

LÄÄNE-VIRU MAAKOND, VIHULA VALD, VÕSU ALEVIK

LOOTOSE VÄIKEKOHT 6

(KATASTRITUNNUS 92201:004:0820)

DETAILPLANEERING

OMANIKU ESIDAJA: E. TIIMUS

DETAILPLANEERIGU KOOSTAJA: T. TIIMUS

RAKVERE 2013

SISUKORD

1. Seletuskiri.

- Detailplaneeringu koostamise alus
- Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- Lähteolukord
- Kontaktvööndi analüüs
- Arhitektuur-planeerimisalane lahendus
- Kaitsevööndid, piirangud, servituudid, kitsendused
- Heakorrastus ja keskkonnakaitse
- Tuleohutus
- Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

2. Planeeringuala fotod.

3. Planeeringuala geodeetiline alusplaan.

4. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.

6. Planeeringu põhijoonis.

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Koostatud on detailplaneering Vihula vallas, Võsu alevikus, Lootose väikekoht 6 kinnistule (katastritunnus 92201:004:0820).

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr.922, 25. september 2012. a
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- „Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine. Võsu“ (L. Välja, Tallinn 2010

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

- ehitusõiguse määramine olemasoleva hoonestuse likvideerimiseks
- ehitusõiguse määramine uue suvila ja abihoone püstitamiseks
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehovõrkude-ja rajatiste asukoha määramine ning muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

LÄHTEOLUKORD

Lähtematerjalid

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus
- Planeerimisseadus
- Looduskaitse seadus
- Vihula valla ehitusmäärus

- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003.)
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri
- Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine. Võsu

Katastriüksused, sihtotstarbed

Planeeringualal asub üks katastriüksus pindalaga 1455 m². Kinnistu sihtotstarve elamumaa. Kinnistu piirneb läänes Lootose väikekoht 5 kinnistuga (92201:004:0810, elamumaa); põhjas Lootose üldmaaga (92201:004:1730, elamumaa), millel asub tänav; lõunas Sagadi metskond 66 kinnistuga (92201:004:0750 maatulundusmaa); idas Männiku väikekoht 28 kinnistuga (92201:004:1500, elamumaa). Planeeritav kinnistu on üksikute puudega hajasala, millel asub planeeringu järgi lammutamisele kuuluv amortiseerunud hoone.

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeriguala asub Võsu aleviku edela osas, Lootose väikekoht nimelises suvilarajoonis. Kontaktvööndina vaadeldakse Lootose suvilarajooni kagu poolset piirkonda (Lootose väikekoht 4,5,13,14,15) ning Männiku suvilarajooni edela nurka (Männiku väikekoht 26 ja 28).



KRUNDI ADDRESS	PINDALA *	EHITUALUNE PIND**	KUBATUUR **	TÄISEHITUS %
Lootose väikekoht 4	1396	112	223	8
Lootose väikekoht 5	1269	102	200	8
Lootose väikekoht 6	1455	113	45	8
Lootose väikekoht 13	1144	76	196	7
Lootose väikekoht 14	957	72	38	8
Lootose väikekoht 15	1184	140	104	12
Männiku väikekoht 26	1348	93	179	7
Männiku väikekoht 28	1905	71	60	4

*Andmed Maa-ameti X-GIS kaardirakenduselt

**Andmed Ehitusregistrist

Hoonsetus on põhiliselt erinevatel ajajärkudel ehitatud viilakatusesga suvilad. Vaadeldavate kruntide täisehitusprotsent on 4%-12%.

Olemasolev hoone on kavandatud lammutada ning asemele on ette nähtud uus suvila ja abihoone. Olemasolev täisehitusprotsent on 8%, uus täisehitusprotsent väisekm kui 15%.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Ehitusõigus

Lootose väikekoht 6 kinnistu jääb nn suurde suvilapiirkonda (vastavalt Keskkonnaameti poolt tellitud Lahemaa külade arhitektuuri ja asustusstruktuuri inventuurid „Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine. Võsu“ (L. Välja, Tallinn 2010, kättesaadav <http://www.keskkonnaamet.ee/public/Vosu.pdf>) (edaspidi töö)), mis esindab 1970ndate aastate nõukogudeaegse suvilaarhitektuuri parimaid traditsioone ja piirkond pakub esteetilist elamust just oma terviklikkuse poolest.

Kuna kinnistu kontaktvööndi moodustab autentsena säilinud kastkarniisiga suvilategrupp, peab uue hoone kavandamisel lähtuma ehitusõiguse määramisel „Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine. Võsu“ (L. Välja, Tallinn 2010) töös sellele piirkonnale välja toodud kaitse ja kasutustingimustest:

- Säilitamisele kuuluvad miljööväärtuslikud hooned. Neid võib asendada mõjuvatel põhjustel (amortisatsioon), kuid hoone asetus, ehitusalune pind, arhitektuursed elemendid peavad jääma algupärasest lähtuvaks, värvikasutus vastavalt piirkonnas nõutule. Konkreetsetel juhtudel oli tegemist kastkarniisiga katusega.
- Kinnistute piiride muutmisel (tükeldamisel) ei tohi moodustada väiksemaid kinnistuid kui 1500m².
- Uushoonestuse kavandamisel peab lähtuma olemasolevast hoonestustraditsioonist ja uue hoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind 120m².
- Materjalikasutuses fassaadidel vähemalt 50 % ulatuses puit (lubatud ei ole poola laudis).
- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)
- Hoonestuse värvigamma peab lähtuma traditsioonist – seinad pruunist mustani (erinevad, õlid, tõrv, Pinotex – mitte kasutada õli- ja alküüdvärve) , karniisid pruunid või valged, avatäited valged.
- Piirkonnas ei tohi rajada piirdeaedu – hooned peavad olema vabalt metsa alla paigutatud. Küll aga on lubatud madalad hekid (kuni 1m).
- abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda põhihoone (suvila) arhitektuurist (katusekuju, materjalikasutus). Abihoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 40 m².

Hooned ehitatada arvestades Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid, Ehitusseadust ja Vihula valla ehitusmäärust.

Liikluskorraldus

Juurdepääs kinnistule krundi tänavapoolselt küljelt. Parkimine on ette nähtud krundi siseselt .

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Kinnistu asub väljaspool veekaitse ja kalda ehitustuskeelu vööndeid.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus:Elektriohutusseadus (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. 1-20 kV pingega õhuliinil 10 m. Alus: EPN 17 Kanalita elektri-ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab ole-ma vähemalt 0.6 m.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus:EPN 17

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

HEAKORRASTUS, KESKONNAKAITSE

Heakorrasutus

Säilitada väärtuslik kõrghaljastus

Uute taimede istutamisel krundile 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. Piirkonnas ei tohi rajada piirdeaedu – hooned peavad olema

vabalt metsa alla paigutatud. Küll aga on lubatud madalad hekid. Maa-ala tuleb peale ehitustegevuse lõppemist heakorrastada, krundil ei tohi olla naabreid häirivaid elemente (ehitussodi, kõrgeks kasvanud umbrohi jne).

Olmepüügi kogumiseks krundile ette näha konteineri koht. Sajuveed immutatakse pinnasesse.

TULEOHUTUS

Ehitiste planeeritav tulepüsivuse klass TP 3.

Juurdepääsud tuletõrjetehnikaga tänavapoolselt küljelt.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Lähim veehoidla asub vallamaja lähedal (Mere tn 6), selle maht on 50 m³. Lähim hüdrant asub Mere tn 26 kinnistu lähedal. Veel saab tuleohutuseks vett Soome lahest või Võsu jõest.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Krundi tänavapoolsel küljel on olemasolev elektriliitumiskilp, millest jookseb madalpinge kaabel krundil asuva lammutatava hooneni.

Krundi idapoolses servas on puurkaev, millest jookseb veetass lammutatava hooneni.

Planeering

Telefoniside

Mobiilside baasil.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud olemasolevast elektriliitumiskilbist madalpinge maakaabliga rajatavate hooneteni.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Perspektiivselt on ette nähtud välja ehitada uus veetrass koos kanalisatsiooniga (projekti momendil veel pole). Hetkel on ette nähtud paigaldada 5 m³ suurune reovee mahuti krundi sissepääsu kõrvale. Veevarustus on planeeritud olemasolevast puurkaevust veetrassi vedamisega. Üld vee- ja kanalisatsioonitrassi rajamisel on omankiul kohustus sellega liituda.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneering ja arhitektuur". Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasisel ekspluatatsioonil järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadelevähendab salajasi vargusi kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Hoonetesse projekteerida valveteenus, leping sõlmida soovitatavalt turvafirmaga
- Hoida välisuks lukus ka kodusviibimise ajal
- Näha ette välisuste ja krundi valgustus ning 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.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

Fotod planeeritavast kinnisust:

