

Projekti koostaja üldandmed:

AKA Natura OÜ
Registrikood: 11496895

Tartu mnt 80
Tallinn 10112
Tel. 65 28 460
e-post: info@akan.ee

Maastikuarhitekt:	Andres Lindemann	52 21 294
Joonestaja:	Kaie Kuldkepp	55 69 46 91

SISUKORD

1	Üldosa	3
1.1	Üldandmed	3
1.1.1	Töö nimetus	3
1.1.2	Detailplaneeringu tellija	3
1.1.3	Detailplaneeringu koostaja	3
1.1.4	Ehitusgeodeetiliste uurimistöde andmed	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise vajadus	3
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.4	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.4.1	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.4.2	Lähtedokumendid	4
2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
2.1	Olemasolev olukord detailplaneeringu koostamise algatamisel	5
2.1.1	Kehtivad planeeringud	5
2.1.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	6
2.1.3	Keskkonnakaitselised piirangud	6
2.1.4	Reljeef	7
2.1.5	Külgnevad teed ja tänavad	7
2.1.6	Olemasolevad hooned ja rajatised	8
2.1.7	Haljastus	8
2.1.8	Sadama ala	9
2.1.9	Sadamahoone	9
2.2	Võsu muuli ja vabrikuplatsi ajalooline ülevaade	10
2.3	Detailplaneeringu Maa-ala olulised tehnilised näitajad	10
3	Planeeringu lahendusettepanek	11
3.1	Planeeritavad krundid	11
3.2	Planeeritav ehitusõigus	12
3.3	Arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimiseks	13
3.4	Sadam ja sadamaehitised	13
3.5	Piirded ja kallasraja ümber suunamine	14
3.6	Juurdepääsud, liikluskorraldus ja parkimine	14
3.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
4	Pääste ja Tuleohutusnõuded	16
4.1	Alus	16
4.2	Planeeritud lahendus	16
4.3	Sadama ohtutusvahendid	16
5	Tehnovõrgud ja rajatised	17
5.1	Olemasolev olukord	17
5.2	Veevarustus	17
5.3	Kanalisatsioon ja sajuvesi	17
5.4	Elektrivarustus	17
5.5	Välisvalgustus	17
5.6	Soojavarustus	18
5.7	Telekommunikatsioonivarustus	18
5.8	Vedelkütuse tankimine, fekaal- ja pilsivee vastuvõtt	18
5.9	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	18
6	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	19
6.1	Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks	20
6.1.1	Ehitusaegsed tingimused	21
6.2	Servituutide vajadus	23
7	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
8	Planeeringu rakendamise võimalused	24

1 ÜLDOSA

1.1 ÜLDANDMED

Objekti aadress on Lääne-Virumaa, Haljala vald, Võsu alevik, Piiri tn 6 (KÜ tunnus 88701:001:0334) maaüksus.

25. oktoobril 2017 moodustus Haljala valla ja Vihula valla ühinemise teel uus omavalitsus-üksus Haljala vald, mis on ühinenud omavalitsuste üldõigusjärglane.

1.1.1 Töö nimetus

Võsu sadama laienduse detailplaneering

1.1.2 Detailplaneeringu tellija

Haljala Vallavalitsus (endine Vihula Vallavalitsus)
Reg.nr 75013144
Mere tn 6
Võsu alevik 45501
Lääne-Virumaa
e-mail: haljala@haljala.ee
telefon: 325 8630
faks 325 8640

1.1.3 Detailplaneeringu koostaja

AKA Natura OÜ
Tartu mnt 80, Tallinn 10112
Tel: 65 28 460
Email: info@akan.ee

1.1.4 Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Maa-ala plaan koos tehnoorkudega on koostanud mõõtkavas M 1 : 500 Genn-MK OÜ (reg nr 10157748, tegevuslitsents 710 Ma) 06/2015 töö nr 15E009.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb hiljuti taastatud Võsu sadama suurest kasutajanimbrist ning vajadusest vastu võtta suuremaid veesõidukeid süvisega kuni 3m. Samuti on vajadus erinevate sadamateenuste pakkumiseks (veesõidukite talvine säilitamine, jooksev hooldus jms).

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse täpsustamine ning täiendava ehitusõiguse määramine sadamarajatistele, sadamahoonele ja vajalikule taristule ning keskkonna-kaitseliste meetmete lahendamine.

1.4 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1.4.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula Vallavolikogu 9.04.2015 otsus nr 72 „Võsu sadama, Võsu alevik Piiri tn 6, laienduse detailplaneeringu koostamise algatamine“

1.4.2 Lähtedokumendid

- Vihula Vallavolikogu 9.04.2015 otsus nr 72;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)
- Sadamaseadus
- Maakonnaplaneering “Lääne-Viru maakonna rannikuala”

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISEL

Võsu sadama kinnistu asub Võsu aleviku aadressil Piiri tn 6, kinnistu suurus on 1,48 ha. Kinnistul asub Võsu sadama. Kirdest piirneb Piiri tn 4 kinnistuga, millel asub reoveepuhasti. Edelasse ja idasuunale jääb Võsu jõgi ning Võsu rand. Loode ja põhjasuunalalt piirneb planeeringuala Käsmu lahega.

Kehtiva üldplaneeringu kohase maakasutuse sihtotstarbe muutmine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt:

- sadamaala korrastamine ja selle lähiümbruse, uue turvalise väikesadama rajamine ning sadama-ala paremate kasutusvõimaluste loomine täiendavate teenuste ja tegevuste pakkumiseks;
- juurdepääsude ja avalike parkimiskohtade korrastamine.



Skeem 1. Võsu sadama kinnistu asukoht Haljala vallas Võsu asulas (väljavõte maa-ameti ortofotost koos kinnistu piiridega 2015. a, foto aerofoto pildistamise lennuaeg on 04.05.2013-17.03.2015) planeeringusse haaratud kinnistute ala on tähistatud punase joonega.

2.1.1 Kehtivad planeeringud

Planeeringualal on kehtivad ehitusõigused Vilula Vallavolikogu poolt 23.08.2012 otsuse nr 189 alusel kehtestatud „Võsu sadama detailplaneeringu“ alusel.

2.1.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Ala jääb Lääne- Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratud riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku (Lahemaa) alale.

Vastavalt teemaplaneeringule tuleb:

- Ehituskeeluvööndi ulatuse ja selle vähendamisel või suurendamisel väärtuslikul maastikul peab arvestama väärtuslike maastike säilimise eesmärke. Lähtuda tuleb kohapealsetest looduslikest iseärasustest, üleujutusohust, maastikulistest ja looduslikest väärtustest ning ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonest;

Säilitada väärtuslike maastike omapära:

- Säilitada maastikumuster: traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Poollooduslikud kooslused tuleb säilitada (eriti unikaalsed karsti luhad);
- Väärtuslike märgalade kuivendamisest tuleb hoiduda;
- Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada traditsioonilisi materjale ja elemente;
- Tööstus- ja majandushooned planeeritakse ja ehitatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
- Maastikupilti risustavad amortiseerinud ehitised ja rajatised kas lammutatakse või säilitatakse tingimusel, et nad ei kujuta ohtu looduses viibijale. Maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks leida alternatiivseid võimalusi;
- Uute ehitusalade ja joonrajatiste kavandamisel ja rajamisel tuleb need paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Äärmise vajaduseta ei püstitata väärtuslikele maastike vaatekoridoridesse maastikupilti oluliselt muutvaid objekte (Nt tuulegeneraatorid ja mobiilside mastid, kõrgepingeliinid jms). objektide paigaldamine tuleb kooskõlastada Lääne-Viru Maavalitsusega;
- Pärandkultuuri objektide (kiviaiad, maalinnad, varjupaigad, matusepaigad, lubjaaugud, põlised teekohad, taluasemed, kivimurrud) selgitamine veel enne, kui kavandatakse raadamist või maastiku väärtusi oluliselt ohustada võivat tegevust;
- Ette valmistada, korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Säilitada ilusad vaatekohad

- Reserveerida ilusate vaatekohtadega paiga maad ajutise puhkuse veetmise kohtadeks;
- Avada ja säilitada vaated.

Antud põhimõtetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

2.1.3 Keskkonnakaitselised piirangud

Detailplaneeringu ala paikneb Lahemaa rahvusparkis Lahemaa ja Mere piiranguvööndis. Alal kehtib looduskaitseeaduses ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 „Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri“ (edaspidi kaitse-eeskiri) sätestatud kaitsekord. Kaitseeeskirja § 3 lõike 1 alusel paikneb detailplaneeringuala kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korralduse nr 615 lisa 1 punktide 24 ja 167 kohaselt kuulub Lahemaa rahvuspark Lahemaa linnu- ja loodusala Natura 2000 võrgustikku. Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS) andmetel esinevad detailplaneeringuala lähipiirkonnas merealal loodusdirektiivi elupaigatüübid – veealused liivamadala (1110), liivased ja mudased pagurannad (1140) ning vahetult sadamaala kõrval Võsu jõgi, mis on elupaigatüüp jõed ja ojad (3260). Käsmu lahes on registreeritud II kaitsekategooriasse kuuluva linnuliigi ja linnudirektiivi I lisa liigi kirjuhakk (*Polysticta stelleri*) elupaik (KLO9121477).

Looduskaitseaduse § 14 lõike 1 punkti 5 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitseala valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 14 lõigete 2 ja 3 alusel ei kooskõlasta kaitseala valitseja nõusolekut vajavat tegevust, kui see võib kahjustada kaitseala kaitse eesmärgi saavutamist või kaitseala seisundit või seab kooskõlastamisel kirjalikult tingimusi, mille täitmisel tegevus ei kahjusta kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist ega kaitseala seisundit.

Kaitse-eeskirja § 18 lõike 2 kohaselt on Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk pärandkultuurimaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Kaitse-eeskirja § 18 lõike 4 kohaselt on Mere piiranguvööndi kaitse-eesmärk mere ökosüsteemi, loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade ning lindude pesitsemis- ja koondumispaikade kaitse.

Kaitse-eeskiri kinnitab, et Lahemaa rahvusparkist umbes kolmandiku moodustab mereala, mis on tsoneeritud Mere piiranguvööndisse (26 631,6 ha). Mere piiranguvööndi lõunapiir kulgeb mööda rannajoont. Mööda merd kulgev piir on ühtlasi kaitseala välispiiriks.

Samuti kinnitab kaitse-eeskiri, et Lahemaa piiranguvööndi põhjapiir ühtib suures osas Läänemere rannajoonega ehk Mere piiranguvööndi lõunapiiriga.

Kaitse-eeskirja § 23 lõike 1 punkti 2 ja lõike 5 punkti 2 alusel ei laiene ehituskeeluvööndi ehituskeeld kaitseala valitseja nõusolekul kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Kaitse-eeskirja § 23 lõike 2 punkti 5 kohaselt on Mere piiranguvööndis kaitseala valitseja nõusolekul lubatud üksnes sadamarajatise, lautri, paadisilla ja veeliiklusrajatise püstitamine.

Vastavalt kaitse-eeskirja § 23 lõike 2 punktile 2 on ehitiste püstitamine Lahemaa piiranguvööndis lubatud kaitseala valitseja nõusolekul ning § 23 lõike 3 kohaselt on kaitseala valitsejal lähtuvalt kaitse-eesmärgist õigus seada tingimusi, sealhulgas tingimusi ehitise paiknemise, välisviimistluse, arhitektuurilahenduse, mahu, mõõtmete ja katusekalde kohta.

Kaitse-eeskirja § 19 lõike 2 punkti 3 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekul piiranguvööndis lubatud rannajoone muutmine sadamate ja lautrikohtade ning ranna kindlustusrajatiste ehitamisel.

2.1.4 Reljeef

Planeeringuala reljeef on laugjas ning jääb kõrguste vahemikku ABS +3,00m kuni ABS 0,00m. Reljeef on langev kirde edela-suunal, mere poole. Oluliselt on maapinda sadama ehitamisel täidetud kinnistu lääneosas.

2.1.5 Külgnevad teed ja tänavad

Võsu sadama territoorium on ühendatud Võsu-Vergi-Sõeaugu kõrvalmaanteega (tee nr 17181) olemasoleva Piiri tn (kohalik tee nr 8870201, pikkusega 429m) kaudu planeeringuala idaküljelt.

Planeeringuala on kagust ühendatud avalikult kasutatava Kalda tänavaga. Kalda tänav on suvilate vahele jääv kitsas pinnastee.

2.1.6 Olemasolevad hooned ja rajatised

Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on Piiri tn 6 (KÜ tunnus 88701:001:0334) kinnistul asuvad järgmised hooned ja rajatised:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
220770986	Rajatis	ujuvkai		0	74,4
220770990	Rajatis	ujuvkai		0	69,6
220705717	Rajatis	akvatooriumi süvend	2015	0	400
120781256	Hoone	sadamahoone	2	202,3	
220770977	Rajatis	ujuvkai		0	69,6
220705707	Rajatis	põhjamuul, lainemurdja	2015	0	1 212
220705702	Rajatis	lõunamuul, lainemurdja	2014	0	1 610
220643036	Rajatis	Võsu muul	1880		1 464

Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on Piiri tn 4 (KÜ tunnus 92201:003:0045) kinnistul asuvad järgmised hooned ja rajatised:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
220523955	Rajatis	selgiti			
220700772	Rajatis	joogiveetoru	2015		6,3
220523958	Rajatis	biotiik nr.2			
220700789	Rajatis	survekanalisatsioon	2015		8
108023628	Hoone	puhastusseadmete tehnohoone	2	79	
108041855	Hoone	kompressorihoone	1	34	
220098277	Rajatis	Võsu puhastusseade	2000	0	199
120700756	Hoone	reoveepuhasti	2015	1	157
220523957	Rajatis	biotiik nr.1			
220700792	Rajatis	reovee purgimissõlm	2015		1
220523954	Rajatis	settebasseinid		199	
220523956	Rajatis	mudapumpla			
220711172	Rajatis	elektri maakaabelliin	2014		187
220827266	Rajatis	Võsu 42 m mobiilsidemast	2017	1	30,6

2.1.7 Haljastus

Planeeringuala lõunaküljel, kasvavad harilikud männid *Pinus sylvestris*. Mändide alune on paiguti pinnase liikumisega paljastanud puujuured. Samuti toimivad puud erosiooni tõkestajadena. Mändide vahel on ka mõned üksikud kodumaised lehtpuuliigid nagu Harilik pihlakas *Sorbus aucuparia* ja erinevad paju liigid *Salix*.

2.1.8 Sadama ala

2015. a suvel avati Võsu sadam



Foto 1. Võsu sadam suvel 2015, allikas Postimees.ee

2.1.9 Sadamahoone

2016. a valmis Võsu sadama sadamahoone kehtiva detailplaneeringuga näidatud hoonestusalale.



Foto 2. vaade Võsu sadamahoonele lõunamuulilt, AKA Natura OÜ september 2017.

2.2 VÕSU MUULI JA VABRIKUPLATSI AJALOOLINE ÜLEVAADE

Planeeringu ala läheduses asunud kunagine kivivabrik kuulus Palmse mõisale. Kivivabrikust viis raudtee muulile, mida mööda veeti vagonettidega telliseid edasitoimetamiseks merel ootavatele laevadele. Siin tehti telliseid, millel peale pressitud nimi Palms ja mida on praegugi näha paljudes kodudes. Möödunud sajandi algul veeti neid telliseid laevadega Venemaale, Soome, Rootsi ja Saksamaalegi.

Kivivabriku kõrge kivikorstna tipp oli laotud pitskaunistusena. See oli sihvakas ja kaunis ning paistis kaugele merele. Kalurid ja meremehed määrasid selle korstna järgi kurssi ka siis veel kui vabrik enam ei töötanud. Kivivabriku korsten lammutati 2007. a.

Järele on neist aegadest jäänud vaid jupp kivivabriku muulist Võsu jõe suudmes. Kivi-vabrikust muulile maha pandud raudteerööpad võeti nõukogude ajal üles ja anti Võsu kooli vanaraua normina riigile.

Võsu lauavabriku algne omanik oli firma Grünberg ja Ko. 1940. a lauavabrik natsionaliseeriti. Lauavabriku tööliste majas (praegune Vergi tee 11) sündis 1890. a meremees Aleksander Borkvelli peres poeg Albert Borkvell, hilisem tuntud füüsik ja matemaatik, kõrgemate koolide matemaatikaalaste õpikute autor, Vabadusristi kavaler ja professor Tallinna Polütehnilises ja Pedagoogilises Instituudis.

Kohta, kus laua- ja kivivabrik asusid, hüüti kaua aastaid vabrikuplatsiks. Praeguseks on sellest kohast saanud rohelusse kasvanud suvilarajoon. Puud on nii kõrged, et platsi see enam ei meenuta.

2.3 DETAILPLANEERINGU MAA-ALA OLULISED TEHNILISED NÄITAJAD

Piiri tn 6 maaüksus (KÜ tunnus 88701:001:0334)

Maakasutuse sihtotstarve – tootmismaa 100%

Hoonete arv – 1

Rajatiste arv - 5

Ehitisealune pind – 1825,6 m²

Kinnistu suurus 14 881 m²

3 PLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt 13.08.2003 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringule (koostaja Entec AS) Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtfunktsiooniks jäätmehoidla maa 100% ja Vihula valla üldplaneeringu kaartidel on antud kohal näidatud sadama tähis ning osaliselt tootmisettevõtete ja ladude maa.

Vastavalt kehtiva Vihula valla üldplaneeringu kaardile asub Võsu sadama maa-ala tiheasutusalas. Tiheasutusalala piir jookseb ida-lääne suunaliselt planeeringualast põhjas.

Võsu sadama asukoht on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu „Lääne-Viru maakonna rannikuala“ (OÜ E-Konsult 2011).

3.1 PLANEERITAVAD KRUNDID

Detailplaneering näeb ette Piiri tn 4 krundi jaotamist kaheks erinevaks kinnistuks ning Piiri tn 6 kinnistu ümberkruntimist Piiri tn 4 kinnistu ja merealuse maa arvelt. Detailplaneering näeb ette kolme erinevat kinnistut, millest üks (sadam) omab tootmismaa ja ärimaa funktsiooni ja teised kaks jäätmehoidla maa katastriüksuse sihtotstarvet. Ärimaa funktsioon on vajalik selleks, et oleks võimalik sadama alal tegeleda piletimüügi ja nt ka veesõidukite igapäevase hooldusega.

	Piiri tn 4	Piir tn 6	veealune maa	KOKKU
POS 1	9 077 m ²	13 909 m ²	4 859 m ²	27 845 m²
POS 2	23 053 m ²	-	-	23 053 m²
POS 3	-	6 238 m ²	-	6 238 m²

Moodustatavate kruntide suurused päritolu järgi.

Võsu rand (92201:001:0011) ja Sagadi metskonna maaüksuse (88703:001:1410) kruntide suurusi ei muudeta.

3.2 PLANEERITAV EHITUSÕIGUS

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus plan. maapinnast (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus (hoone / abihoone)	Min. hoonete tulepüsivuse klass	% Planeeritavast alast
POS 1	27 845	tootmismaa 95% ärimaa 5%	6+2	2700	9	2/1	TP3	48
POS 2	23 053	jäätmehoidla maa 100%	-	-	-	-	-	41
POS 3	6 238	jäätmehoidla maa 100%	3*	270*	5*	2*	vastavalt ehitise projektile	11

* - olemasolev hoone maht, mis säilib.

POS 1 moodustamiseks täidetakse ca 6000 m² Võsu lahest maismaaks.

Planeeringualale kavandatud kruntide sihtotstarve, hoonestusala, ehitusõigus jm on kajastatud joonisel 3 - Planeeringulahendus. Hoonestusala on kavandatud sadama loodeosas 1-kordse hoonestusega ja muus osas kuni 2 kordse hoonestusega. Samuti on joonisel näidatud arvestamisele kuuluvad kaitsetsoonid, juurdepääsud. Hoonestusala on detailplaneeringus määratud nii, et see oleks suurem kui maksimaalne ehitisealune pind. Selline lahendus jätab arhitektile ja omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära parimini arvestavad kohad (nt funktsionaalsus, avatus päikesevalgusele jms). Suurem hoonestusala võimaldab ühtlasi tagada ka abihoonete asukohavalikuks piisavad võimalused. Hooneid planeeringualas ei või rajada väljapoole hoonestusala. Hoonestuse rajamisel hoonestusala sisse võib juhendada vabaplaneeringu põhimõttest, st hoone kuju, maht ja paiknemine sõltub eeskätt krundil olevast kõrghaljustusest jt looduslikest eripäradest.jms.

Sadama rajatiste kontuurid on indikatiivsed ja võivad muutuda projekteerimise käigus. Merepõhja on lubatud sadama rajamiseks uputada tahkeid aineid kuni 10 000 m³. Olemasolev sadamahoone säilib olemasoleval kujul. Uued hooned peavad olema kaasaegse vormikeelega ja kõrge arhitektuurse tasemega. Hooned peavad sobima kontaktvööndi hoonestusega. Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Välisviimistlus – puit, ristkihtpuit, naturaalse viimistlusega plekk, krohv, kivi, polüvinüülkloriid vms;
- Aiaga on lubatud piirata sadama ala selliselt, et lõunamuul jääb avatuks jalakäijatele;
- Keelatud ehitusmaterjalid: imiteerivad ehitusmaterjalid.

Abihoonete hulka kuuluvad ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad jääma planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse. Ehitusõigus on antud detailplaneeringu joonis 3 - Planeeringulahendus toodud ehitusõiguse jt näitajate kastides ning tabelis.

Detailplaneeringuala asub nii Mere kui ka Lahemaa piiranguvööndis. Vabariigi Valitsuse 19.02.2015. a määrusega nr 18 on kehtestatud „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri”. Määruse (eelnõu) seletuskirjas selgitatakse (ptk 2.5) - kaitstava loodusobjekti välispiir ja vööndite piirid on kantud kaardile kasutades alusena Eesti põhikaarti (möötkava 1 : 10 000) ja maakatastri andmeid seisuga juuli 2013. Mainitud määrusega sätestati ka Mere ja Lahemaa piiranguvööndid. Määruse seletuskirja ptk 2.5 on esitatud info „Lahemaa rahvuspargist umbes kolmandiku moodustab mereala, mis on tsoneeritud Mere piiranguvööndisse ... piiranguvööndi lõunapiir kulgeb mööda rannajoont. ... “. 2015. a on välja ehitatud Võsu sadam, mida täiendab käesolev detailplaneering. Seega on määruses paika pandud Mere piiranguvööndi piirid registrites ning Maa-ameti kaardirakenduses aegunud. Käesoleva planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast Võsu sadamaalal esinevast olukorrast ehk ka tänasest rannajoone piirist.

Kõik planeeritavad tootmishooned ehitatakse alale, mis oleks ka 2013. a jäänud Lahemaa piiranguvööndisse (joonis 4.4). Mh ei ole ka Võsu sadama laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu läbiviija ei ole tuvastanud ka konkreetse tegevuse sadamaehitiste ja -rajatiste vahel selliseid erinevusi, mis peaks andma suunise eelistada sadama maismaosal, mis ulatub merre, vaid sadamarajatisi.

3.3 ARHITEKTUURSED TINGIMUSED HOONETE PROJEKTEERIMISEKS

Käesolev detailplaneering näeb ette Piiri tn 6 kinnistule täiendavate ehitusõiguste seadmist lisaks varasemalt planeeritud ehitusõigustele.

Täna on Võsu sadamas olemas sadamahoone, mis pakub erinevaid sadamaga seotud teenuseid. Planeeritavad hoonestusmahud on ettenähtud veesõidukite hoiustamiseks ning teiste merel käimisega seotud tegevuste toetamiseks (nt võrgu- ja tööriista-kuurid).

Krundile rajatavad hooned on ette nähtud ilma keldrikorrueta.

Katusetüübiks võib olla, kas lamekatuse või viilkatuse. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada eelprojekti staadiumis Haljala Vallavalitsusega ja kaitseala valitsejaga.

Viimistlusmaterjalide kasutamisel on soovitatav kasutada kivi, betooni, metalli, plekki, puitu (laudis, puittalade näha jätmise vms). Lubatud on puit-, puit-alumiinium- või alumiiniumaknad. Lubatud on kasutada ka muid materjale, mis on sobivad miljõesse ja vastavad kaasaegsetele keskkonnanõuetele. Keelatud on katmata ümarpalgi kasutamine välisfassaadil.

Uued hooned peavad olema kaasaegse vormikeelega ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Hooned peavad sobima kontaktvööndi hoonestusega.

3.4 SADAM JA SADAMAEHITISED

Detailplaneering näeb ette olemasolevate sadamaehitiste laiendamise loode suunas veesügavuseni 3m. Planeeringuga on kavandatud sadamakaid ja –muulid. Muulide täpne paigutus ja arhitektuurne lahendus kuulub täpsustamisele järgmises etapis koostatava(te) ehitusprojekti(de)ga.

Olemasolev konteinertankla on kavandatud ümber paigutada selliselt, et seda saaksid kasutada ka suurema süvisega veesõidukid. Tegevust kavandatakse, järgides kõiki keskkonnaohutus- ja keskkonnakaitseabinõusid, mis kütusetankla rajamiseks vajaliku ja hilisema projekti koostamise tarbeks olulised on (sh Sadamaseaduse kontekstis), arvestades sh asukoha konteksti.

Sadamasse statsionaarseid kraanasid ei kavandata.

Detailplaneeringuga akvatooriumi piire ei määrata. Nende määramine toimub kui on valminud Võsu sadama ehitusprojekt. Akvatooriumi piiride määramine toimub vastavalt *Sadamaseadusele § 5. Sadama akvatooriumi määramine*. Akvatooriumi määramisel kehtestab Vabariigi Valitsus korraldusega akvatooriumi piirid. Sadama akvatooriumi määramisel kehtestab akvatooriumi määraja vajaduse korral täiendavad tingimused sadamasse sissesõidu korraldamiseks ja sissesõidutee märgistamiseks looduses.

§ 7. *Akvatooriumi määramise kooskõlastamine ja määramise otsustamine.* Akvatooriumi määramiseks peab olema Veeteede Ameti kooskõlastus, mille taotleb Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium või kohalik omavalitsus.

Sadama navigatsioonimärgistuse projekteerimisel lähtuda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. detsembri 2002. a määrusest nr 18 "Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord".

Sadamaehitiste ja süvendustööde projekt tuleb enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga, vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002 a määrusele nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas".

3.5 PIIRDED JA KALLASRAJA ÜMBER SUUNAMINE

Rannal (v.a sadamas) tuleb tagada kallasraja kasutatavus ka pärast detailplaneeringu kehtestamist. Sadama juures tuleb kallasrada suunata ümber sadama, kusjuures rada peab olema jalgsi läbitav.

Planeering näeb ette rajada aed (piire), mis kavandatakse nii, et läänepoolsele muulile ning slipile juurdepääsu ei piirata. (vt joonis 3 - Planeeringulahendus).

Piirde soovitatav kõrgus on 1,5-2,5 m. Soovitatav on rajada traadist läbipaistev piire. Turvalisuse tagamise vajadusel on lubatud rajada ka kõrgemat piiret, kuid sellisel juhul tuleb see lahendus kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega enne rajamist.

3.6 JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kõrvalmaanteelt nr 17181 Võsu - Vergi – Sõeaugu Piiri tänava kaudu mööda olemasolevat pinnasteed. Alternatiivne juurdepääs on olemas Kalda tänavalt.

Kõik planeeringualasse jäävad teed jäävad avalikku kasutusse.

Teekaitsevööndis paiknevatel maaomanikul tuleb arvestada Ehitusseadustiku § 72 Tegevus tee kaitsevööndis. Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Parkimiseks on detailplaneeringualale ettenähtud sõiduautode parka 60 sõidukile. Parkimisala on võimalik laiendada hoonestusalade arvelt, kui on projekteerimisel selgunud hoonete konkreetsed asukohad.

Jalgrataste parkimine on vaja lahendada hoonete projekteerimise faasis.

Kergliiklejatele peab säilima vaba juurdepääs sadama läänekaile, millelt avanevad head vaated Võsu rannale ja lahele. Avalikuks kasutuseks oleva kai ala tuleb valgustada.

Planeeringu elluviimisel arvestada „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud mürataseme normidega ja nende tagamisega.

Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi määrus nr 42) § 4 lg 1 peab uuel planeeritaval alal ja ehitistes müratase jääma taotlustaseme piiridesse.

Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete müra ei tohi ületada läheduses asuvatel elamu maa-aladel määruses nr 42 § 7 lg 3 tabel 2 peatükk 1.2 sätestatud nõudeid. Lisaks liiklusrumale tuleb pöörata tähelepanu võimalikele veesõidukitest (mootorpaadid jms) tulevatele mürahäiringutele ning kuidas häiringuid vältida.

3.7 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualal ei ole kavandatud olulist maapinna kõrguse muutmist. Täpsem vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojektiga.

Planeeritava alal kasvavaid puid on lubatud likvideerida, kui need jäävad planeeritavate hoonete või rajatiste ja teede alale.

Hoone ehitusprojekti koostamisel on soovitatav koostada ka haljastusprojekt. Ehitustööde ajal tuleb olemasoleva kõrghaljastuse kaitseks kasutada tüvekaitset ning juurekaitsemeetmeid (kaitsetsooni raadius meetrites = tüve läbimõõt cm-tes x 0,12) ning vältida pinnase tihenemist puujuurte alal. Uute taimeliikide valimisel haljastamiseks on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid kodumaiseid taimeliike. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama võimalikke päästetöid jms. tegevusi.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabel 9.13 nõuetele.

Kruntidele on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt kehtivale korrale.

Pärast planeeritavate hoonete ja rajatiste ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakord.

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma oma krundi ja sellega külgneva puhastusala.

4 PÄASTE JA TULEOHUTUSNÕUDED

4.1 ALUS

- Siseministri määrus 7.04.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Tuleohutusosalaste eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistest õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3

4.2 PLANEERITUD LAHENDUS

Detailplaneeringuga on ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks TP3 ja sihtotstarbeks sadamaabihooned (laod ja veesõidukite talvehoid). Kavandavad hooned on planeeritud vastavalt IV, V ja VI kasutusviisile.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada hoonete vahelised vähimad kujad või vastavad ohutusmeetmed.

Hoonete tuleohutuse osa edasisel projekteerimisel tugineda Siseministri määrus 7.04.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3.

Tuletõrje veevarustus tagatakse kinnistu siseselt akvatooriumi veevõtu kaevudega¹. Veevõtu kaev tuleb varustada nõuetekohase märgistusega ning peab olema aastaringselt kasutatav (soojendusega kaevukaas). Veevõtu kaev tuleb varustada veevõtu toruga looduslikust veekogust vähemalt 200mm toruga, millele on veekogus paigaldatud prügivõre. Planeeritud kaevule tuleb tagada nõuetekohane juurdepääs rasketehnikaga (juurdesõidutee laius vähemalt 3,5m).

Vastavalt Siseministri määrusele 7.04.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsisusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonetele eraldi. Tuleohutusnõuded ja päästetööde korraldus ning päästeasutuse ja muu abi andva või järelevalvet teostava asutuse väljakutsumise kord tuleb kindlaks määrata sadama eeskirjas.

4.3 SADAMA OHTUTUSVAHENDID

Praegusel sadamaalal puuduvad promenaadi poolset osal päästevahendid ning ujumist keelavad tähised. Tulevikus tuleb tagada päästevahendite lisamine ja ujumist keelavate tähiste lisamine promenaadile.

Sadama tõkkepuu või värava ette paigaldada suurem sadama ala skeem ning väljatoodud sadamaalal kehtivad reeglid koos hoiatussiltidega.

¹ vt detailplaneeringu joonis 4 - Tehnovõrkudega liitumise skeem.

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

5.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringualal asuvad olemasoleva sadama toimimiseks vajalikud tehnovõrgud; veevarustus, kanalisatsioon ja elekter.

5.2 VEEVARUSTUS

Veevarustus on rajatud planeeringualale olemasoleva reeveepuhasti juurest olemasolevatelt ühisveevärgi veetrassidelt. Varasemalt planeeritud sadama administratiivhoone veevajaduseks on arvatud 6,7 m³/d. Ööpäeva maksimaalne veekulu on 0,24 m³/h ehk 0,0167 l/s.

Liitumine peab toimuma vastavalt kohaliku veeettevõtja tehnilistele tingimustele ning lahendada eraldiseisva projekti raames.

Koostatava detailplaneeringuga ei ole ettenähtud olulist veetarbimise suurenemist ning olemasolev veevarustus säilib. Vajaduse tekkides lahendatakse veevarustuse tagamine eraldi projektiga.

5.3 KANALISATSIOON JA SAJUVESE

Kanalisatsioonitrassid on rajatud planeeringualale Võsu sada I etapis, see säilitakse.

Detailplaneeringuala läheduses on olemasolev toimiv Võsu reeveepuhasti, mis on hiljuti rekonstrueerimise käigus saanud uue annuspuhasti koos purgimissõlmega.

Reovesi on planeeritud koguda kinnistu siseselt isevoolsena ning juhtida planeeritud puhastisse, kus see töödeldakse olemasolevas reeveepuhastis. Hoonestuses tekkiva reoveehulk on orienteeruvalt 6,7 m³/öp. Kui sadamasse ehitatakse ka laevadelt reovee äraandmise võimalus lisandub mainitud kogustele kuni 7 m³/öp.

Koostatava detailplaneeringuga ei ole ettenähtud olulist reovee hulga suurenemist ning olemasolev reovee kanalisatsioon säilib. Vajaduse tekkides lahendatakse reovee ärajuhtimine eraldi projektiga.

Hoonetel katustelt, parkimis- ja tankimisaladele jäävatel kõvakatttega pindadel kogunev sajuvesi tuleb kokku koguda ning puhastada lokaalsetes puhastusseadmetes enne sadama akvatooriumisse suunamist.

5.4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud lähtuvalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu OÜ Virumaa Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 241002.

Piiri tn 6 detailplaneeringu ala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasoleva planeeringualal asuvast Võsu bio:(Kunda) 10/0,4 kV alajaama baasil, selle kõrvale või selle lähedale projekteeritavast liitumiskilbist.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime planeeritud sadama alale on amprites ligikaudu 3x200A. Olemasoleval reeveepuhastil, POS 3, säilib olemasolev liitumine ning võimsused. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

5.5 VÄLISVALGUSTUS

Sadama maa-ala on ettenähtud valgustada, et tagada turvalisus ning kasutatavus. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud välisvalgustuse paigaldamiseks kogu sadama

alale. Muulidele ette näha võimalused navigatsioonivalgustuse paigaldamiseks. Välisvalgustus ei tohi hakata häirima ümberkaudseid alasid valgusreostusega.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeritud krundi soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitatav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi (nt maaküte, õhksoojuspumbad jms).

5.7 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringualale on planeeritud tele-kommunikatsioonivarustus vastavat Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsiooni tehnilistele tingimustele nr 28344077.

Kuna Piiri tn 6 lähiümbruses Telia valguskaableid ei ole, siis on planeeritud sadamahoone Telia võrguga sidumiseks ette näha valguskaabli ehitamine alates Telia mobiilside tugijaamast, mis asub Spordi tn 20.

Alternatiivse lahendusena, kui planeeritava sadamahoone internetiühenduse kiiruse vajadus ei ole väga suur, võib kaaluda mobiilse interneti lahenduste kasutamist.

Liitumisskeem on näidatud joonis 4 - Tehnovõrkude liitumise skeem.

5.8 VEDELKÜTUSE TANKIMINE, FEKAAL- JA PILSIVEE VASTUVÕTT

Laevaheitmed tuleb käidelda vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 9.12.2016 määrusele nr 78 Laevaheitmete ja lastijäätmete üleandmise ja vastuvõtmise korralduslikud nõuded ja Sadamaseadusele.

Pilsivesi tuleb otse laevadelt anda üle (äravedu toimub paakautodega) ettevõtetele, kes omavad vastava jäätmeliigi käitlemiseks sobivaid võimalusi ning tegevuslubasid. Kui Võsu sadam alustab tegevust, peab vastavalt sadamaseaduse § 26 sadama käitajal olema nõuetekohane laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmise ning käitlemise kava. Kava peab sisaldama ja reguleerima kogu jäätmekäitlusalast tegevust sadama territooriumil. Kava esitab sadama käitaja Keskkonnaametile ülevaatamiseks ja kinnitamiseks.

Veesõidukite tankla on planeeritud kai äärde ja seda tohib rajada ainult projekti alusel. Vastavalt naftasaadustega seotud rajatiste keskkonnakaitsele normatiividele peab naftasaaduste ladustamisplatsi maa-ala olema betoneeritud või kaetud inertse materjaliga (vett ja naftasaadusi mitteläbilaskev ja naftasaaduste toimele püsiv materjal). Kõigi mahutite hermeetilisus peab olema kontrollitud ja katsetatud ning mahutid peavad omama selle tõenduseks tehnilist passi. Metallist mahutite puhul peab tehnilises passis olema märgitud iga tehnilise kontrolli järgselt määratud mahuti seina paksus ja järgmise tehnilise kontrolli tähtaeg.

5.9 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringut koostades on ala väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tee ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine sh õueala markeerimine piirdega;
- jälgitavus (videovalve);

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;

- operatiivsõidukitele peab olema ööpäevaringselt tagatud sadama territooriumile sissepääs;
- sadamasse paigaldada turvakaameraid, mis oleks suunatud akvatooriumi merepoosele osale ja sadama sissepääsule;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

Vastavalt Politsei ja Piirivalve ameti märkustele² on soovitatav sadama territooriumil tagada ööpäevaringne mehitatud valve, mis tagaks selle, et võõrastel isikutel puuduks võimalus siseneda territooriumile ning samas hoida ära vandaalitsemist. Mehitatud valve ülesandeks oleks samuti jälgida sadama akvatooriumil saabuvate ja lahkuvate aluste turvalise liikumisest kinnipidamist. Samuti saaks sekkuda operatiivselt erinevate ohuolukordade lahendamiseks (aluse turvalisemaks sildumiseks). Mehitatud valvet teostavad isikud peavad eelnevalt läbima esmaabi õppe, et oleks tagatud esmaabi andmine kohapeal kuni kiirabi saabumiseni. Soovitatav on sadama söögikohas mitte alkoholi müüki lubada!³ Kuritegevuse ennetamisel lähtuda Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest.

6 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringu algatamisel otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kuna Võsu sadama arendamine on kooskõlas Vihula valla üldplaneeringuga ning Lääne-Viru maakonna rannikuala planeeringuga, milliste koosseisus on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine ning lähtudes Vihula Vallavalitsuse ettepanekust.

Võsu sadama detailplaneeringu esimesele etapile (Vihula Vallavolikogu 23.08.2012 otsus nr 189) on koostatud keskkonnamõju hindamine „Võsu aleviku piiri tn 6 kinnistu keskkonnamõju hindamine,“ (töö nr 1313, Corson OÜ 2013 a).

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis tuleb paigutada hästi ligipääsetavasse visuaalselt varjatud kohta krundil. Jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Ehitistealuse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele rajamisel on otseselt vajalik läbi viia Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega ettenähtud hindamine.

Lahemaa rahvuspark on Natura 2000 võrgustiku alade nimekirjas Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korraldusega nr 615-k järgnevalt:

1. Linnualade nimekiri punkt 24 Lahemaa linnuala pindalaga 72 670 ha Lääne-Viru ja Harju maakonnas, mille kaitse eesmärgiks on linnudirektiivi I lisa liikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.
2. Loodusalade nimekiri punkt 167 Lahemaa loodusala pindalaga 72 670 ha Lääne-Viru ja Harju maakonnas, mille kaitse eesmärgiks on loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide kaitse.

² PPA kiri 11.09.2018 nr 1.11-11/769-2

³ Vastavalt alkoholiseaduse § 42 on kohaliku omavalitsuse pädevus alkoholiseaduse joogi jaemüügi reguleerimisel kohaliku omavalitsuse volikogul, kes võib oma haldusterritooriumil kehtestada alkoholiseaduse joogi jaemüügil lisaks alkoholiseaduse §-des 40 ja 41 nimetatule sortimenti, müügikohti ja müügivormi puuduvad kitsendused ning piirata alkoholiseaduse joogi jaemüügi kohapeal tarbimiseks kogu haldusterritooriumil või selle mõnes osas korrakaitseaduse § 56 lõikes 2 sätestatud ajavahemikku.

Lisaks sätestab *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 6 lg 1 sätestab, et võimalikud sadama rajamisega seotud kavandatavad olulise keskkonnamõjuga tegevused on:

- sadama või maismaaga ühendatud kai püstitamine, kui see teenindab 1350 tonni ületava veeväljasurvega aluseid;
- mere süvendamine alates pinnase mahust 10 000 m³, merepõhja tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 10 000 m³, muu veekogu süvendamine alates pinnase mahust 500 m³ või muusse veekogusse tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 500 m³;
- selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga.

Planeeringu koostaja hinnangul on detailplaneeringu kehtestamisel mõjud lokaalsed ehk vaid ajutist mõju omavad. Keskkonnamõju põhjataimestikule ja –loomastikule ning veelindudele on lokaalse tähtsusega ja eeldatavalt olematu või ebaolulise tähtsusega.

6.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Võsu sadama rajamist puudutavat üldisemat laadi analüüs on koostatud Vihula valla üldplaneeringu käigus strateegilise keskkonnamõju hindamise osas (Entec 2003) ning Lääne-Virumaa maakonna-planeeringu „Lääne-Viru maakonna rannikuala“ ja selle koosseisu kuuluv keskkonnamõju strateegilises hindamise osas (OÜ E-Konsult 2010).

Käesoleva detailplaneeringulahendusele on Alkranel OÜ koostanud septembris 2017. a KSH eelhinnangu ja täpsustanud seda 2018. a veebruaris võimalike sadama laiendamise kaasnevate mõjude väljaselgitamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu raames ei koostata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Täpsed töömahud, konstruktiivsed lahendused jms selguvad projekteerimise käigus ning ehitusprojekti koostamise staadiumis toimub ka KMH läbiviimine, vastavalt kehtivatele seadusele enne tegevusloa (antud juhul ehitusloa) väljastamist.

Pärast sadama basseini süvendamist ja planeeringu järgsete hoonete valmimist tuleb krunt heakorrastada.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmiste keskkonnatingimustega:

1. Mõra piirtasemeid reguleerib Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. A määrus nr 42 Mõra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Kui Haljala Vallavalitsusel tekib projekteerimise faasis või enne kasutusloa väljastamist kahtlus mõra piirtasemete ületamise kohta, tuleb mõra mõõdistada või arvutada vastavalt määruses toodud korrale enne ehitus- või kasutusloa väljastamist.
2. Sadama muulid ja kai ehitatakse osaliselt vette. Muulide peale hooned planeeritud ei ole. Kõigi planeeritavate sadamarajatiste asukoha määramisel on lähtutud Vihula Vallavalitsuse poolt esitatud eskiisist (2015 a). Muulide ja kai täpne kuju ja paigutus lahendatakse projekti alusel, eesmärgiga tagada sadamas hoitavate aluste turvalisus, ohutu navigatsioon ja vältida sadama basseini täitumist liivaga. Vette projekteerimisel tuleb arvestada, et merepõhja omanik on riik ja selleks tuleb taotleda veeerikasutusluba. Kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused kooskõlastab kohalik omavalitsusüksus enne nende väljastamist Tehnilise Järelevalve Ametiga.
3. Veesõidukite tankla rajamiseks on selleks kohustuslik koostada projekt. Projektis tuleb järgida kõiki keskkonnaohutus- ja keskkonnakaitseabinõusid, mis projekti koostamise ajal tanklate ja sadamas tankimise kohta kehtivad.
4. Sadama ehitus- ja süvendustööde läbi viimisel tekkivad võimalikud jäätmed ja keskkonnasaaste likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.
5. Sadama veeala süvendamisel väljakaevatav pinnas on kasutatav sadama kinnistu täitmiseks ning selle merre kaadamine ei ole lubatud.
6. Planeeritavas asukohas pole tegemist väärtuslike või haruldaste kooslustega rannaalaga.

7. Maakütte torude paigaldamisel tuleb arvestada olemasolevate puude jms haljastusega ja vältida torude paigaldamist puude võrade alla.
8. Veeliikluse elavnemisega kaasneb risk õnnetuste tekkeks. Selle ennetamiseks tuleks määratleda veeteed ja tähistada need meremärkidega. Korralikult märgistatud veeteel väheneb õnnetuste risk oluliselt.

Kohalikele kaluritele teenuseid osutava väikesadama üld- ja miinimumnõuded on toodud Sadamaseaduses. Sadama toimimise ja ohutuse tagamiseks on detailplaneeringus ette nähtud:

- laevaheitmete vastuvõtmine laevadelt ja muudelt veesõidukitelt, mida see sadam teenindab
- lasti käitlev sadama pidaja või sadamaoperaator on kohustatud korraldama laeva tegevuse käigus tekkinud lastijäätmete vastuvõtmine laevadelt, mida see sadam või sadamaoperaator teenindab, sealhulgas lastijäätmete vastuvõtmine laevadelt, mida selles sadamas remonditakse, kui õigusaktide või rahvusvaheliste konventsioonide nõuete kohaselt ei ole kokku lepitud teisiti.
- liigiti kogutud laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmisel tuleb vältida eri liiki laevaheitmete ja lastijäätmete segunemist.
- kui sadama pidaja ei tegele ise vahetult jäätmekäitlusega, peab tal olema sõlmitud leping jäätmete vastuvõtjaga, kellel on teenuse osutamiseks piisavad vastuvõtuseadmed. Vastuvõtuseadmed on piisavad, kui need suudavad vastu võtta sellist liiki laevaheitmeid ja lastijäätmeid sellises koguses, nagu sadamat külastavatel laevadel tavaliselt tekib, võttes arvesse sadama kasutajate tööga seotud vajadusi, sadamat külastavate laevade tüüpi, sadama suurust ja geograafilist asukohta.
- kaide rajamise ja ujuvkaide paigaldamise võimalus

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele edasisel projekteerimisel ja väljaehitamisel on vajalik läbi viia Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohane hindamine. Ühtlasi sätestab Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1, et võimalikud sadama rajamisega seotud kavandatavad olulise keskkonnamõjuga tegevused on:

- sadama või maismaaga ühendatud kai püstitamise, kui see teenindab 1350 tonni ületava veeväljasurvega aluseid;
- mere ning Peipsi järve, Lämmijärve ja Pihkva järve süvendamine alates pinnase mahust 10 000 kuupmeetrit või muu veekogu süvendamine alates pinnase mahust 500 kuupmeetrit;
- selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga.

Rajatav sadama kai ja sadama süvis ei võimalda rohkem kui 1350 tonnise veeväljasurvega aluste vastuvõtmist, samuti on teada, et süvendusmaht jääb alla 10 000 m³. Tulenevalt eelnevast ei näe detailplaneering ette selliseid tegevusi, mille puhul on vaja läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Kui ehitusprojekti koostamise käigus ilmneb täiendava süvendustöö vajadus ja selle maht peaks hilisema kasutamise ja lisauuringute tulemusel olema suurem, kui 10 000 m³, siis tuleb seda ette nägevale projektile läbi viia täiendav keskkonnamõju hindamine.

Sadama alale planeeritud hooned varustatakse puhta joogiveega planeeringuala kagunurgas olemasolevast üheveevärgi ühenduse kaudu. Planeeringualal tekkivad ja seal kogutavad fekaal-, reo- ja pilsiveed juhitakse olemasolevasse puhastisse planeeringuala kirdenurgas.

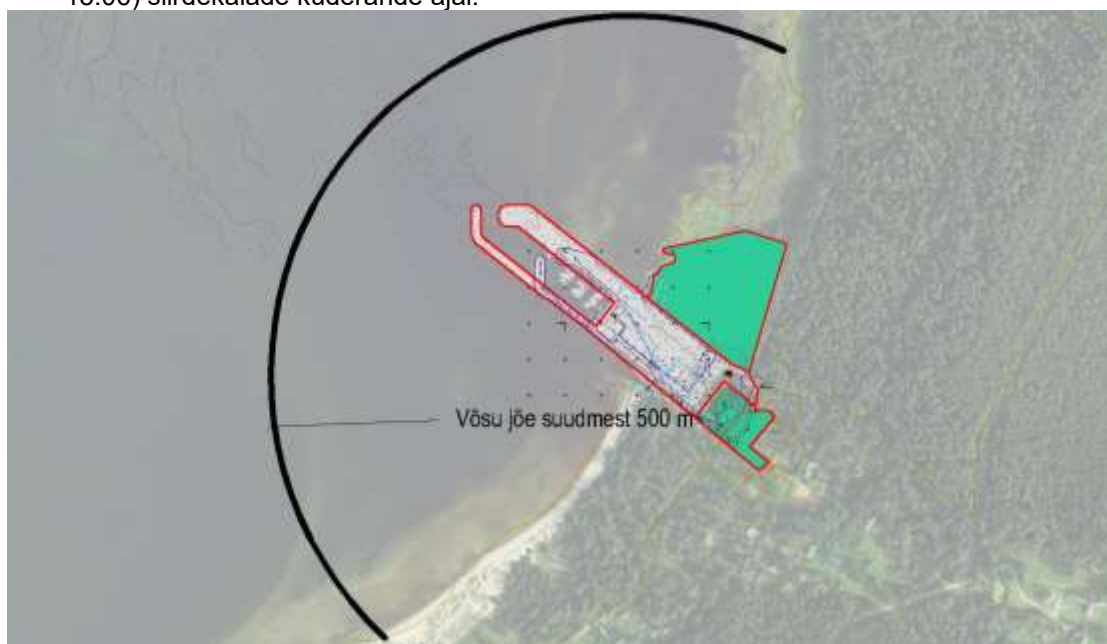
Rajatavaid hooneid hakatakse kütma maa-, õhk- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega väiksemas mahus. Seega olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamine kaasa ei too.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmete regulaarne äravedu tuleb organiseerida nende kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

6.1.1 Ehitusaegsed tingimused

Nõuded, mida peab Võsu sadama akvatooriumis tehtavatel süvendustöödel ja muulide rajamisel ning sadamaala täitetöödel arvesse võtma:

- Süvendustööde teostamiseks kasutatav pumpsüvendaja ja roomikekskavaator ning muu tehnika peavad vastama kehtivatele tehnilistele eeskirjadele sh ka tööohutuse nõuetele.
- Võimaliku ohuolukorra tekkimisel lähtutakse ohuolukorra lahendamise plaanist (teostatakse enne ehitustöid). Plaanis;
 - On käsitletud reostustõrje juhtimise, tööjõu, tehniliste vahendite ja informatsiooni edastamine;
 - On esitatud reostuse lokaliseerimise ja likvideerimise korraldamise juhised.
- Veekeskonna ehitus- ja süvendustöid ei viida läbi siirdekalade kuderände ajal. Eelhinnangu lisa 2 põhjal - veekeskonna ehitus- ja süvendustöid ei viida läbi sügise (15.08-31.12) siirdekalade kuderände ajal. Tulenevalt kehtiva kalapüügieeskirja lisast 7 on antud perioodil kalapüük keelatud (antud juhul ka veekeskonna ehitus- ja süvendustööd keelatud) Võsu jõe suudmest 500 m ulatuses (vt joonis allpool), mis võivad häirida siirdekalade rännet. Veekeskonna ehitus- ja süvendustöid ei teostata ka kevadise (01.05-15.06) siirdekalade kuderände ajal.



Võsu jõe suudmest 500 meetrine puhverala (alus: Maa-ameti kaardiserver, 2018)

- Süvendus- ja täitetöid ei tohi teostada kui tuule kiirus on üle 15 m/s ning kui puhuvad põhja- ja loodetuuled (igasuguse tuulekiiruse korral):
 - Väheneb reostusavariide oht. Oluline meede, avarii- ja reostusohu vältimisel;
 - Oluline nõue mis vähendab lindudele oluliste õlireostusega avariide ohtu;
 - Väheneb setete kandumine Võsu jõe suudme lähedusse.
- Veekeskonnas läbiviidavaid ehitus- ja süvendustöid ei tohi Võsu muuli piirkonnas läbi viia siirdekalade kuderände ajal: september - november.
- Kasutada akvatooriumi süvendamisel ja sadamaala täitmisel parimat võimalikku tehnikat (PVT). Kavandatud on pumpsüvendaja ja roomikekskavaatori kasutamine.
- Süvendus- ja täitetööd tuleks läbi viia võimalikult madala veeseisu korral.
- Pidev järelevalve, mis on teiste süvendamisel heljumi mõjusid merekeskkonnas vähendavate meetmetega oluline tegevus, minimeerides avarii- ja reostusohu.

Tööde teostamisel on töövõtja kohustatud arvestama töökohas ilmastikust tingitud valitsevaid olukordi nagu tuule kiirus, veetase, lainetus jms.

Eritööde teostamisel tuleb kasutada oma ala hästi tundvaid, heade tööoskustega vastavate tunnistustega töötajaid.

Tööde teostamiseks kasutatavad ehitusmasinad ja tööriistad peavad vastama otstarbele ning Eesti Vabariigis kehtivatele tööohutuse nõuetele. Ehitusmasinate kasutamisel ei tohi ümbritsevale keskkonnale tekkida asjatut kahju.

Kaide ehitamise ja süvendustööde käigus on vajalik silmas pidada alljärgnevat tööde teostamise ohutustehnikat:

- Tööde teostaja peab tööde järjekorra planeerimisel ja tööprotsessi üksikute osade teostamisel arvestama tööohutuse nõuete täitmisega ning keskkonna kaitsest tulenevaid piiranguid.
- Tööde teostamise graafik on vajalik koostada niiviisi, et kõik tööd teostatakse tööohutuse reeglite kohaselt, ilma et sellega tekiks ohtu töötajatele, keskkonnale või kolmandatele osapooltele.
- Tööde teostaja peab hoolitsema selle eest, et jäätmete kogumine ning nende säilitamiseks ette nähtud mahutite suurus oleks küllaldane ning tühjendamine õigeaegne.
- Vähendamaks sadama rekonstrueerimise aegseid keskkonnariske, on vajalik pidada kinni kõigist vastavatest ehitustegevust reguleerivatest nõuetest ja heast ehitustavast ning keskkonna mõjude hinnangutega kaasnevatest piirangutest.
- Ehitus- ja süvendustööde teostamisel tuleb kinni pidada kõikidest tööohutuse määrustest ja reeglitest.

Sadama ehitusprojekti koostamise käigus tuleb anda täpsem hinnang ka olulistele keskkonnaaspektidele, mis puudutavad ka ehitustööde teostamist.

Vajalik on Lahemaa rahvuspargi info kajastamine Võsu sadama avalikus osas.⁴

6.2 SERVITUUTIDE VAJADUS

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse § 172, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal servituutide seadmiseks järgnevatel maaüksustel:

ADDRESS	KÜ TUNNUS	SERVITUUDI EESMÄRK	SERVITUUDI ULATUS
Spordi tn 20	92201:003:1250	sideliin	180 m ²
Sagadi Metskond 231	88701:001:0454	sideliin	433 m ²
17181 Võsu-Vergi- Sõeaugu tee L3	92201:003:1740	sideliin	40 m ²
Vergi tee 17 ja 19	19101:001:0015	sideliin	100 m ²
Reformimata riigimaa 9592	-	sideliin	203 m ²
Vergi tee (varasemalt reformimata riigimaa)	88701:001:0753	madalpinge maakaabel	196 m ²

⁴ Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016–2025, p 3.2.6 Veeteede taristu, lk 227, Keskkonnaamet 2016

Trasside asukohad ning servituudi määramise vajadus tuleb täpsustada hoonete ja rajatiste projekteerimise faasis vastava projekti ning lepinguga.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmida vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

7 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Haljala Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamise osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa!

Lisa 1 – Illustratsioon



Võsu sadama laienduse illustratsioon. Alikas Haljala Vallavalitsus.