

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus nr.1229 12. augustist 2008.a. Võsu alevikus asuva Mere 1 maaükuse detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Planeeritav maa-ala asub Võsu alevikus, aleviku idaosas. Mere 1 katastriüksuse tunnus on 92201:001:0014 ja pindala 2753 m².

1.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Mere 1 kuhu planeering koostatakse, asub Võsu jõe ääres Simona silla kõrval, kinnistul asuvad endise Simona talu hooned. Hinnanguliselt on mõned hooned ehitatud üle-eelmise sajandi lõpuaastail. Ümbritsevaist kruntidest on üle Mere tänava elamukrundid, kõrval üks elamukrunt ja üks ärikrunt, kus eelmisel sajandil asus saun, hiljem kauplus ja toitlustuskoht, täna on hoone rakenduseta. Detailsemalt on naabruses olevate maade sihtotstarbed toodud kontaktvööndite joonisel. Lähinaabruse hooned on 1-2 kordsed.

2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr. 1229 12.08.2008.a. detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Mere 1 maaüksusel Võsu alevikus
- Vihula Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Svetlana Pajupuu poolt 02.07.2008 mõõdistatud ja koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 töö nr. 02JL08.
- planeerimisseadus
- Vihula valla üldplaneering
- Kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

3. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Võsu alevikus, Vihula vallas, Lääne-Virumaal, Võsu jõe ääres, Simona silla kõrval.

Planeeritava maa-ala pindalaks on 0,27 ha.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas, ümbritsevate katastriüksuste andmed on lähteplaanil.

4. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks saab lugeda vastavalt keskkonnakaitse- ja ehitusnormidest tulenevaid kitsendusi, 0,4 kV ja sidekaablite kaitsevööndeid, Võsu jõe kaitsevööndeid.

5. Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib sidekaabel, side õhuliin, 0,4 kV õhuliin, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

6. Maa kuuluvus

Mere 1 kinnistu omanikeks on Liina Trääder ja Valeri Lieholm.

7. Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud üksikelamu ja nelja kõrvalhoonetega.

8. Teed

Mere 1 kinnistule viib Mere tänavalt kruusakattega sissesõit, krunt asub vahetult tänava ääres.

9. Haljastus

Krunditav maa-ala on haljastatud sarnaselt teistele alevikus asuvatele vanadele elamukruntidele – viljapuuaed, hekid, põõsad, puud, lilled.

10. Planeerimise ettepanek

10.1 Kruntimise ettepanek

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 92201:001:0014 jagatakse käesoleva planeeringu käigus kaheks, ja täpsustatakse ehitusõigus. Kummalegi tulevasele krundile jäävad olemasolevad hooned. Maa sihtotstarvet ei muudeta, jääb elamumaa.

10.2 Hoonestuse ettepanek

Mere 1 hooned jäävad endiseks, uuel krundil (Mere 1b) renoveeritakse olemasolevad hooned tänases mahus sellisel viisil, et kuur paigutatakse ringi, taastatakse endises mahus ja et oleks tagatud hoonete esialgse välisilme säilimine. Selleks tellitakse ehitusseadusest tulenevalt vastav projekt.

Planeeritavad maaüksused

Pos. nr.	Maaüksus aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m ²	Maaüks. plan. pindala m ²	Moodustatakse maaüksusist k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Mere 1, Võsu alevik	EP-1601	1601	Mere 1 92201:001:0014	-1152	Elamumaa
2	Mere 1b, Võsu alevik	EP-1152	1152	Mere 1 92201:001:0014	+1152	Elamumaa

EP- pereelamu maa det. pl. liigi järgi

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr.	Krundi aadress	Maaüksus plan. pind m ²	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Mere 1	1601	olemasolev	olemasolev	olemasolev	E-1601	E –100
2	Mere 1b	1152	olemasolev	olemasolev	olemasolev	E-1152	E –100

Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – olemasolev, katusekalle 32-45°.

Välisviimistluseks kasutada puit-, looduslikku või tehiskivimaterjale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Maaüksuse nimetus	Ehitiste ots-tarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimis-kohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Mere 1	Üksikelamu	Elamu	2	2
2	Mere 1b	Üksikelamu	Elamu	2	2

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.2

10.3 Haljastus ja heakord

Tulevasele uuele krundile täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, tänava ja naaberkruntide piiridele rajatakse hekk, maksimaalselt säilitatakse olemasolevad puud. Vajadusel tellitakse hoonete ümbruse juurde haljastusprojekt.

Mere 1 krundil tuleb Simona silla poolne hekk pügada nõnda madalaks, et nähtavus oleks ohutu liiklemise jaoks piisav.

10.4 Teed ja platsid

Sissesõit uuele krundile kavandatakse Mere 3 kinnistu olemasolevalt asfaltteelt, mis lähtub Mere tänavalt. Teed laiendatakse vastavalt EVS 842:2003 nõuetele. Sissesõidutee on kruusa- või killustikkattega.

10.5 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus planeeritavale uuele krundile on kavandatud olemasolevast Võsu aleviku veevärgist, millega Mere 1 kinnistu on eelnevalt liitunud, uuele krundile kavandatakse veega varustus kinnistut läbivast torustikust sadulühendusena..

Reoveed juhatakse Võsu aleviku kanalisatsioonivõrku, millega on Mere 1 kinnistu samuti eelnevalt liitunud. Uue krundi reoveed juhatakse krundi läbivasse kanalisatsioonikaevu. Hooned varustatakse olmeveega kinnistule rajatavate veetorustikega. Vee kvaliteet peab vastama Veeseaduses esitatud nõuetele.

Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele torustik kuni hooneteni.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni $Q=3,5$ l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele.

Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla 200 mm

torude kõrvale 200 mm

kaevude ümber 300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla $i=0,01...0,02$. Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

10.6 Elekter

Tulevase Mere 1b omanik Liina Trääder ja Osühing Jaotusvõrk vahel on sõlmitud liitumisleping ja Mere 1b piiri lähedale on paigaldatud oma liitumiskilp. Mere 1 elektrivarustus jääb samuti kehtiva liitumislepingu alusel.

Liitumiskilbist rekonstrueeritavate hooneteni kavandatakse 0,4 kV maakaabel.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

10.7 Side

Elioni side on Mere 1 kinnistul olemas ja uuele krundil lahendatakse sideküsimus mobiilside baasil, kuna kaablite võimsus on ebapiisav traadiga side jaoks.

10.8 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooneid kuuluvad tulepüsivusklassi TP3. Tuletõrje veevõtukohaks kasutatakse Mere tänaval asuvaid tuletõrje hüdrante, alternatiivseks veevõtukohaks kasutada kõrvalasuvat Simona silda Võsu jõel.

10.9 Keskkonnakaitse abinõud

Kekkonada ohustavaks teguriks on olmereoveed. Reoveed juhitakse Võsu aleviku ühtsesse kanalisatsioonitorustikku. Mere tänava liiklusrõõru leevendamiseks istutatakse tänava poole uuele krundile hekk, jõepoolses osas on see eelnevalt rajatud. Samuti tuleb säilitada kõrgaljustus – üksikud puud planeeritava alal.

10.10 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine
- sissepääsude arvu piiramine
- korralikud piirded
- hästivalgustatud krundisisesed teed
- varguste ja sissemurdumise riski vähendamiseks soovitada hoonete projekterijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett