

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneering kinnistutele asukohaga Vihula vald Võsu alevik Jõe tn 6b ja osale krundist Jõe tn 6a. Jõe tn 6b krundi kinnistusregistri registriosa number on ja 4315831 ja katastritunnus on 92201:001:0044. Krundi asukohaga Jõe tn 6a käsitletakse ainult seoses juurdepääsuga krundile asukohaga Jõe tn 6b. Kõik 2005. aastal kehtestatud planeeringuga seatud ehitusõiguse ja muud näitajad jäävad Jõe tn 6a krundil samaks ning neid käesoleva planeeringuga ei käsitleta.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 18. oktoober 2011 nr 508.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine;
- parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamise;
- kitsenduste ja servituutide ning muude seadusest tulenevate kitsenduste määramine.

### LÄHTEOLUKORD

#### **Kehtivad planeeringud ja põhjendus uue detailplaneeringu koostamise vajaduse kohta**

Käesoleva detailplaneeringuala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

10. augustil 2005. aastal kehtestas Vihula vallavolikogu otsusega nr 315 Jõe tn 6 maaüksuse detailplaneeringu. See detailplaneering koostati lähiaastate vajadusi ja võimalusi silmas pidades. Planeeringulahendusest on käesolevaks ajaks ellu viidud kinnistu jagamine kruntideks. Jõe tn 6b kinnistu tekkiski Jõe tn 6 kinnistu jagamise

tulemusel. Kehtestatud planeeringu ettepaneku kohaselt rajati Jõe tn 6b kinnistule elektrivarustus. Uusi ehitisi krundile püstitatud ei ole.

Eelmise planeeringu koostamisest on möödunud kuus aastat. Selle aja jooksul on muutunud inimeste vajadused (suvilaid ehitatakse aastaringseks kasutamiseks) ja võimalused, ehitusmaterjalid (kvaliteet, koostis jne), samuti loodus- ja majanduskeskkond. Selleks, et täpsustada ehitusala asukohta, ehitusmahtusid ja planeeritavate tehnovõrkude asukohti, tekkis vajadus koostada samale alale uus planeering. Uus detailplaneering lahendab aja jooksul esile kerkinud kitsaskohad ning annab paremad võimalused maa-ala edasiseks kasutamiseks ja korrastamiseks.

Käesolev detailplaneeringualune maa asub eraomandis. Kinnistu omanik on Ando Vaher.

### **Maa-alade sihtotstarbed ja piirnevad katastriüksused**

Jõe tn 6b katastriüksuste maa sihtotstarve on elamumaa ning selle pindala on 2000m<sup>2</sup>. Kinnistust lõuna pool asub Võsu jõgi. Planeeringualast põhja pool asub katastriüksus aadressiga Mere tn 21 (katastritunnus 92201:001:0019), mille maa sihtotstarve on ärimaa. Varem asus sellel krundil Mere hotell. Ida pool paikneb katastriüksus asukohaga Jõe tn 6a (katastritunnus 92201:001:0043, maa sihtotstarve - elamumaa). Jõe tänav asub nimetatud kinnistust ida pool. Lääne pool piirneb kinnistu katastriüksustega Mere tn 31 (katastritunnus 92201:001:1040) ja Jõe tn 8 (katastritunnus 92201:001:0560), mille maa sihtotstarve on elamumaa.

### **Ajalooline, ehituslik ja looduslik situatsioon**

Planeeringuala asub Võsu aleviku keskosas, mis on ühtlasi Lahemaa Rahvuspargi territoorium. Suurem osa kinnistust paikneb Võsu jõe ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ning ranna ja kalda piiranguvööndis.

### **LÄHTEOLUKORD**

Jõe tn 6b kinnistu asukoht on atraktiivne nii elamiseks kui ka puhkuse veetmiseks. Soome laht asub linnulennult 390 meetri kaugusel põhja pool. Vallamaja ja raamatukoguni on vahemaa 120 meetrit.

Krundil asuvad: elamu, kaev ja üks kõrvalhoone.

Krundil kasvava kõrghaljastuse moodustavad õunapuud ja põõsad. Õu on piiritletud osaliselt heki ja võrkaiaga.

Kinnistu reljeef on langusega Võsu jõe suunas. Krunt jaguneb kõrguslikult kaheks-põhjapoolne kõrgem, liigniiskuse eest kaitstud ala ja lõunapoone madalam osa.

Ida pool asuva Jõe tänavaga ühendus puudub, kuid 2005. aastal kehtestatud planeering tegi ettepaneku servituudi seadmiseks Jõe tn 6a kinnistule, et tagada juurdepääs avalikus kasutuse olevalt tänavalt kinnistutele asukohaga Jõe tn 6b ja Mere tn 31. Jõe tänaval on asfaltkatendi laiuseks keskmiselt 3.4 meetrit. Juurdepääs kinnistule on siiani toimunud Jõe tänava poolt, mööda Võsu jõe kallast kulgevat pinnasteed. Kõnniteed planeeringuala ümbruses puuduvad.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

### **Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus**

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut maa-ala kruntimiseks või maa sihtotstarbe muutmiseks.

### **Ehitusõigus**

Käesolev detailplaneering määrab krundile ehitusõiguse mahud, määratleb hoonestusala paiknemise ja seab olulisemad arhitektuurinõuded. Samuti määrab detailplaneering kitsenduste ning servituutide vajaduse.

Detailplaanil on näidatud krundi hoonestusala, mis on märgitud beeži värvi ruudustikuga. Planeeritavale krundile ehitamist kitsendab krundi lõunaosas paiknev Võsu jõgi. Kuna tegemist on tiheasustusega alga, on Võsu jõe ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva ehitusjoonega. Naaberkrundidel paiknevad hooned umbes 14-20 meetri kaugusel Võsu jõe kaldajoonest. Krundi lõunapoolses osas on tegemist ehitustegevuseks sobimatu maaga, seetõttu jääb detailplaneeringuga lubatud hoonestusala krundi põhjapoolsesse osasse, kaugemale olemasolevast ning varasema detailplaneeringuga lubatud ehitusjoonest. Krundi omanikul puuduvad käesoleval ajal täpne ehitustegevuse ajakava ja visioon, seetõttu ei saa hoonestusala näidata hoonete kaupa. Planeeritav hoonestusala on oma mõõtudel minimaalne ning selle tükeldamine ei anna planeeringulahendusele midagi juurde. Detailplaneering peab andma huvitatud isikule võimaluse arendustegevuseks pikas perspektiivis.

Joonisel Detailplaan on ehitusõiguse koondtabelis toodud ka krundi hoonestusõiguse muud olulised näitajad. Ehitusõiguse näitajad on üldiselt samad, mis varem kehtestatud detailplaneeringus, muudetud on hoonestusala asukohta ning ulatust.

Krundile võib kokku ehitada kuni 3 hoonet (kui vanad maha lammutatakse), millest üks võib olla ühepere-elamu. Elamu võib ehitada kuni kahekorruselisena, kõrvalhooned – ühekorruselistena. Lahemaa Rahvuspark kooskõlastas oma kirjaga 07.06.2005 nr 3-8/885-1 Jõe tn 6 maaüksuse detailplaneeringu, milles on Jõe tn 6b krundile lubatud ehitada kahekorruline elamu. Planeering kehtestati Vihula Vallavolikogu 10. augusti 2005 otsusega nr 315.

Krundil asuvad hooned võib maaomanik soovi korral lammutada, sest tegemist on amortiseerunud hoonestusega. Kuna esialgu soovitakse säilitada krundi põhjapoolse piiri ääres asuv hoone, on planeeritav ehitusalune pindala 30m<sup>2</sup> võrra suurem kui varasema planeeringuga kehtestatud ehitusalune pindala. Elamu maksimaalne ehitusalune pindala võib olla kuni 120m<sup>2</sup> ning kõrvalhoonel – 60m<sup>2</sup>. Hoonete arhitektuursed lahendused peavad sobituma Võsu aleviku arhitektuuriga ka juhul, kui hoonete projekteerimisel kasutatakse kaasaegset arhitektuurset lahendust. Hoonete ehitusõigusi ei tohi liita (st kõrvalhoonet ei tohi ehitada elamuga kokku).

Elamu kõrgus võib olla kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoone maksimaalne kõrgus võib olla kuni 5m. Lähiumbruses asuvad olemasolevad ehitised on peamiselt puitvoodriga. Olemasolevad hooned on ehitatud erinevatel aegadel ja erinevates stiilides. Krundile uut hoonestust planeerides tuleks lähtuda kaasaja arhitektuurist. Planeeritavad hooned peavad sobima naaberhoonetega ning sobima oma stiili poolest suvituskohta.

Naaberkruntide hoonestus on peamiselt viilkatustega. Krundile võib ehitada hooneid katusekaldega 32°-45°. Krundi loodepoolsesse nurka võib kõrvalhoone ehitada tavapärasest väiksema katusekaldega, sest viilkatusega hoonele on keeruline rajada tulemüüri piki hoone läänepoolset külge. Planeeritav kõrvalhoone jääb teda ümbritsevate hoonete varju ega muuda antud paiga üldist arhitektuurset ilmet. Hoonete ehitamisel ei tohi katusekattena kasutada tööstushoonete katmiseks mõeldud plekkmaterjale, hoonete detailid nagu aknaraamid, ukсед jms on soovitatav teha puidust. Planeeritavale krundile ehitise püstitamisel lähemale kui 8 meetri kaugusele naaberkrundil asuvast hoonest tuleb see rajada tulemüüri või tulekindla seinaga.

Hoonete ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit, betoon (vundament) või kivi.

Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada palkmaja ilma välisvoodrita). Laudis võib olla nii püst- kui rõhtlaudis. Naabruses asuvatel hoonetel on püst- ja rõhtlaudist kasutatud nii kombineeritult kui ainult ühte võimalust eraldi. Hoonete värvimisel tuleb kasutada Võsu alevikule iseloomulikke värvitoone (näiteks erinevad pastelsed kollased, rohelised, hallid, roosad või sinised toonid).

Hoonete viimistlemisel ei tohi kasutada plastikut ning teisi kunstlikke materjale. Hooned ehitatakse arvestades Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid, Ehitusseadust ja Vihula valla ehitusmäärust.

### **Piirded**

Piirded lahendatakse koos arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima Võsu aleviku miljööga. Piirded võib rajada krundi välispiirile maksimaalse kõrgusega kuni 1.20 meetrit.

## **LIIKLUSKORRALDUS**

Krunt asukohaga Jõe tn 6b tekkis Jõe tn 6 kinnistu jagamisel. Ajalooliselt on pääs hoonete juurde toimunud mööda paralleelselt Võsu jõega kulgevat teed. Sama teed kasutavad juurdepääsuks kruntidele ka Mere tn 31 elanikud. Jõe tn 6a on käesoleval ajal hoonestamata. Käesolev planeering teeb uuesti ettepaneku seada kruntidele asukohaga Jõe tn 6a ja Jõe tn 6b teeservituudid (vt järgmine ptk).

Tee jääb kasutusse pinnasteena, mida vajadusel võib täita killustikuga. Tee laiuseks planeeritakse vähemalt 4 meetrit.

Krundi lõunaossa planeeritakse kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil. Vihula Vallavalitsuse nõue maaomanikele on hoida paralleelselt teega kulgev Võsu jõe äärne ala võsavaba, sest puude kasvamine teele liiga lähedal vähendab oluliselt sõidukijuhtide nähtavust.

## **KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID**

### **Servituudid**

Jõe tn 6a kinnistule seatakse teeservituut pindalaga 149m<sup>2</sup> kruntide asukohaga Jõe tn 6b ja Mere tn 31 kasuks. Jõe tn 6b kinnistule seatakse Mere tn 31 maaomanike soovil teeservituut pindalaga 142m<sup>2</sup>. Servituudiala laius on 4 meetrit.

Soovitav on seada servituut või isiklik kasutusõigus ka vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamiseks planeeritavale maa-alale.

Servituudialad on tähistatud joonisel "Detailplaan" helesinist värvi viirutusega.

## **Kitsendused**

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnoõrkudest**

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutõvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

### **Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnoõrkudest**

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutõvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Õhisveevõrgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste õmber ulatub kaitsevõõnd piirdealani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Alus: Õhisveevõrgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. "Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõõnded"; EPN 17 ja 18

Õhisveevõrgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevõõnd

(2) Õhisveevõrgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevõõndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siselõbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sõgavusele - 2m;

Alus: Õhisveevõrgi ja -kanalisatsiooni seaduse alusel Õhisveevõrgi ja kanalisatsiooni kaitsevõõndi ulatus keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76.

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

Alus: Eesti energiaseadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

Maakaabelliinide kaitsevõõnd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel õärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

## KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Võsu alevik on Eestis ja kaugemalgi tuntud kuurordina.

Uute ehitiste püstitamisel tuleb arvestada, et nende juurde rajatavad kommunikatsioonid oleksid võimalikult lühikesed ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Võsu jõe ääres tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Viljapuude ning ilupõõsaste langetamise või säilitamise üle otsustab maaomanik.

Uute taimede istutamisel kruntidele tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Maa-alal on tegemist liivmullaga, mis kuivab kiiresti ning on hea vee ja toitainete läbilaskevõimega. Liivmullale sobib istutada põuakindlaid taimi, näiteks kiviktaimlasse sobivaid taimi või kõrrelisi. Veel on võimalik rajada maitsetaimede poolest rikkaid kooslusi.

Maa-ala tuleb peale ehitustegevuse lõppemist heakorrastada, krundil ei tohi olla naabreid häirivaid elemente (ehitussodi, kõrgeks kasvanud umbrohi jne).

## TULEOHUTUS

Käesolevale detailplaneeringualale projekteeritavad hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tulenevast liigitusest lähtuvalt I kasutusviisi alla.

Sissesõit krundile planeeritakse vähemalt 4,5 meetri laiune. Planeeringualal asuvatele hoonetele on võimalik tulekustutustehnikaga juurde pääseda, teostada vajadusel krundil asuvate hoonete tulekustutustöid, manööverdada planeeringualal ja selle lähiümbruses tulekustutustehnikaga.

Hoonete ehitamisel krundi piirile lähemale kui 8 meetri kaugusele olemasolevast hoonest tuleb see rajada tulemüüri või tulekindla seinaga.

Lähim veehoidla asub vallamaja lähedal (Mere tn 6) 240 meetri kaugusel, selle maht on 50m<sup>3</sup>. Lähim hüdrant asub Mere tn 26 kinnistu lähedal. Veel saab tulekustutuseks vett Soome lahest või Võsu jõest.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Lähimad Päästeameti komandod asuvad Kunda linnas Staadioni tn 4 ja Loxsa linnas Kalurite 2a.



## TEHNOVÕRGUD

Krundil asub veekaev. Kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevuga. Planeeringualal on olemas toimiv elektrivarustus, mis tagatakse 0,4kV elektrimaakaabliga.

### **Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 27. oktoobril 2011a. tehnilised tingimused nr 195859 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel krundile.

Elektrivarustuse tagamiseks on Jõe tn 6b kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk kasuks. Samasugune piirang on kantud kinnistu nr 2014731 (Jõe tn 6) kinnistusraamatusse Jõe tn 6b kinnistu kasuks, sest Jõe tn kinnistul paikneb elektri kaabel, mis tagab Jõe tn 6 kinnistu elektrivarustuse.

Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Selle kohta tuleb Osäühingule Jaotusvõrgu Virumaa regioon esitada kirjalik taotlus.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Krundil asukohaga Jõe tn 6 on olemas ühisvee trass. Jõe tn 6b krundi piiridest kuni 1 meeter väljapoole avalikus kasutuses olevale maale paigaldatakse maakraan, mis jääb ühisveevärgiga liitumise punktiks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm ja soovitatav läbimõõt 32mm. Veemõõdusõlm rajada kinnistul asuvasse hoonesse.

Avalikus kasutuses olev veetrass on ehitatud osaliselt Jõe tn 6 krundile, mistõttu tuleb seada liitumise väljaehitamiseks krundile Jõe tn 6b seada servituut või isiklik kasutusõigus.

Kanalisatsioon on võimalik lahendada olemasoleva ühiskanalisatsioonitrassi baasil. Planeeritava krundi piirist kuni 1 m väljapoole paigaldatakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumise punktiks. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike ja kinnistute kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt 110 mm. Fekaalid ja heitveed juhatakse Võsu puhastusseadmetesse. Vajadusel rajatakse kanalisatsioonitrass kuni ühisvoolse trassini survetrassina, sest krundi kallak on lõuna poole, kuid lähim ühisvoolne kanalisatsioonitorustik paikneb krundi põhjaküljel. Pumpla rajatakse krundile nr 1.

Veetrass ja kanalisatsioonitrass on soovitatav välja ehitada paralleelselt olemasoleva elektrikaabliga algusega krundi põhjaküljelt.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Igal krundil peab olema prügikonteiner (vt joonis "Detailplaan"). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kinnistule on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

### **Küte**

Küttesüsteemid rajatakse lokaalsetena võimalikult keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades.

### **Sademeveve kanalisatsioon**

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse võimalusel haljas- ja kattega aladelt pinnasesse. Krundi lääneosas on lohk, kuhu sademeveed kipuvad kogunema. Seetõttu tuleb nende ärajuhtimiseks rajada drenaažitorustik suubumisega Võsu jõkke. Kuna krundi läänepiiril on maapind kõrgem ning langeb uuesti samale kõrgusele Mere tn 31 krundil, tasub kaaluda ühise sademeveve torustiku rajamist.

### **Sidevarustus**

Krundil puudub käesoleva ajal sidevarustus, kuid see on võimalik tagada mobiilside baasil või olemasolevast sidekaablist.

Koostas:

Külli Õisma

03. veebruar 2012.a.