepärast paigaldatakse planeeringuala piires uus madalpinge maakaabel.

Veevarustus.Kanalisatsioon.

Planeeritava hoone veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkte ei muudeta.

Mere tn 1a kinnistu veevarustuse tagamiseks paigaldatakse uus veetrass läbi Mere 3 kinnistu, kuivõrd olemasolev veetrass jääb planeeritava hoone alla.

Koostas:

A.Klaasen