

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus Rakvere tee 17 (katastritunnus 92201:003:1491, kinnistu registriosa nr 1191631) asuva Varju kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Peep Varju taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr 2588/7-1.2;06.08.2008.a. ning Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 19. august 2008 nr 1240.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- maaüksuse jagamine;
- ehitusõiguse määramine moodustataval maaüksusel asuva ehitise rekonstrueerimiseks;
- parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine;
- servituutide ja muude seadusest tulenevate kitsenduste määramine.

KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED.

Detailplaneeringuga käsitletava kinnistu asukohaga Võsu alevik Rakvere tee 17 kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

Varju kinnistu koosneb kahest maatükist, millest detailplaneering koostatakse Rakvere tee 17 asuvale maatükile. Katastriüksuse asukohaga Rakvere tee 17 pindala on 1,04 hektarit ja maa sihtotstarve on elumumaa. Detailplaneeringualune maa asub eraomandis.

LÄHTEOLUKORD

Katastriüksus asub Vihula valla Võsu aleviku keskosas, tegemist on endise talusüdamega. Õuealal asuvad puitelamu ja viis kõrvalhoonet. Lisaks asub õue keskel veekaev. Õu on osaliselt piiratud puitaiaga.

Katastriüksus piirneb põhja pool Võsu jõega. Jõe järsu langusega kaldad on palistatud puudega. Kõrghaljastuse moodustavad peamiselt lepad, õuel kasvavad männid ja viljapuud. Katastriüksuse idapiiril kasvab mets, mis piirab tugevalt nähtavust tänavaalal ja on probleemiks liiklusohutuse seisukohast võetuna.

Ida pool piirneb katastriüksus Rakvere tee nimelise tänavaga, sõidutee on asfaltkatendiga. Ida pool asub ka üks Võsu aleviku uuemaid ehitisi-spordihoone. Juurdepääs kinnistule on siiani kulgenud lõuna poolt mööda katastriüksust asukohaga Pargi tn 2. Kõnniteed planeeringualal puuduvad. Tõusu tänav ja Rakvere tee ristmikul asub üks tänavavalgustuspost.

Kaugus Soome laheni ca 450 meetrit.

Lõuna pool asuva Pargi tn 2 katastriüksuse (katastritunnus 92201:002:0002) maa sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu loodeosas asus varem kino, kuid käesolevaks ajaks on see hävinenud. Põhja ja lääne pool, üle jõe, asuvad kinnistud on elamumaa sihtotstarbega, välja arvatud katastriüksus asukohaga mere tn 3, mille maa sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeringualal asuva elumajani kulgeb madalpinge õhuliin.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

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

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada katastriüksus asukohaga Rakvere tee 17 kaheks katastriüksuseks:

krunt nr 1- planeeritav pindala 9011m², maa sihtotstarve - 100% pere-elamu maa;

krunt nr 2- planeeritav pindala 1409m², maa sihtotstarve - 100% pere-elamu maa;

Ehitusõigus

Joonisel "Detailplaan" on näidatud planeeringualal asuvate kruntide ehitusalad, mis on märgitud beeži ruudustikuga. Samal joonisel esitatud ehitusõiguse koondtabelis on toodud ka kruntide ehitusõiguse muud olulised näitajad.

Elamud võib ehitada või rekonstrueerida kahekorruselistena, kõrvalhooned – ühekorruselistena.

Hoonete ehitamisel tuleb järgida Võsu alevikus ja just rannapiirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi. Rakvere teel asuvad elamud on viilkatusega puitvoodriga hooned. Säilitada tuleb Võsu alevikule omast arhitektuurset joont. Rajatavad hooned peavad sobima nii plaanilahendusest, välisviimistlusest kui mahult naaberhoonetega.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada viilkatustega. Kruntidele võib ehitada viilkatustega hooneid katusekaldega 32°-45°. Hoonete ehitamisel ei tohi katusekattena kasutada tööstushoonete katmiseks mõeldud plekkmaterjale, hoonete detailid nagu aknaraamid, ukSED jms on soovitatav teha puidust.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit, betoon (vundament) või kivi ning hoone värvimisel tuleb kasutada Võsu alevikule iseloomulikke värvitoone.

Krundil nr 2 asuva endise lauda rekonstrueerimisel tuleks maksimaalselt säilitada hoone algset välisilmet (palkseinad). Ajalooliselt on olnud palksein tavapärane ehitusmaterjal lihtsamate ehitiste puhul. Selline lähenemine tagab tervikliku ruumitaju ajalooliselt väljakujunenud kinnistu miljöö säilitamiseks. Antud ajaloolist autentset lahendust võiks kasutada eluhoone abiruumide puhul. Selliseks lahenduseks võiks olla hoonega liidetud kuur.

Hoonete viimistlemisel ei tohi kasutada plastikut. Vältida tuleks freespalki. Hooned ehitatakse arvestades Vihula valla üldplaneeringuga (vastu võetud 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavalitsuse korraldusega nr 19) kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2), Ehitusseadust ja Vihula valla ehitusmäärust.

Krundil nr 1 säilib olemasolev olukord. Hoonete ehitusalune pindala on krundil kokku 539m².

Krundile nr 2 võib ehitada maksimaalselt ühe hoone. Maksimaalne ehitusalune pindala krundil nr 1 on 160m² ja hoone kõrgus võib olla kuni 6,5 meetrit. Hoone kõrguslikku ettepanek tuleneb tema asukohast ja naabruses asuvate hoonete kõrgusest.

Hoone asub võrreldes naaberhoonetega lohus, seetõttu sulandub ta mahulisest seisukohast ümbruskonda. Kuna taastatava hoone vundament on rajatud kinnistu lõuna-põhja suunalise kaldega paralleelselt siis võib tehniliselt olla vajalik katusekallete tagamiseks kasutada hoone põhja poolses osas ka suuremat kõrgust maapinnast. Kuna enamus krundist on ehituskõlbmatu või piirangutega koormatud ala, siis võib krundile ehitada ühe hoone (seega võib elamu ühendada kõrvalhoonega). Soovitav on hoone mahtusid liigendada (L-kujuline hoone või liigendatud fassaadi kasutamine). Hoonet ei pikendata, välja arvatud tuulekoja rajamine hoone lõunapoolsesse otsa. Hoone peab sobima nii plaanilahenduselt, välisviimistluselt kui mahult naaberhoonetega (krundil nr 1 asuva elumaja ehitusalune pindala on 174m²). Krunt nr 2 asub üleni ning krunt nr 1 osaliselt Võsu jõe ehituskeeluvööndis. Lähtudes Looduskaitseaduse §38 võib tiheasustusalas ehitada hooneid ehituskeeluvööndisse olemasolevate hoonete vahele varem välja kujunenud ehitusjoonest maismaa poole. Piirdeaiad lahendada arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima Võsu aleviku miljööga. Piirded võib rajada kruntide välispiiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.20m. Planeeritavate kruntide vahel kasutada vajadusel võimalikult vähemärgatavat piiret, parem oleks seal piirdest üldse loobuda. Eraldatuse võib saavutada haljastusega (hekid, põõsad, peenrad).

LIIKLUSKORRALDUS

Rakvere tee on kahe-suunaline asfaltkatendiga tänav, mis lõuna pool läheb üle riigimaanteeks. Liiklus Rakvere teel on intensiivne, sest tegemist on ühega kahest väljasõidusuunast Võsu alevikust.

Käesoleval ajal on juurdepääs maatükile olemas Rakvere teelt läbi Pargi tn 2 asuva katastriüksuse. Nimetatud juurdepääsu võib kasutada Pargi tn 2 katastriüksuse maaomaniku loal ja tingimustel.

Kruntidele nr 1 ja 2 rajatakse uus juurdepääs vahetult Rakvere teelt selleks looduslikult sobivaimalt kohalt. Selleks on maatüki idaküljel detailplaneeringu joonisel kolmnurgaga tähistatud koht tee ääres asuvast hoonest lõuna pool.

Parkimine korraldatakse kruntidesiseselt. Igale elamumaa sihtotstarbega krundile planeeritakse vähemalt 2 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

Servituut veetrassi jaoks pindalaga 172m² seatakse Võsu ranna ja parkmetsa katastriüksusele (katastritunnus 92201:003:0008) kruntide nr 1 ja 2 kasuks. Katastriüksusele asukohaga Pargi tn 2 seatakse servituut pindalaga 47m² samuti kruntide nr 1 ja 2 kasuks. Krundile nr 1 seatakse servituut pindalaga 246m² krundi nr 2 kasuks, et võimaldada krundile nr 2 rajada veetrass ja paigaldada elektrikaabel. Planeeritavad servituudiala ei kitsenda katastriüksuse asukohaga Pargi tn 2 ehitusõigust. Võsu ranna ja parkmetsa katastriüksusele ei plaanita teadaolevalt hooneid juurde ehitada.

Kitsendused

Kitsendust põhjustab madalpingeõhuliin, mis varustab krunti nr 1 elektrivooluga.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

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. "Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded"; EPN 17 ja

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

Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal Veeseaduse § 10 tähenduses.

(2) Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

Alus: Looduskaitse seadus §36

Ranna ja kalda veekaitsevöönd

Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduses.

Alus: Looduskaitse seadus §39

Kallasrada

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on eesvooludel 10-25km² valgalaga ja eesvooludel üle 25km² valgalaga 4 meetrit veekogu kaldast.

Alus: Veeseadus §10, Asjaõigusseadus §161

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Käesolev planeeringuala asub peaaegu kogu ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndis.

.... üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 50 meetrit;

... kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ja veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 25 meetrit.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

.....

7) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

Alus: Looduskaitseadus §34-36, §38

Ranna ja kalda piiranguvöönd

Käesolev planeeringuala asub kogu ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndis.

.... üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100meetrit;

... kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil, veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 50 meetrit.

Alus: Looduskaitseadus §37, §38

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 ettenähtud, tegevus kruntidel keskkonda ei ohusta.

Uute ehitiste püstitamisel või olemasolevatele juurde ehitamisel tuleb arvestada, et nende juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Rakvere tee 17 kinnistu asub Võsu jõe kaldal. Jõe kaldal kasvavad põhiliselt mustad lepad ja hall-lepad, õueala kaunistavad väarikad männid. Krunt on olnud juba 1930.-ndatel aastatel kasutusel elamumaana. Planeeritavatel kruntidel on võimalik säilitada kõik puud, välja arvatud liiklusohutuse peatükis kirjeldatud osa jõeäärsest võsast.

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, kruntidel 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.

Sissesõidud kruntidele planeeritakse vähemalt 4 meetri laiused. Planeeringualasisene reljeef ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist.

Lähim veehoidla asub vallamaja lähedal (Mere tn 6) 220 meetri kaugusel, selle maht on 50m³. Veel saab tulekustutuseks vett merest ja 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.

Lähim päästeteenistuse tugikomando asub Võsul Sadama tn 2.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus tagatakse 0,4kV elektrimaakaablitega, OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 06. aprillil 2009a. tehnilised tingimused nr 160496 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel kruntidele.

Elektrikaabel paigaldatakse algusega krundil nr 1 olevast 0,4kV elektriõhuliini postist. Liitumis-ja jaotuskilbid võib paigaldada elektrikposti külge või selle vahetusse lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundil nr 1 on olemas veekaev. Krunt nr 2 varustatakse veega ida pool, spordihoone juures asuvast olemasolevast veetrassist. Planeeritavate kruntide piiridest kuni 1 m väljapoole avalikus kasutuses olevale maale paigaldatakse kinnistute peakraanid, mis jäävad ühisveevärgiga liitumise punktideks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm ja läbimõõt 32mm.

Kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva ühiskanalisatsioonitrassi baasil. Detailplaneeringuga planeeritavate kruntide piiridest kuni 1 m väljapoole paigaldatakse kanalisatsiooni vaatluskaevud, mis jäävad ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumise punktideks. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike ja kinnistute kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt 110 mm. Fekaalid ja heitveed juhitakse Võsu puhastusseadmetesse. Veetrass tuleb rajada võimalikult vähe olemasolevaid katendeid lõhkudes, peale tööde lõppu tuleb nii katendid kui haljastus taastada.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Igal krundil peab olema prügikonteiner, koht on määratud käesoleva detailplaneeringuga (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.

Sidevarustus

Kruntidel puudub sidevarustus, kuid see on võimalik lahendada mobiilside või RAS-1000 baasil.

Koostas:

Külli Õisma

01. aprill 2009.a.