

SISUKORD

1. MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1. Vihula vallavalitsuse 27.04.2010.a korraldus nr 206 detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad
- 1.3. OÜ Vihula Valla Veevärgi tehnilised tingimused
- 1.4. AS Eesti Energia tehnilised tingimused

2. KOOSKÕLASTUSED

3. PLANEERINGU SELETUSKIRI

1.	Detailplaneeringu koostamise alused	2
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	2
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	2
4.	Olemasolev olukord detailplaneeringu koostamise algatamisel	2
5.	Nõuded detailplaneeringu koostamiseks	3
5.1.	Geodeetiline alusplaan.....	3
5.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
5.3	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	3
5.4.	Krundi ehitusõigus	3
5.5.	Krundi hoonestusala	4
5.6.	Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus	4
5.7.	Ehitistevahelised kujad	4
5.8.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
5.9.	Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord.....	5
5.10.	Tehnovõrgud ja -rajatised	5
5.11.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	5
5.12.	Servituutide seadmise vajadus	6
5.13.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
5.14.	Seadustest ning teistest õigusaktidest tulenevad piirangud ja kinnisomandi kitsendused	7
5.15.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
5.16.	Planeeringu rakendamise võimalus	7

4. PLANEERINGU GRAAFILINE OSA

- 1. Situatsiooniskeem M 1: 5 000
- 2. Lähteplaan M 1: 500
- 3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1: 500

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Vihula vallavalitsuse 27.04.2010.a korraldus nr 206;
- Planeerimisseadus;
- Vihula valla ehitusmäärus.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jaanioja tn 10 maaüksuse jagamine kaheks krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Vihula valla üldplaneering;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

4. Olemasolev olukord detailplaneeringu koostamise algatamisel

Detailplaneeringuala asub Vihula vallas, Võsu alevikus. Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Jaanioja tn 10 maaüksust ning osaliselt Jaanioja tänava maa-ala. Planeeritava ala suurus on ca 0.8ha.

Planeeritava maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, maaüksuse suurus 7855m².

Planeeritav maaüksus on hoonestamata, puuduvad liitumised vee- ja kanalisatsioonivõrguga ning side- ja elektrivõrguga.

Planeeritav ala on valdavalt lage, üksikute puude gruppidega rohumaa, maaüksuse põhja, lääne ja lõunaosas kulgeb piki kinnistu piiri metsamassiiv.

Juurdepäas planeeritavale kinnistule on külgnevalt kruusakattega Jaanioja tänavalt, mis on osaliselt välja ehitatud. Tänav on kahe-suunalise autoliiklusega tee, kus jalakäijad liikleavad sõidukitega samas tsoonis, kõnniteed puuduvad.

Planeeritava maaüksuse reljeef on tasane, absoluutkõrguste vahe planeeritaval alal on ca 0,8m.

Planeeritava kinnistu põhjaosas kulgeb elektriõhuliin.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud EOMAP Maamöödukeskus OÜ (litsentsid 391 MA-k ja 343 MA) poolt 2010. a juunis koostatud geoalust täpsusastmega 1:500.

5.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu paikneb Võsu alevikus. Maaüksus asetseb aleviku tihedalt hoonestatud linnalikust piirkonnast eraldi ja moodustab koos Jaanioja tänava äärsete elamukruntidega, mida on kokku 6, täiesti omaette struktuuri ja tihedusega kogumi. Kui Võsu aleviku keskuse piirkonnas on väikesed elamukrundid (ca 800- 900 m²) ja madaltihe hoonestus, siis Jaanioja tänava äärsete kruntide suurused jäävad 4000-8000 m² piiresse ja hoonestustihedus on oluliselt väiksem. Kontaktvööndi kruntidel puudub kindel ehitusjoon, elamud ja abihooned paiknevad kruntidel kaootiliselt, teest erinevatel kaugustel. Lisaks põhihoonele on igal krundil ka mitmeid abihoooneid. Valdav osa hoonetest on viilkatustega. Lähtudes eelpool toodust on põhjendatud planeeritavale krundile määratud ehitusõigus ja hoonestuse tüüp.

Jaanioja tänav on külgnevaid kinnistuid teenindav tupiktee. Nimetatud tänav on kahe-suunalise liiklusega kruusakattega sõidutee osaga kõnniteedeta tee, nimetatud tee liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Planeeritavale krundile on juurdepääs ette nähtud vahetult Jaanioja tänavalt.

5.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud Jaanioja tn 10 maaüksus jagada kaheks krundiks.

5.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Pos nr /Krundi aadressi ettepanek	Pos 1/ Jaanioja tn 10	Pos 2/ Jaanioja tn 12
Krundi pindala	4984m ²	2871m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	001. 100% E- elamumaa	
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	Üksikelamu (11101) ja majapidamisabihoone (12744) (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a määrusele nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu)	
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet) Märkus: Lisaks kolmele hoonele lubatud rajada lehtla-välikamin.	
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	290 m ² (sh elamul kuni 150m ² ja abihoonel kuni 70m ²) Märkus: Lehtla-välikamina maksimaalne ehitusalune pindala 70m ² .	

Pos nr /Krundi aadressi ettepanek	Pos 1/ Jaanioja tn 10	Pos 2/ Jaanioja tn 12
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Elamu katuseharja max kõrgus 8,5m, abihoone katuseharja max kõrgus 5m maapinnast	
Maapinna abs kõrguste vahemik krundil	5.80-7.37	6.37-7.50

5.5. Krundi hoonestusala

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud kontaktvööndi olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud, hooned võivad paikneda planeeritud hoonestusala sees vabalt, väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 3.

5.6. Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava Jaanioja 10 kinnistuga külgneva tänava liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Autoliiklus säilib kahe-suunalisena. Jaanioja teekoridori üldlaius on ca 5.8m, seda planeeringuga ei ole ette nähtud suurendada. Sõidutee osa laius Jaanioja tänaval on kavandatud 4m, kõnniteed puuduvad ja uusi kõnniteid ei planeerita. Jalakäijad liikleavad teepeenardel.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Jaanioja tänava kõrgusarve planeeringuga ei muudeta. Kõrgusarve korrigeeritakse vajadusel teeprojektiga.

Parkimine on lahendatud krundisiseseelt. Mõlemale krundile on planeeritud kuni 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Kruntidele juurdepääsud on planeeritud otse Jaanioja tänavalt, juurdepääsu asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus, joonisel nr 3 on ära toodud krundi külg, kust juurdepääs on kavandatud.

Krundisiseste parkimisalade ja sõidukite ning jalakäijate liiklemisalade katteks soovitavalt mitte kasutada asfali.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

5.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-3.

5.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 2. Arhitektuurinõuded

Pos nr /Krundi aadressi ettepanek	Pos 1/ Jaanioja tn 10	Pos 2/ Jaanioja tn 12
Lubatud korruselisus	elamul kuni 2 maapealset korrust (sh teine korrus on katusealune korrus), abihoonel 1 korrus	
Katusekalded	Elamutel lubatud katusekalde vahemik 40°- 45°, abihoonel 35°-45°. Lubatud katusetüüp- viilkatus.	
Katusekatte materjalid	plekk või kivi, lubatud värvitoonid tumehall, must, tumepruun või tumepunane	
Välisviimistluse materjalid	Lubatud puitlaudis, krohv või fassaadikivi. Lubatud pastelsed ja soojad toonid, keelatud erksad neoontoonid. Keelatud kasutada katmata freespalki ja krohvi- ning kivipinda meenutavaid viimistlusplaate.	
Sokli kõrgus	kuni 50cm maapinnast	

Krundi piirile lubatud rajada vertikaalse asetusega puitlippaed või vörkpiire, kõrgusega kuni 1,2m, piirdeaed peab olema läbipaistev.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja teealade rajamisega seoses.

Planeeritud hoonestusalasiseselt likvideerida vaid ehitustegevusele ettejäädavad puud, teised säilitada. Täiendav kõrghaljastus puude ridaistutusena on kavandatud Jaanioja tn poolsesse krundi külge.

Soovitav on haljastus lahendada haljastusprojektiga, haljastuse lahendus peab arvestama piirkonnas väljakujunenud miljööd.

Planeeringuga ei ole oluliselt korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadeveed immutatakse maasse oma krundi piires, naaberkruntidele sademete vee juhtimine ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritud lahendused

OLMEROOVETE ja SADEVETE KANALISEERIMINE ning VÄLISVEEVARUSTUS

Vastavalt OÜ Vihula Valla Veevärgi poolt väljastatud tingimustele, on Jaanioja tänavale kavandatud ühiskanalisatsiooni- ja veetorustik. Antud torustikud hakkavad teenindama ka planeeritavaid krunte. Kuni tänavatrassi väljaehitamiseni on lubatud ajutiste lokaalsete süsteemide rajamine. Peale ühisvõrkude väljaehitamist, on kruntidel liitumiskohustus ja

lokaalsed süsteemid tuleb likvideerida. Keelatud on juhtida sadevett ja dreenaazivett tänava kanalisatsioonitorusse. Sadevesi immutatakse või kogutakse tiiki omal krundil.

Tuletõrjevesi on planeeritud lahendada hüdrandiga, mis paigaldatakse ühisveevärgi torustikule (hüdrandi asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus).

SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt. Lubatud on kõik keskkonda mittereostavad kütteliigid.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on kavandatud mobiilside kaudu.

ELEKTRIVARUSTUS

OÜ Jaotusvõrk on väljastanud tehnilised tingimused nr 188073, mille alusel on lahendatud elektrivarustus. Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga, liitumiskilp on kavandatud paigaldada planeeritavate kruntide piiri äärde. Objektide elektrivarustus lahendatakse Jaanioja jaotusalajaama baasil, võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 3x50A. Pos 1 krundil kulgev õhuliin on planeeritud viia kaablisse, täpne kulgemise asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

5.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeritavate tegevuste tagajärjel ei teki keskkonnaohtlikke jäätmeid. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavasse suletavasse prügikonteinerisse, mis paigutata krundile sissesõidu vahetusse lähedusse.

5.12. Servituutide seadmise vajadus

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks seoses olemasoleva elektriõhuliini kulgemisega üle planeeritava maaüksuse. Olemasolev õhuliin tuleb pos 1 krundi osas viia maakaablisse, kaabli täpne kulgemise asukoht ja servituudiala suurus ning paiknemine lahendatakse edaspidise projekteerimise käigus.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala elamupiirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

- 1 Juurdepääs teealalt krundile kulgeb vahetult hoone eest võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.
- 2 Teealalt on sõidukitele planeeritud krundile 1 juurdepääs, mis võimaldab suuremat kontrolli sissetulejate ja väljaminejate üle.
- 3 Krundile juurdepääsu asukoht on varustatud suletava väravaga.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- inimlikus mõõtkavas ehitamine,
- hästivalgustatud krundisisesed teed;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- piirkonna hea jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omadid võõrastest);
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

5.14. Seadustest ning teistest õigusaktidest tulenevad piirangud ja kinnisomandi kitsendused

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

5.16. Planeeringu rakendamise võimalus

Käesolev detailplaneering on aluseks elamute ja abihoonete projekteerimiseks – ehitamiseks Jaanioja tn 10 ja 12 kruntidele.

Krundisisesed sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsutee krundilt kuni avalikult kasutatava sõiduteeni realiseerib planeeritava krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Töö nr DP038/10
Võsu aleviku Jaanioja 10 detailplaneering

Koostas:

Aigar Roht
arhitekt