

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus Mere tn 4 (katastritunnus 92201:003:0950, kinnistu registriosa nr 616431) asuva kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Taisi Lehtmetsa taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr 53/7-1.2;08.01.2007.a. ning Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 16. jaanuar 2007 nr 23.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine (sh lammutatavad ehitised);
- parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine;
- kitsenduste ja servituutide ning muude seadusest tulenevate kitsenduste määramine;

## KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED.

Detailplaneeringuga käsitletava kinnistu asukohaga Võsu alevik Mere tn 4 kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

Katastriüksuse asukohaga Mere tn 4 pindala on 1759m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve on elamumaa. Detailplaneeringualune maa asub eraomandis. Kinnistu omanik on Jaanus Lehtmets.

## LÄHTEOLUKORD

Mere tn 4 kinnistu asukoht on atraktiivne nii elamiseks kui ka puhkuse veetmiseks. Soome laht asub linnulennult 310 meetri kaugusel loode ja põhja pool ning spordihoone 200 meetri kaugusel krundist lõuna pool. Vallamaja ja raamatukoguni on maad umbes 150 meetrit.

Krundil asuvad: endine apteegihooned, kelder ja kaks kõrvalhoonet. Õue keskel asub reovee kogumiskaev. Apteegihooned on II maailmasõjas kõvasti kannatada saanud, hoone vundament ja maja ise on sõjakahjustuste tagajärjel pragunenud ja vajunud. Apteegihooned säilitamine ei ole mõistlik ka seetõttu, et hooned on aastakümneid käideldud kemikaale, mille lõhn on hoone konstruktsioonidesse sisse sööbinud. Ajakirjandusest on teada juhud, kus endiste apteegihoonedite põrandate alla on kogunenud aja jooksul näiteks elavhõbedat või teisi tervist raskelt kahjustatavaid ühendeid. Kelder on sisse vajunud.

Õuel kasvava kõrghaljastuse moodustavad peamiselt lehtpuuhekid, sirelipõõsad ja viljapuud. Mere tänava ääres kasvavad mõned pärnad.

Õu on piiritletud hekkide ja puitaiaga.

Kinnistu asub Vihula vallas Võsu alevikus Mere tänava ääres, mis on asula peatänav. Krundist ida pool asub Liiva tänav ning krundi edelanurgast saab alguse Kalda tänav. Veel veidi lääne poolt algab Sadama tänav, mis kulgeb Soome lahe poole. Mere ja Kalda tänaval on katendite laiuks keskmiselt 5,0-5,5 meetrit. Liiva ja Sadama tänavatel on sõidutee laiuks 2-3 meetrit, katendiks on asfalt. Mere ja Kalda tänav on samuti asfaltkatendiga. Juurdepääs kinnistule on siiani olnud Mere tänava poolt.

Kõnniteed planeeringuala ümbruses puuduvad. Kalda ja Mere tänava ristmikul asub üks tänavavalgustuspost ning veel üks tänavavalgustuspost asub Liiva tänava ääres.

Põhja pool asuva Liiva tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 92201:003:0290) maa sihtotstarve on elamumaa. Ka lääne pool planeeringualaga piirneva katastriüksuse asukohaga Kalda tn 2a (katastritunnus 92201:003:0290) maa sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringualal asuva endise apteegihooneni kulgevad elektri madalpinge maakaabel ja sidekaabel. Üks sidekaabel kulgeb paralleelselt krundi piiriga läbi krundi lõunaosa. Krundist väljapool paikneb Mere tänava põhjapoolses küljes elektri kõrgepinge maakaabel.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

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

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

Käesolev planeeringulahendus teeb ettepaneku muuta osaliselt kinnistu maa sihtotstarvet. Käesoleval ajal on Mere tn 4 krundi maa sihtotstarve elamumaa. Planeeritavad maa sihtotstarbed on 70% pereelamu maa ja 30% majutushoone maa. Osa maast planeeritakse majutushoone maaks, sest krundi omanik soovib hakata tegelema peremajutusega. Planeeritav hoonestus võimaldaks majutada lisaks maaomaniku perele veel 2-3 perekonda. Kuna üks Vihula valla arengu prioriteete on läbi aegade onud turismi arendamine, siis sobib selline idee suurepäraselt kokku maaomaniku visiooniga oma krundi arendamisest. Krunt on majutusteenuse osutamiseks väga soodne oma geograafilise asendi poolest. Samuti on Võsul nappus kaasaegsetest ning mugavustega majutuskohtadest.

### **Ehitusõigus**

Põhijoonisel on näidatud krundi hoonestusala, mis on märgitud sinise katkendjoonega. Samal joonisel esitatud ehitusõiguse koondtabelis on toodud ka krundi hoonestusõiguse muud olulised näitajad.

Kõik krundil asuvad hooned võib lammutada, sest tegemist on amortiseerunud hoonestusega.

Olemasolevate hoonete pindala kokku on geodeetilise alusplaani mõõdistamisel saadud andmete kohaselt 264m<sup>2</sup>, Ehitusregistri andmetel on see 271m<sup>2</sup>. Seega on planeeritav ehitusalune pindala 300m<sup>2</sup> praktiliselt sama suur kui olemasolev. Kuna eelmiste hoonete püstitamise ajast muutunud on nii inimeste vajadused (lisandunud on tualett- ja pesuruumid) ja harjumused ning planeeritakse peremajutust, on 17% krundi täisehitust minimaalne vajalik ehitusõiguse protsent.

Krundile võib ehitada kuni 3 uut hoonet, millest üks võib olla pereelamu-majutusasutus. Elamu-majutushoone võib ehitada kahekorruselistena, kõrvalhooned – ühekorruselistena.

Lähimbruses asub nii palkehitis kui ka puitvoodriga hooned, ühiskondlikud ja ärihooned on ehitatud kivist ning kaetud krohviga. Krundile uut hoonestust

planeerides tuleks lähtuda kaasaja arhitektuurist. Planeeringuala asukohas ja selle lähiümbruses puudub läbiv arhitektuurstiil. Olemasolevad hooned on ehitatud erinevatel aegadel ja erinevtes stiilides. Planeeritavad hooned peavad sobima mahult naaberhoonetega ning stiililt sobima suvituskohta.

Naaberkruntide hoonestamisel on kasutatud erinevaid katusekaldeid. Selleks, et ühtlustada tänavapilti, tuleb planeeritavale krundile ehitada hooned viilkatustega. Krundile võib ehitada hooneid katusekaldega 32°-45°. Selline katusekalde valik tuleneb vajadusest säilitada Mere tänava ajalooline miljöö. Mere tänavale hoonete rajamisel on katusetüüpidest kasutatud valdavalt viilkatust. Hoonete ehitamisel ei tohi katusekattena kasutada tööstushoonete katmiseks mõeldud plekkmaterjale, hoonete detailid nagu aknaraamid, ukсед jms on soovitatav teha puidust. Elamu ehitamisel krundi põhjapoolsesse osasse lähemale kui 8 meetri kaugusele olemasolevast hoonest tuleb see rajada tulemüüri või tulekindla seinaga. Kuna tulemüür rajatakse reeglina viilkatusega hoonel selle otsaseina, sest ta peab olema kõrgem ka katusest, siis saab elamu selles krundi osassa rajada põhja-lõuna suunas.

Hoonete ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit, betoon (vundament) või kivi ning hoone värvimisel tuleb kasutada Võsu alevikule iseloomulikke värvitoone (kollane, pastelne roosa, roheline, sinine).

Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada palkmaja ilma välisvoodrita). Soovitatav on kasutada rõhtlaudvoodrit.

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

Elamu-majutushoone kõrgus võib olla kuni 8,0 meetrit, kõrvalhoone maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani võib olla kuni 6m. Hoone kõrguslik ettepanek tuleneb tema asukohast ja naabruses asuvate (näiteks Liiva tn 1) hoonete kõrgusest. Elamu maksimaalne ehitusalune pindala võib olla kuni 220m<sup>2</sup>. Kui hoone ehitatakse maksimaalse lubatud ehitusaluse pindalaga, võiks fassaad olla liigendatud, et vähendada hoone mahtu visuaalselt. Teisest küljest on tegemist Võsu aleviku peatänavaga ääres paikneva hoonega, mis peaks olema väärikas nii arhitektuurse lahenduse kui mahu poolest. Hoone arhitektuurne lahendus peab sobituma Mere tänava miljööga ka juhul, kui hoonete projekteerimisel kasutatakse kaasagset arhitektuurset lahendust

## **Piirded**

Mere ja Kalda tänava ristmikul on käesoleva ajal betoonplokid, et vältida liiklushuligaanide poolt sissesõitu kruntidele. Olemasolev krunti ümbritsev piire lammutatakse. Uus piire rajatakse Mere tänava pool turvalisuse kaalutlustel betoonvundamendiga. Samasugune betoonvundamendiga aed on ka krundi idaküljel paikneva kinnistu tänavapoolses küljes. Piire rajatakse paralleelselt planeeritava kõnniteega. Piirdeaiad lahendatakse koos arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima Võsu aleviku miljööga. Piirded võib rajada kruntide välispiiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.20m, tänava pool kuni 1.60 meetrit. Tänavapoolt tuleb enamus tänavamürast, mis suvel on kohati väga intensiivne. Tegemist on kallakul asuva krundiga, seetõttu on tänava pool krundi madalamas osas tavapärasest kõrgema piirde rajamine aktsepteeritav.

## **LIIKLUSKORRALDUS**

Krunti ümbritsevad tänavad on kahesuunalise liiklusega ning asfaltkatendiga. Liiklus Mere tänaval on intensiivne, sest tegemist on ühega kahest väljasõidusuunast Võsu alevikust. Kõnniteed planeeringuala ümbruses puuduvad.

Käesoleval ajal on juurdepääs maatükile olemas Mere tänavalt. Maaomanik soovib rajada uue juurdepääsu Liiva tänava ja Mere tänava nurgalt. Selline lahendus suurendab liiklusohutust, sest sõidua autod pööravad Mere tänavalt kõigepealt väiksema liiklustihedusega Liiva tänavale ja sealt hoovi.

Krundi lõunaküljele planeeritakse 1.30 meetri laiune kõnnitee. Kuna kõnnitee rajatakse eramaale, siis sõlmib omavalitsus maa kasutamiseks servituudilepingu.

Parkimine korraldatakse krundisisiselt. Krundile planeeritakse 6 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 Rakvere teega kulgev Võsu jõe äärne ala võsavaba, sest puude kasvamine teele liiga lähedal vähendab oluliselt sõidukijuhtide nähtavust silla ümbruses.

## KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

### **Servituudid**

Krundil asub ühisveetrass. Kuna tegemist on trassi lõpuga, mille kasutamine puudutab ainult planeeritavat krunti, siis servituuti ega kasutusõiguse lepingut veetrassi kohta ei sõlmita.

Mere tn 4 kinnistule seatakse teeservituut pindalaga 46m<sup>2</sup> Vihula Vallavalitsuse kasuks. Servituudiga koormatud maa-alale ehitab Vihula Vallavalitsus 1.30 meetri laiuse kõnnitee. Kõnnitee rajatakse sõiduteest kõrgemana ning piirdega.

Servituudiala on tähistatud joonisel "Põhijoonis" heledilillat värvi viirutusega.

### **Kitsendused**

Planeeritava ala kasutamist kitsendavad krundi lõunaosas paiknev sidekaabel ja krundi kirdenurgas paiknev elektrikilp.

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

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

### **Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

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

### **Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd**

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-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;

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

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

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

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

Võsu alevikus on elukeskkond kokku sobitatud erakordselt ilusa loodusega. Ulatuslikud metsamassiivid koos Soome lahe rannaga loovad ideaalse fooni puhkuseks või töötamiseks.

Võsul on võimalik puhata ja elada keskkonnasõbralikult, mis on Vihula valla üks arenguprioriteetidest. Majandustegevust planeeritaval maa-alal ei ole ette nähtud, tegevus krundil keskkonda ei ohusta.

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

Mere tn 4 kinnistu maapind on erilise reljeefiga- krundi põhjapoolne osa on ca 2 meetrit kõrgemal kui olemasolevate hoonete vahel paiknev ala. Reljeefilt kõrgem ala on toetatud paekivimüüri. Krundil kasvavad peamiselt õunapuud, sirelid ja krundi lääneküljel ka üksik mänd. Mere tänava ääres kasvavad puud ja hekk likvideeritakse, sest nende asemele ehitab Vihula vald kokkulepel maaomanikuga avalikku kasutusse jääva kõnnitee. Viljapuude ning ilupõõsaste langetamise või säilitamise otsustab maaomanik koos hoonete projekteerimisega.

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 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 ning manööverdada planeeringualal ja selle lähiümbruses tulekustutustehnikaga.

Elamu ehitamisel krundi põhjapoolsesse osasse lähemale kui 8 meetri kaugusele olemasolevast hoonest tuleb see rajada tulemüüri või tulekindla seinaga.

Lähim veehoidla asub vallamaja lähedal (Mere tn 6) 220 meetri kaugusel, selle maht on 50m<sup>3</sup>. Veel saab tulekustutuseks vett Soome lahest ja Vösu 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.

Lähim päästeteenistuse tugikomando asub Vösul Sadama tn 2.

## TEHNOVÕRGUD

### **Elektrivarustus**

Planeeringualal on olemas toimiv elektrivarustus, mis tagatakse 0,4kV elektrimaakaablitega, OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 29. märtsil 2010a. tehnilised tingimused nr 175146 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel krundile.

Elektrivarustus on tagatud Liiva tänava ääres asuvast elektrikilbist maakaabliga. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Selle kohta tuleb Osaihingule Jaotusvõrgu Virumaa regioon esitada kirjalik taotlus.

Diagonaalselt üle krundi kulgevad tänavavalgustust varustavad õhukaablid likvideeritakse vajadusel Vihula Vallavalitsuse poolt, sest need kuuluvad omavalitsusele ja nende paigaldamise ning krundi kasutuse kitsendamise õiguse kohta puudub maaomanikuga kokkulepe.



## **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Krundil on olemas veetrass. Planeeritava krundi piiridest kuni 1 m väljapoole avalikus kasutuses olevale maale paigaldatakse kinnistu peakraan, mis jääb ühisveevärgiga liitumise punktiks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm ja soovitatav läbimõõt 32mm.

Veetrass on ehitatud läbi krundi, mis kitsendab märkimisväärselt uue hoonestuse paigutamise võimalusi. Mõistlik on veetrass krundi see paigutada ümber võimalikult läänepiiri lähedale, et maksimeerida ehitusalust pinda.

Kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva ühiskanalisatsioonitrassi baasil. Planeeritava krundi piiridest 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 Vösu puhastusseadmetesse.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Igal krundil peab olema prügikonteiner (vt joonis "Põhijoonis"). 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.

## **Sidevarustus**

Krundil on olemas sidevarustus.

Koostas:

Külli Õisma

20. juuli 2010.a.