

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

Koostamise alused

- Detailplaneeringu algatamise taotlus
- Vihula Vallavalitsuse korraldus, 27. Detsember 2011.a. nr.686 detailplaneeringu koostamise algatamine Võsu aleviku Mere tn 16 maaüksusele.
- Planeerimisseadus

Koostamise lähtedokumendid

- Vihula valla üldplaneering; (kehtestatud 13.08.2003.a.);
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri kinnitatud Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997. a. määrusega nr. 109
- Veeseadus;
- Looduskaitseadus;
- Teeseadus;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed;
- Vihula valla jäätmehoolduseeskiri

Koostatud uuringud

- GEM-GEO OÜ topogeoteetilise maa-ala plaani koos tehnovõrkudega M 1:500, 21.12.2011.a. , töö nr T- 8848.

Koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Võsu alevikus Mere tn 16 maaüksusele ehitusõiguse määramine ärihoone, üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, maa sihtotstarbe osaline muutmine ärimaast elamumaaks, parkimine, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine.

II OLEMASOLEV OLUKORD

1. ASUKOHT JA KUULUVUS

Planeeritava ala asukoht on Mere tn 16 maaüksus Võsu alevik Vihula vald Lääne-Viru maakond.

Planeeritava kinnistu suurus on 2054 m². Kinnistul on sihtotstarbeks 100% ärimaa.

Planeeritava ala moodustab maaüksus Mere tn 16, mis piirneb kirdest juurdesõiduteega (Lootuse tänav) ja kagust Mere tänavaga. Naaberkinnistuteks on kinnistud Mere tn 18 (ühiskondlike hoonete maa) edelas ja Mere tn 16a (ärimaa) loodes.

Kinnisturegistri registriosa nr. 3329531 järgi on kinnistu Mere tn 16 katastritunnusega 92201:001:0012 omanik Talvi Luther.

2. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Vaadeldav maa-ala on tasane, kerge langusega lõunast põhja (mere suunas). Maa-alal on alustaimestikuga kõrghaljastus.

Kinnistul on pärandkultuuri objekt registreerimisnumbriga 887:KON:021 Langsepa pansion (vundament). Kahekorruseline suvitajate pansion (ehitanud kaupmees Eduard Langsepp 1910.a.) on hävinud, säilinud on vaid vundament.

Vundamenti ümbritseb puitlippidest aed.

Maaüksus piirneb asfaltkattega Mere tänavaga (Võsu aleviku läbiv tänav) kui ka randa suunduva Lootuse tänavaga. Mere tänav on kahesuunalise liiklusega ca 8m laiune asfaltkattega tänav.

3. HOONESTUS

Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistul paikneb vundament

Ehitusregistri andmetel paikneb kinnistul puhkekodu/vundament, ehitusaluse pinnaga 241m².

Vundament paikneb Mere tänava poolsest kinnistupiirist 22m kaugusele.

4. HALJASTUS

Maa-alal on õhuke huumusekiht, peamiselt on liiv, mis kaetud hõreda rannaäärsele iseloomuliku taimestikuga. Kõrghaljastuses domineerivad männid, mis paiknevad ühtlaselt üle maaüksuse. Lehtpuudest kasvavad maa-alal kased, vahtrad ja pihlakad ning üksikud tammed.

Kinnistul kasvavad suured ranna männid. Pihlakad on vanad ja vigastatud.

Alustaimestik on isekülvne: domineerivad mänd, vahtrad, pihlakad ja läätspuud.

5. PIIRANGUD

Muinsuskaitse- ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Kinnistul on pärandkultuuri objekt.

Planeeritav ala jääb Lahemaa rahvuspargi alale.

6. TEHNORAJATISED

Mere tänaval kulgevad sidetrass, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektri madal- ja kõrgepingekaabel. Mere tänaval on tänavavalgustus. Kinnistu Mere tn 16 idanurka läbivad diagonaalselt vee- ja kanalisatsioonitrass ning pikki Mere tänava äärset piiri sidetrass.

7. TPLANEERINGU ALA KONTAKTVÖÖNDI ALALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Kinnistu Mere tn 16 asub Vihula valla Võsu alevikus, mis jääb valla põhjaossa Soome lahe äärde. Kinnistu Mere tn 16 on ristkülikukujuline, mille lühem külg jääb Mere tänava äärde ja pikem külg Lootuse tänava äärde. Mere tänav on Võsu peatänav. Mere tänav oma hoonestusega on üks peamine Võsu arhitektuurse ilme kujundaja. On säilinud miljöö, mis on olnud iseloomulik tsaariaegsele kuurordlinnale: väikesed suure verandaga puithooned.

Lootuse tänav viib mereni, mis jääb planeeritavast alast 250m kaugusele.

Valla üldplaneeringu kohaselt on Võsu alevik tiheasustusala. Planeeritav ala jääb äri- ja teenendusettevõtete reservmaale, mis piirneb elamumaaga (läänes) ja äri- ja teenendusettevõtete maaga (põhjas ja idas). Planeeritav ala ei jää miljööväärtuslikule ala, kuid piirneb nendega. Planeeritavast alast läände jääval miljööalal on kinnistud väikesed (600 m²-900m²) ja hoonestatud väikesemahuliste elamutega ja abihoonetega, mis paiknevad tihti kinnistu piiril. Suuremad kinnistud (1500 m² - 3500 m²) jäävad planeeritavast alast põhja ja

itta. Suuremas osas on need hoonestamata. Ärimaaga Mere tn 14 kinnistu on hoonestatud 900 m² ehitusaluse pinnaga ärihoonega.

Mere tänava hoonestusel puudub kindel ehitusjoon, hooned paiknevad nii tänava maa-ala piiril kui ka kinnistu sisemuses.

Mere tänava äärde jääb bussijaam, samuti paiknevad seal kauplused, toitlustusettevõtted ja postkontor.

Planeeringu alast põhja ja loodesse jääb meri ja rannaala.

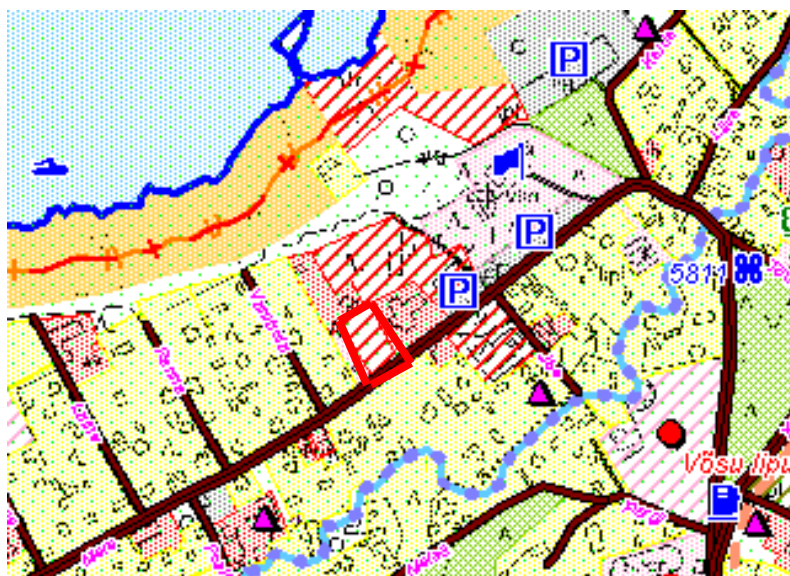
III PLANEERIMISLAHENDUS

1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritava ala maakasutuse funktsiooniks on määratud äri- ja teenindusettevõtete reservmaa.

Planeeritud on kinnistu sihtotstarbega 70% ärimaa ja 30% elamumaa, millele on määratud ehitusõigus kuni kolmekorruselise ärihoone, kahekorruselise üksikelamu ja ühekorruselise abihoone rajamiseks.

Planeeringu lahendus ei sisalda Vihula valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



PUNANE VIIRUTUS -
äri- ja teenindusettevõtete
reservmaa

—
Planeeringu ala

2. PLANEERIMISLAHENDUSE KIRJELDUS

Planeeritavaks alaks on maaüksus suurusega 2054 m². Maaüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeerimislahenduses on määratud maaüksuse sihtotstarbeks ärimaa 70% ja elamumaa 30%.

Detailplaneeringu lahendusega antakse krundile ehitusõigus, mis lubab maaüksusele ehitada 4 hoonet: ärihoone, üksikelamu ja kaks abihoonet.

Detailplaneeringu lahendusega antakse kruntidele arhitektuurinõuded. Ehitada võib kuni kolmekorruselise (s.h. katusekorrus) ning ühe maa-aluse korrusega ärihoone, kuni kahekorruselise ja ühe maa-aluse korrusega elamu ning ühekorruselised abihooned.

Planeeritav ala on Lahemaa rahvuspargi maa-alal ja uued hooned peavad sobima ja väärtustama olemaolevat kultuurmaastiku. Kompaktsed, lihtsad arhitektuursed mahud

looduslike viimistlusmaterjalidega ja suvituslinnale iseloomulike detailidega peavad tagama sobivuse olemasolevasse keskkonda, rõhutama sealse looduse ja väljakujunenud arhitektuuri omapära. Soovituslikult kasutada välisviimistlusmaterjaliks laudist või laudis koos looduskiviga ja katuse kattematerjaliks kasutada valtsplekki või laast-,kimm-,sindelkatet. Lähtuvalt valla üldplaneeringust: Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et hoone sobiks ümbritsevasse miljöösse. Selle tagab eelkõige õige materjalide valik. Uute hoonete ehitamisel tuleks eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, plekk ja metall). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (puidu või kivi imitatsiooniga plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad, kiviimitatsiooniga plekkkatvus jms). Detailplaneeringu lahendusega antakse võimalus kaasajastatuna taastada krundil asunud kunagine Langsepa pansionaat.

3. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Krundi kasutamise sihtotstarve	ÄRIMAA 70% JA ELAMUMAA 30%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	ärihoone + elamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	11m ärihoone; 9 m elamu / 6 m abihoone

4. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Arhitektuurinõuded

Katuseharja suund	- risti-paralleelne piiriga
Katuse kalle	- 25° – 45°
Hoonete suurim kõrgus meetrites	- 11m ärihoone; 9 m elamu / 6 m abihoone
Hoonete välisviimistlus	- laudis, osaliselt maakivi
Piirded	- elamukruntide vahele vabakujuline piirdehekk koos võrkpiirdega (Hmax=1,5m), teeäärde puitaiad

Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga- ja profileeritud katuseplekki, kärjekujulist ruberoidkatet jne.

Planeeritud hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Lahemaa Rahvuspargiga ja Vihula vallaarhitektiga.

5. HALJASTUS

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik ja likvideerida võsa.

Uute taimede istutamisel kruntidele tuleb lähtuda taimede sobivusest mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Maa-alal on tegemist liivmullaga. Kõrghaljastuses domineerivad männid.

Kõrghaljastuse juurde istutamise vajadust ei ole. Eelkõige on juurde võimalik istutada erinevaid põõsaid, rajada hekke tänavatelt tuleva müra ja saaaste kaitseks.

Uue haljastuse rajamisel arvestata Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõudeid ja pidada kinni EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ nõuetest.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb jälgida, et ei vigastataks puude juuri. Tehnotrasside rajamisel (jääb lähemale kui 2m) paigutada kanali puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Juuretõkkematerjal peab olema paigaldatud nii, et juured sellest üle ega selle alt läbi ei saaks kasvada. Tõke peab ulatuma ülalt maapinnani ja maa sees olema painutatud trassi alla. See aitab vältida juurte vigastamist edaspidistel kaevetöödel. Juuretõkke materjal tuleks paigaldada kogu trassi ulatuses, kus see kulgeb puude läheduses. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Täpsemad kaitsemeetmed lahendatakse ehitusprojekti koostamisel.

Puude (välja arvatud viljapuud) mahavõtmine võib toimuda kooskõlastatult vallavalitsusega;

6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs käsitlevale alale toimub olemaolevatelt juurdesõiduteedelt, milleks on Mere tänav ja Lootuse tänav.

Mere tänav on Võsu aleviku peatänav.

Kruntidele lisa juurdepääse ei planeerita vaid kasutatakse olemasolevaid. Täpne asukoht kruntide mahasõitudele määratakse kindlaks ehitusprojektiga.

Parkimine lahendatakse oma krundil. Autod pargitakse oma krundil vastavalt EVS 843:2003 esitavatele nõuetele ja normidele. Mere tn 16 krundile on planeeritud 10 parkimiskohta.

Parkimisalad on planeeritud rajada tugevdatud murupinnasega (murukiviga) või graniitsõelmetega ja juurdesõiduteed betoonkividega või graniitsõelmetega.

7. TEHNOVARUSTUS

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu staadiumis.

Servituudi vajadusega ala on määratud planeeringu ala läbivatele tehnotrassidele.

Enamus tehnovõrkudest on juba välja ehitatud ning liitumispunktid asuvad Mere tänaval.

8. KESKKONNAKAITSE

Käesoleva planeeringulahendusega ei plaanita olulisi saasteallikaid ja maa-ala saastekoormus ei suurene. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlikke tegevusi.

Maaüksus paikneb merest (Käsmu laht) u. 200m kaugusel.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse oma krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Kinnistutele on planeeritud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mis on vähemalt 3 meetri kaugusel naaberkinnistu piirist. Prügikonteineri alus on vettpidav betoonalus.

Jäätmehoolduseeskirja (kinnitatud Vihula Vallavolikogu 13. aprilli 2005 aasta määrusega nr 62) kohaselt on Vihula valla olmejäätmete valdaja kohustatud liituma olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Vihula Vallavalitsusega või tema poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga. Jäätmetekitajal ja kinnistu valdajal on kohustus omada piisavas koguses ja suuruses jäätmemahuteid või kasutada jäätmehooldelepingu alusel ühismahuteid. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete nõuetekohane kompostimine ja põletamine on lubatud oma kinnistu piirides.

Detailne drenaaži ja sademete vee skeem lahendada hoone mahulise projekti käigus. Hoone mahulise projekteerimise käigus lahendada ka vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta ümbritsevate teede kõrgusmärgid ning naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Planeeritava ala vertikaalplaneerimise lahendus ei tohi kahjustada naaberkrunte sademete- ja pinnaseveega. Sademeteveed immutada pinnasesse ning liigvesi juhtida haljasaladele, viisil mis välistab vee valgumise naaberkruntidele.

Olemasolevatele elamutele ja planeeritud hoonetele on tagatud insolatsiooninõuded vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr. 38 kinnitatud „Eluruumidele esitatavate nõuete“ ja Eesti standardi EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ punktile 4.3.3, mille kohaselt tuleks piisava loomuliku valguse saavutamiseks rakendada insolatsiooni kestuse nõudeid elamutes, koolieelsetes lasteasutustes, õppeasutustes.

9. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneeringu lahenduses on krundile kantud võimalik ehitusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3. Vajadusel ehitada erinevate kinnistute hooned piirile lähemale või ühele kinnistule ehitatakse mitu hoonet, tuleb lähtuda kehtivatest tuletõrje-eeskirjadest (EPN 10.1). Hooned võib (naaber kinnistu omaniku nõusolekul) ehitada kinnistu piirile lähemale, kui piiripoolne sein ehitada tulemüürina.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Lähim tuletõrje hüdrant asub Mere tn 59 kinnistu juures ca 200 m kaugusel planeeringualast.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on lahendatud detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

- Hoolisemata haljasalad ja hoonestus jätvavad mulje peremehetunde puudumisest ja suurendavad kuritöö riski.
- Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu.
- Olulist vähendab kuritööhirmu kui piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.
- Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga.

Planeeringulahendusega antakse tingimused maa-ala heakorrastamiseks ja mitmeotstarbelise hoonestuse ehitamiseks.

Eraautode parkimine on lahendatud oma krundil, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Planeeritaval alal olev tee on valgustatud, mis vähendab sissemurdmiste, vägivalla ja süütamise riske ning vandalismiakte.

Omanikud varustavad oma elamud valvesignalisatsiooniga ja sõlmivad lepingu turvafirmaga.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohirmu vähendamise seisukohalt elamualadel on oluliseks teguriks korrastatud ja hooldatud ümbrus, valgustatud teed ning hoonete ümbrus (liikumisele reageeriv valvevalgustus näiteks annab märku nii pererahvale kui ka naabritele kui keegi läheneb hoonele), hea nähtavus ning inimeste kohalolek aastaringselt. Seega on tühja krundi likvideerimine ja hoonestamine ning õueala valgustamine kogu piirkonna turvalisuse huvides.

11. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	0,2054 ha	
Planeeritava ala maa bilanss:		
Ärimaa (Ä)	1437,8 m ²	70 %
Elamumaa (E)	616,2 m ²	30 %
Suletud brutopind	1000,0 m ²	
Maksimaalne krundi täisehitus %		24 %
Haljastuse %		60 %
Parkimiskohtade arv	10 tk	