

SISUKORD

1.MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1 Vihula vallavalitsuse korraldus nr.240 28.06.2011. Detailplaneeringu koostamise algatamine Võsu alevikus , Jõe tn.9 maaüksusele.
- 1.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad
- 1.3 Teatis ajalehes Virumaa Teataja
- 1.4 Keskkonnaameti kiri 14.03.2012 nr V 6-5/12/ 4121-2
- 1.5 Keskkonnaameti elektronkiri 23.03.2012 tingimuste leevendamise kohta
- 1.6 Detailplaneeringu koostamise leping Võsul 19.03.2012

2.SELETUSKIRI

- 2.1DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS
- 2.2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
- 2.3 LÄHTEOLUKORD
- 2.4 KATASTRIÜKSUSED, SIHTOTSTARBED
- 2.5 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS
- 2.6 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS
- 2.7 EHTUSÕIGUS
- 2.8 LIIKLUSKORRALDUS
- 2.9 KAITSEVÖÖNDID,PIIRANGUD,SERVITUUDID,KITSENDUSED
- 2.10 HEAKORRASTUS,KATTEGA ALAD
- 2.11 PIIRDED
- 2.12 KESKKONNAKAITSE
- 2.13 TULEOHUTUS
- 2.14 TEHNOVÕRGUD
- 2.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

3.PLANEERINGU GRAAFILINE OSA

- 3.1 Situatsiooniskeem. (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)
- 3.2.Maa-ala geodeetiline plaan 1:500
- 3.3 Detailplaan DP1 1:500

4.LISAD

- 4.1 Kooskõlastustega DP 1 joonis 04.01. 2012

2. SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Margus Risti taotluse põhjal Vihula Vallavalitsuse poolt tehtud korraldus nr.240,28.06.2011. "Detailplaneeringu koostamise algatamine Võsu aleviku, Jõe tn.9 maaüksusele" ning sama korralduse põhjal väljastatud "Detailplaneeringu lähteseisukohad".

2.2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK :

- ehitusõiguse määramine
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine ning muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

2.3 LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud

Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003).

2.4 KATASTRIÜKSUSED, SIHTOTSTARBED

Planeeringualal asub katastriüksus pindalaga 899 m². ,adressiga,Jõe tn.9 (katastritunnus 92201:002:0650) maa sihtotstarbeks on elamumaa.

Kinnistu hoonestus koosneb kahest amortiseerunud hoonest: elamust ja kuurist , ehitusaluse pinnaga vastavalt 54m² ja 15 m²

Piirnevad kinnistud:

Pargi tn. 2 (92201:002:0002) ühiskondlike ehitiste maa

Jõe tn. 7 (92201:001:0430) elamumaa

Ümbritsva kõrghaljastuse moodustavad põhiliselt okaspuud ning üksikud lehtpuud. Maapinna reljeef tõuseb idas suunas.

2.5 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Võsu aleviku keskses osas, Lipumäe naabruses , jõe kaldal. Jõe tn. 9 on viimane Metsa tänava ja Võsu jõe vahelise hoonetegrupi hoonestatud krunt . Vaadeldavate kruntide (Metsa tn.4 - Metsa tn.10) täisehitusprotsent on 13%-20%, (Pargi tn. 1- Pargi tn. 6) 4%-23%.



KRUNDI AADDRESS	PINDALA*	EHITUSALUNE PIND*	TÄISEHITUS %
METSA TN 4	1077	191	18
METSA TN 6	565	75	13
METSA TN 8	749	116	15
METSA TN 10	1164	241	20
PARGI TN 1	750	170	23
PARGI TN 1A	1078	47	4
PARGI TN 3	750	145	19
PARGI TN 6	1165	139	12

*Andmed Maa-ameti X-GIS kaardirakenduselt

Hoonestus on põhiliselt eelmise sajandi erinevatel ajajärgudel ehitatud 1-2 korruselised viilkatusega hooned

Naaberkinnistud:

Lääne pool (Metsa tn. 4) asub kahekorruline madala kaldkatusega elamu .Elamu ja planeeritava kinnistu vahele jääb Jõe tn. kõnnitee .

Põhjapoolne naaberkinnistu(Jõe tn.7) jääb tesele poole Võsu jõe

Lõunasse ja itta jääv kinnistu (Pargi tn.2) on hoonestamata, ühiskondlike hooneta maa.

Põhja- suunas avaneb vaade Võsu jõe orule

2.6 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Olemasolevad hooned on kavandatud lammutada. Olemasoleva kuuri asemele on ettenähtud uus elamu ja vana elamu asemele uus abihoone. Olemasolev täisehitusprotsent 8%, Uus täisehitusprotsent 17% .Krundil kaks parkimiskohta.

2.7 EHTUSÕIGUS

Jõe tn. 9 krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:
Lubatud hoonete arv krundil: 2- (elamu ja abihoone)
Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind 150m²

Elamu:

Katuseharja maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast kuni 8 m,
Korruselisus – kelder, täiskorrus, katusekorrus
Katusekalle 32 ° -45°
Maksimaalne ehitusalune pind ca 90 m²

Abihoone:

Katuseharja maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast kuni 6 m,
Korruselisus – täiskorrus
Katusekalle -25°-45°
Maksimaalne ehitusalune pind ca 60 m²

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele:

Elamu räästa kõrgus kuni 3,8m

Katuse kuju viilkatus

Välisviimistlus- pastelses toonis värvitud laudvooder, looduslikust kivist, kivimadratsitest või betoonist tugimüürid . Lubatud on ka horisontaalaudis või kombineeritud laudis, vältida imiteerivaid materjale. Vältida liigselt toretsemaid või romantilisi detaile (tornid ,erkerid...) ,mis on Võsu ajaloolises traditsioonis võõras. Katusekattena kasutada sindel- kimm- ja laastukatuseid, samuti valtsplekki. Sobib ka sileplekk ,asbestivaba eterniit ja bituumensindlid, erandina ka silekivi. Aknaraamid –valged.

2.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs krundile Jõe tänavalt. Parkimine toimub krundisiseselt (2 kohta)

2.9 KAITSEVÖÖNDID,PIIRANGUD,SERVITUUDID,KITSENDUSED

Planeeritav ala asub 50 m kalda ehituskeeluvööndis

Ehituskeeld ei laiene Looduskaitseaduse § 38(4)-1/1 alusel. Tiheasustusosal on käesolevas DP-s ehitusjoon antud vastavalt varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

Kallasrada –kallasrajaks vastavalt Veeseaduse §10 tagatakse käesolevas DP-s 0,7m laiune rada piki perspektiivset kaldakindlustuse maismaa poolset serva,. Piirde korral paigaldatakse kallasrajale väravad

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektrihoituseadus (RT I 2002,49,310,§15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2.juuli 2002 nr.211.

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

Alus: EPN 17

Kanalita elektri-ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnoõrkudest

Alus:EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5 m;puutüvedest 2 m;kanalisatsioonitrassist 1.5 m.

Ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndid

Alus:Keskkonnaministri 16.detsembri 2005.a määrus nr.76§2 lg 2

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonimaa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: 1)torustikul,mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m.

2.10 HEAKORRASTUS,KATTEGA ALAD

Kinnistu reljeef vastavalt kaldakindlustuse projektile Pinnakate asendatakse murukatendiga .Parkimisala ja käiguteed kaetakse pinnasesse tambitud purustatud kruusaga

2.11 PIIRDED

Tänavapoolne piire(värvad) - teraspostidega vertikaalsete puitlippidega, kõrgusega 1-1,2m. Värvitud heledas toonis.

2.12 KESKKONNAKAITSE

Olmeprügi kogumiseks on kinnistul ette nähtud konteineri koht (kaugus tänavast vastavalt jäätmeveolepingule).

Sajuveed immutatakse pinnasesse.

2.13 TULEOHUTUS

Juurdepääs krundile Jõe tänavalt .Lähim tuletõrje veevõtukoht on ca 50m kaugusel, teasel pool Võsu jõge. Tuletõrjeauto teekonna pikkuseks nimetatud veevõtukoht on ca 950m. Tuleohutuskujasse jääva ehitise osa lahendatakse edasise hoone projekteerimise etappides nii, et tule levik naaberhoonetele oleks takistatud

(tuletõkkesein EI60, tulemüür) Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004. a määrusest nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

2.14 TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

Olemasolev liitumine uuendatakse, paigaldatakse uus liitumiskilp. Jõe tn. alla puuritakse maa-alune kanal liitumiskaabli paigaldamiseks.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Jõe tn.9 kinnistu on ühendatud asula veevõrguga. Krundil paikneb liitumispunkt. Reovete jaoks tagatakse 10 m³ maa-alune perioodiliselt tühjendatav reoveemahuti. Perspektiivselt on ettenähtud liitumine Metsa tänavale rajatava vee-ja kanalisatsioonitrassiga. Uus liitumispunkt vastavalt kanalisatsiooni ja veevõrgu projektile.

2.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneering ja arhitektuur"

- hoonetesse projekteerida valveteenus, leping sõlmida soovitatavalt turvafirmaga
- hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi
- hoonele projekteerida sissemurdmisekindlad uksed ja aknad
- kasutada välisukse turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused
- hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal
- näha ette välisukse ja krundi valgustus
- luua hea nähtavus
- kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua/liituda naabrivalvega.
- pikemaajalisel mujalviibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- paigaldatakse piirdeaed
- parkimine krundil on paigutatud hoonete lähedale piiratud territooriumile, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist
- prügikonteiner paigaldatakse kinnistule
- kergestisüttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

Koostas:

R.Kull