

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus asuva Jaanioja tn 6 kinnistu (katastritunnus 92201::003:1660), suurusega 0,44 ha, detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus nr 74 07.02.2012 detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine, ehitusaluse pinna määramine elamutele ja abihoonetele, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine, kitsenduste ja servituutide määramine.

## LÄHTEOLUKORD

### **Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed.**

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

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

Detailplaneeringuala kinnistu kehtiv sihtotstarve on elamumaa.

### **Katastriüksus.**

Planeeringualal asub Jaanioja tn 6 kinnistu katastritunnus 92201:003:1660, pindalaga 4418 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%.

### **Asukoht ja situatsiooni kirjeldus.**

Planeeringuala paikneb Vihula vallas Võsu aleviku kirdeosas ning vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale asub ta piiranguvööndis, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa.

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.

Jaanioja 6 maaüksus asub eraldatud piirkonnas, kus hoonestuse tihedus on Võsu keskmisest madalam ning miljööväärtuslike hooned pole. Piirkonnas asub viis hoonestatud maaüksust, mille sihtotstarve on elamumaa. Tihedamalt hoonestatud ranna-äärsest alast eraldavad neid Võsu-Vergi-Sõeaugu maantee ning metsaga kaetud alad (riigimets või reformimata riigimaa). Põhja pool paikneb suurem riigimetsa ala (Sagadi metskond) ja ida pool riigi reservmaa, mis on samuti enamuses metsaga kaetud.

Riigimaanteelt toob detailplaneeringu alani Jaanioja tänav (reformimata riigimaa).

Planeeringuga hõlmatava kinnistu naabriteks on kinnistud Jaanioja tn 2, 4 ja 8, mille pindalad on vastavalt 7666 m<sup>2</sup>, 6410 m<sup>2</sup> ja 6615 m<sup>2</sup> ning ida pool riigi reservmaa. Kinnistutel asuvad põhiliselt ühekorruselised kõrgete viilkatustega puithooned. Katusekatteks on eterniit või profiilplekk.

Jaanioja tn 2 kinnistul asub suurem puithoone, mis koosneb kokku ehitatud aidast ja küün-laudast ning eraldi seisvast madala viilkatusega kahekorruselisest kiviellamust(majutushoonest).

Jaanioja tn 4 kinnistul asub katusekorrusega puitelamu koos abihoonega ning Jaanioja tn 8 kinnistul kõrge viiluga katusekorrusega elamu.

Jaanioja tn 6 kinnistul paikneb katusekorrusega puitelamu, mille hoonestusalune pind on 359 m<sup>2</sup>. Lisaks ajutiste ehitistena varjualused. Kõrgahaljastust on kinnistul vähe, peamiselt põhjaosas. Kinnistu ida- ja lõunapiiril paiknevad kraavid sadevete ärajuhtimiseks, eelvoolu suunaga põhja poole. Kraavide kaldad on võsastunud. Kinnistu keskosa läbib ida-lääne suunaline 10 kV kõrgepinge õhuliin.

#### **Liikluskorraldus.**

Planeeringualale on võimalik juurdepääs lääne poolt asfaltkattega 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu maanteelt. Maanteelt suundub ida suunas kruuskattega Jaanioja tänav, mille tee-ala laius on 5m. Jaanioja tänavalt on tagatud juurdepääsud piirkonna kinnistutele. Jalgteed puuduvad.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

### **Krundijaotus ja sihtotstarbed.**

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt jagatakse olemasolev kinnistu Jaanioja tn 6 kaheks: põhjapoolseks krundiks nr 1 ja lõunapoolseks krundiks nr 2. Krundi jaotuspiir kulgeb piki olemasolevat kõrgepinge õhuliini.

Kruntide pindalad on: nr 1 2528 m<sup>2</sup> ja nr 2 1889.

Kruntide sihtotstarve on pereelamumaa (katastri sihtotstarbega elamumaa).

### **Ehitusõigus.**

Krundile nr 1 on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt võimalik rajada lisaks eluhoonele ka abihoone, mis on kavandatud ühekorruselisena ja viilkatusega, kõrgusega kuni 5,5 m, katusekalle 30-35 kraadi. Maksimaalne hoonestusalune pind kokku on krundil nr 1 230 m<sup>2</sup>, krundil nr 2 130 m<sup>2</sup>.

Krundile nr 2 on kavandatud rajada ühekorruseline viilkatuse eluhoone, mille harja kõrguseks on kuni 6,5 m. Lubatud on välja ehitada katusekorrus.

Lisaks on võimalik rajada ühekorruseline viilkatusega abihoone, kõrguseks harja peale kuni 5,5 m.

Hoonestusalad ja selle parameetrid ning hoonestusõiguse näitajad on näidatud joonisel "Põhiplaan" (joonis nr. 1).

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

### **Arhitektuurinõuded.**

Projekteerimisel lähtuda Võsu aleviku selle piirkonna ehitustraditsioonist. Soovitav on uue elamu ehitamine individuaalprojekti alusel

Lubatud on rajada madalaima tulepüsivusklassiga hooned (TP-3) kas palkhoonetena või puitkonstruktsioonil, mis on kaetud profiillauaga.

Profiillaudis(palk) on soovitatav katta toonivate puidukaitsevahenditega.

Katused projekteerida viilkatustena, vältida kelpkatuste rajamist. Katused ehitada kaldega 30-40 kraadi, katusekatteks profiilplekk, kimm, sindel.

Akende puhul järgida Võsu aleviku hoonete traditsioonilist aknajaotust.

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

Abihooneteks on lubatud paigaldada ka korras palkhooneid, mis on lahti monteeritud ja teisaldatud nende ehituskohtadelt.

## LIIKLUSKORRALDUS

### **Juurdesõidutee.**

Planeeringuala kruntidele on juurdepääs tagatud lääne poolt, Jaanioja tänavalt.

Krundile nr 1 toimub juurdepääs olemasoleva sissesõidu kaudu.

Krundile nr 2 tagatakse juurdepääs sissesõidu kaudu krundi nr 1 läänepiirilt.

### **Parkimine ja kõnniteed.**

Parkimine toimub kummagi krundi õuealal.

Kõnniteid planeeringuala piirile Jaanioja tänaval ei ole ette nähtud rajada.

## KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

### **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.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on maaparandussüsteemide eesvooludel valgala alla 10 km<sup>2</sup> – 1 m.

Ehituskeeluvööndi laius on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgala jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

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

Planeeringuala asub tiheasustusosal. Lähiala kinnistute piiridel paikneva olemasoleva kuivenduskraavi (suvisel ajal kuiv) ehituskeeluvööndis asuvad järgmised ehitused:

Jaanioja tn 1 saun - kaugus kraavist 4 m, Jaanioja tn 2 laut-küün – kaugus kraavist 12 m, Jaanioja tn 6 elamu – kaugus kraavist 20 m, Jaanioja tn 8 elamu – kaugus kraavist 24 m. Vastavalt seadusele on varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele lubatud uue ehitise püstitamine.

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

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

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus 1 kuni 20 kV pingega õhuliinide korral on 10 meetrit;

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.

### **Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri.**

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

Vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjale asub detailplaneeringuala rahvuspargi piiranguvööndis.

### **Isiklik kasutusõigus. Realservituut.**

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

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 on seatud:

- madalpinge elektrikaablile krundil nr 1 krundi nr 2 kasuks
- veetrassile krundil nr 1 krundi nr 2 kasuks

#### **Servituudid.**

Krundi 2 sissesõiduteele läbi krundi 1 seatakse teeservituut.

## HEAKORRASTUS JA KATTEGA ALAD

### **Heakorrasutus.Kattega alad.**

Detailplaneeringualal on vajalik teostada kruntide nr 1 ja 2 heakorrasutus. Kavandatud on paigaldada juurdesõiduteedele peenkillustik- või kruuskate.

### **Haljastus.**

Planeeringualal on tegemist rohumaaga, kus paikneb ka kõrghaljastust. Planeering teeb ettepaneku puude istutamiseks väljapoole kõrgepingeliini kaitsevööndit (soovitavalt mänd).

### **Piirded.**

Planeeringualale piirdeid ette nähtud pole.

## 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 heakorrasutatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus, samuti lagunened 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. Probleemiks olla inimeste ja sõidukite vähene liikumine öisel ajal planeeringuala läheduses, samuti sügis-talvisel ajal. Mõningal määral aitab siin olukorda leevendada naabrivalve.

### **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 tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal on oluline uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uked ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski.

## KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõtjude hindamine nõutav.

Planeeringuala sadevete reostumist ei ole ette näha. Katendiga aladelt ning hoonete katustelt suunatakse sademeveed haljasaladeni, kus nad imuvad või krundi piiril paikneva kraavini.

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

Prügiveoautode juurdepääs konteinerile on tagatud Jaanioja tänava 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

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on 8 meetrit. Planeeringualal on see tagatud.

Kavandatud uutele hoonetele ei seata piiranguid tulepüsivusklassi kohta.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud Jaanioja tänava kaudu.

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord.**

Planeeringualal paikneb hetkel kõrgepinge õhuliin ja side õhuliin, maa-ala põhjaosas asuvad madalpinge maakaabel ja veetrass ning kanalisatsioonitrass kogumiskaevuga.

### **Sidevarustus.**

Sidevarustust krundile ette ei nähta.

### **Elektrivarustus.**

Elektrivarustuse tagamiseks on vajalik paigalda krundi nr 1 elamust kuni krundile nr 2 rajatava hooneni. Liitumispunkt on määratud olemasoleva liitumislepinguga krundil nr 1.

### **Veevarustus.Kanalisatsioon.**

Olemasolev puurkaev asub planeeringualast ca 25m põhja pool. Veevarustuse tagamiseks paigaldatakse veetrass krundil nr 1 asuvast ol.olevast trassist kuni krundi nr 2 elamuni.

Krundil nr 2 paigaldatakse kanalisatsiooni lahendamiseks maa-alune septik ning imbväljak.

Koostas:

A.Klaasen