

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Vihula Vallavolikogu algatas 14. juunil 2012 otsusega nr 181 Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus asuva Vana-Lepispäe maaüksuse (katastritunnus 92201:004:0019) detailplaneeringu koostamise, mille aluseks on Helmut Ednaševsky taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr. 128/7-1.2; 24.01.2012 a. ning Vihula Vallavalitsuse ettepanek detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maatulundusmaale sihtotstarvete määramine, s.h. elamumaaks ja ärimaaks, ehitusõiguse võimaliku ulatuse väljaselgitamine ning ehitusõiguse määramine elamule, abihoonetele ja autosuvilate parkimise teenindamiseks ning teistele rekreatiivsete tegevustega seonduvate vajalikele hoonetele ning taristule, kitsenduste, servituutide, keskkonnakaitseliste abinõude määramine, vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine.

Käesolev planeeringualune maa asub eraomandis. Vana-Lepispäe katastriüksuse (katastritunnus 92201:004:0019) omanik on Aili Ednaševsky, kinnistu pindala on 7,82ha.

KEHTIVAD JA KOOSTATAVAD PLANEERINGUD

Detailplaneeringuga käsitletava Vana-Lepispäe maaüksuse kohta kehtivad:

1. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+, mis kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134;
2. maakonnaplaneering "Lääne-Viru maakonna rannikuala", mis kehtestati Lääne-Viru maavanema korraldusega nr 258 14.12.2011. a.. Planeeringuga saab tutvuda aadressil: <http://www.laane-viru.maavalitsus.ee/et/laane-viru-maakonna-rannikualal>;
3. Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", mis kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114.
4. Vihula valla üldplaneering, mis kehtestati 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr. 19.
5. Vihula Vallavolikogu algatas 9. veebruaril 2012 a. otsusega nr 151 detailplaneeringu koostamise Võsu-Käsmu jalgteed ja jalgrattateed teemaa moodustamiseks. Planeeringuala hõlmab osaliselt ka Vana-Lepispäe maaüksust.

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE

Agenda Keskkonnabüroo OÜ koostas Vana-Lepispäe kinnistule keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande, mille Keskkonnaamet Viru regiooni kui strateegilise planeerimisdokumendi järelevalvaja kiitis 18.04.2013 kirjaga nr V 6-8/13/20292-15 heaks. Keskkonnaamet leidis, et KSH aruanne vastab KSH programmile ja KeHJS§40 lg 4 nõuetele ning esitataud aruanne on detailplaneeringu kehtestamiseks piisav.

KINNISTUTE MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Vana-Lepispäe kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Ida pool paiknevad Pajumaa (katastritunnus 92201:004:0021), Lepispäe 2 (katastritunnus 92201:004:0011) ja Sagadi metskond 68 (katastritunnus 92201:004:2100) maaüksused. Planeeringualast lääne pool paiknevad Päärna (katastritunnus 92201:004:2252) ning Sagadi metskond 61 (katastritunnus 92201:004:2040) maaüksused. Planeeringuala ida ja lääne poolt ümbritsevate naabermaaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Kirde pool asuva Liivaku kinnistu maa sihtotstarve on elamumaa. Planeeringualast põhja pool paikneb Soome laht ning lõunast piirneb Vana-Lepispäe maaüksus vallateega.

PLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUS

Käesoleval ajal on Vana-Lepispäe kinnistul asuv karavaniplats ainuke Vihula vallas. Seetõttu on väga tähtis ajalooliste traditsioonide jätkamine. Teenuse pakkumisel on asukoht alati tähtis komponent. Vana-Lepispäe kinnistu on atraktiivne koht puhkuse veetmiseks, sest tagatud on puhkajate turvalisus ja privaatsus. Tegemist on Võsu aleviku äärealaga ning maaüksus on looduslikult metsaga eraldatud väikestest alevikruntidest. Lähedal on supelrand ning tõmbekeskused Võsu ja Käsmu, kus suviti toimub pidevalt erinevaid kultuuriüritusi. Haagissuvilatega reisivate turistide harjumused tekivad aastatega ning nendega tegelemine eeldab suurt kogemust, toimivaid tehnovõrke ja heal tasemel teenindust. Ka need tingimused on Vana-Lepispäel tagatud.

13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr. 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringus on Vana-Lepispäe maaüksuse sihtotstarbeks määratud

maatulundusmaa vaatamata sellele, et maaüksusel on aastakümneid tegeletud puhke- ja turismiteenuse osutamisega.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, tehes ettepaneku määrata kruntide maa sihtotstarveteks maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa ning ärimaa.

Koostatav Võsu-Käsmu jalg- ja jalgrattatee detailplaneering tekitab täiendavaid võimalusi turismiteenuste valiku laiendamiseks ning nende kvaliteedi parandamiseks.

Võsu aleviku tiheasustusega alal on ehituskeeluvööndi laiust vähendatud Vihula valla üldplaneeringuga viiekümnele meetrile tavalisest veepiirist. Üldplaneeringu kohaselt ulatub rand ja kallas Vana-Lepispäe kinnistu piirkonnas kuni valla teeni.

Vana-Lepispäe kinnistule hoonestusalade asukohtade määramisel lähtus planeeringu koostaja kinnistu ajaloolisest taustast, ajaloolisest hoonete paiknemisest, olemasolevast looduslikust situatsioonist, kõlvikute paiknemisest kruntidel, väljakujunenud ehitusjoonest, tehnovõrkudest ja olemasolevate teede asukohtadest. Väga tähtis on planeerimisel arvestada inimeste harjumustega ning nende sooviga saada võimalikult palju häid teenuseid ühest kohast. Sissetöötanud kohaga äris on omanikul alati soodsam ja lihtsam oma teenuseid pakkuda.

Lisaks tuleb arvestada samal ajal koostatava Võsu-Käsmu jalg- ja jalgrattatee detailplaneeringuga.

Planeeringulahenduse koostamisel ja menetlemisel on tähtis, et lahenduse koostamisel lepitaks kokku arengutingimustes, mitte ei keskendutaks piirangute seadmisele.

Planeeringulahenduse ettepaneku kohaselt säilitatakse planeeringu elluviimisel hoonestusaladest väljaspool asuvad metsa- ja loodusliku rohumaa kõlvikud ning nende looduslik kooslus.

Hoonestusala planeerimine juba kasutuses olevatele ning inimtegevuse mõjul kultuuristatud aladele tagab looduslike koosluste säilimise.

LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on tasase reljeefiga, langusega põhja poole. Kõrguste vahe põhja-lõuna suunas on umbes 4 meetrit.

Kõlvikuliselt on peamiselt tegemist loodusliku rohu- ja metsamaaga, vähesel määral on veemaad. Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab looduslik rohumaa kinnistust 3,76ha, metsmaa 3,63ha, õuemaad on 0,24ha ning muud maad on 0,19ha

(s.h. veealune maa 0,10ha ja teed kokku 0,09ha). Vana-Lepispäe kinnistu on hoonestatud. Ehtisregistrisse kantud ehitiste aluse maa pindala on 762,4m².

Planeeringuala keskosas asub õuemaa. Lisaks erinevatel aegadel ehitatud hoonetele paiknevad planeeringualal ka lõkkeplats, palliplats ning laululava. Maaüksusel asub mitu platsi, mida kasutavad automajade ja haagissuvilatega reisijad ning telkijad. Olemasolevad haagissuvilate parkimiskohad on näidatud detailplaneeringu joonisel „Detailplaan“.

Juurdepääs planeeringualale on olemas lõuna pool asuvalt vallateelt. Erinevatel aegadel püstitatud ehitisteni kulgevad planeeringualal pinnas- ja killustikkattega teed. Teed on keskmiselt 3m laiused. Planeeringuala läbivad kuivenduskraavid suubuvad põhja poole jäävasse Soome lahte. Kraavide ületuskohtadesse on paigaldatud truubid. Naabruses asuvatest maaüksustest on hoonestatud Lepispäe 2 ning Liivaku kinnistud.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Planeeringuala ruumilise arengu analüüs

Kinnistule 1897.a koostatud plaanile on kantud sel ajal olemas olnud hoonete asukohad. Enne Teist maailmasõda asus kinnistul paadiehitustöökoda. Tegemist oli tihedalt asustatud maaüksusega. Sellest kirjutab Mari-Anne Heljas oma raamatus “Võsu rahvas ja tema lugu” (kirjastus Grenader 2009.a) lk 13 ja 118. Raamat räägib sellest, et 19. sajandi lõpus elas selles talus Pearn, kes ehitas nii tavalisi paate kui ka kahemastilisi purjekaid, mis olid kohalike hulgas väga populaarsed. Raamatus “Võsu rahvas ja tema lugu” lk 13 on öeldud, et Lepispeal, enne, kui Romm sinna elama asus, oli elatud laevakajutis, mis oli ümber ehitatud elumajaks. 1930. aasta ajaloolisel kaardil on näha ühel ehitusjoonel paiknevad elamu ja paaditöökoda kinnistu merepoolisel küljel. Raamatus on samuti kirjas, et taasiseseisvunud Eesti Vabariik tagastas maa õigusjärgsele pärijale Ailile (sündinud Romm, nüüd Ednaševsky), kes lülitas Vana-Lepispäe talukoha karavanidega tegelevasse ärisse.

Riigiarhiivi Rakvere osakonna säiliku nr 866 andmetel paiknesid enne Teist maailmasõda kinnistul suur elumaja, kaks suvemaja, saun, hobusetall, kaks aita, töötuba, rehetuba, viljakuivati, laut koos heinaküüniga, põllutööriistade kuur, kelder ja kolm heinaküüni. Kokku 16 hoonet. Osa hooneid veeti Loksale (elamu ja üks suvemaja), kus nad asuvad ka käesoleval ajal. Kinnistul on alles hoonete vundamendid ja trepid. Maa-ameti ajaloolistelt kaartidelt on näha, et hoonestatud

õueala ulatus 1935. aastal praktiliselt rannani ning mets on sinna kasvanud peale Teist maailmasõda, kui hooned hävisid (vt Maa-ameti ajalooliste kaartide väljavõtteid toimikus III osa lk 35).

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse karavaniteenuse arendamise ruumilised ja mahulised võimalused Vana-Lepispäe kinnistul. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust, ptk 4.3.2 Puhkealad: „Üheks vähekasutatud võimaluseks puhkemajanduse arendamisel on turismitalude tegevuse arendamine vallas (näiteks: väljajüritavad talusaunad, väiksemad telkimisväljakud, autokaravanide platsid, ratsa- või jalgrattamatkade korraldamine jne). See võimaldaks orienteerumist hetkel jõudsalt kasvavale siseturismile (pereturism)“. Vana-Lepispäe karavan on ainuke ajalooline karavanide ala Vihula vallas.

Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja §19 kohaselt on rahvusparki valitseja nõusolekul majandustegevus, arvestades nimetatud määruses sätestatud erisusi, piiranguvööndis lubatud.

Vihula Valla üldplaneeringust: “Autokaravanide parkimiskohad võiksid paikneda hea juurdepääsuga metsasel kõrgemal alal, telkimiskohtade vahetus naabruses. Osa autokaravanide parkimiskohti võiksid olla ajutised. “

Kinnistul pakutavate teenuste hulk sõltub arendaja(te) võimekusest ja külastajate arvust ning selgub peale täiendavate uurimis- ja projekteerimistöode teostamist. Ehitiste ja tehnovõrkude täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus

Kruntide olemasolevad ja planeeritavad sihtotstarbed on näidatud detailplaneeringu joonistel “Detailplaan” ning “Tehnovõrgud ja sihtotstarbed”.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku jagada Vana-Lepispäe maaüksus viieks krundiks:

krunt nr 1 - pindala 30 758m², maa sihtotstarbeks saab 10% looduslik maa ja 90% metsamaa. Maakatastris on maa sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Krunt nr 2 – pindala 42 678m², maa sihtotstarve on 5% üksikelamu maa, 95% turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa. Maakatastris on maa sihtotstarve 5% elamumaa ja 95% ärimaa.

Krunt nr 3 - pindala 3 306m², maa sihtotstarve on 100% metsamaa. Maakatastris on maa sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Kruntidest nr 1 ja 3 võib moodustada ühe kahest maatükist koosneva kinnistu.

Krunt nr 4 - pindala 959m², maa sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa-ala.

Maakatastris on maa sihtotstarve 100% transpordimaa.

Krunt nr 5 - pindala 527m², maa sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa-ala.

Maakatastris on maa sihtotstarve 100% transpordimaa.

Kruntidest nr 4 ja 5 võib moodustada ühe kahest maatükist koosneva kinnistu.

Alternatiivlahendus: kui jalg- ja jalgrattatee projekteeritakse väljapoole Vana-Lepispäe kinnistut, kaob ära vajadus moodustada krundid nr 4 ja 5. Need krundid jääva kruntide nr 1,2 ja 3 koosseisu. Alternatiivlahenduse rakendamise korral tuleb vallale kuuluv sõidutee nihutada lõuna poole ehk ehitada Vana-Lepispäe kinnistuga piirnevas lõigus ümber.

Seoses Vana-Lepispäe maaüksusele keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamisega vaatas Maa-amet läbi ka detailplaneeringu eskiislahenduse. Maa-amet oma 12.09.2012.a kirjas nr 6.2-3/10488 Agenda Keskkonnabüroo Osaiühingule tegi ettepanekuid kruntide moodustamise, nendele sihtotstarvete määramise ja maa omandiõiguse kohta.

Vana-Lepispäe kinnistu on maareformi käigus õigusjärgsetele omanikele tagastatud maaüksus. Tsitaat Maa-ameti kirjast: "Vastavalt Asjaõigusseaduse §133 lõikele 1 ulatub kinnisomand avaliku veekogu kaldajooneni. Kaldajoon on veekogu tavaline veepiir. Olemasolevate kaldakinnisasjade, s.o. katastriüksuste, mille piirilõik on seotud avaliku veekogu kaldajoonega, ulatus muutub seoses kaldajoon muutumisega. Kui kaldajoon nihkub mere poole looduslike tegurite, nagu näiteks erosiooni, setteprotsesside või maapinna kerkimise või mere taganemise tagajärjel, siis kaldakinnisasi suureneb.

.....

Selleks, et AÕS-es sätestatud oleks realselt võimalik rakendada, on väljatöötamisel seaduse muudatused, mis reguleerivad täpsemalt kaldaalasse jäävate katastriüksuste ulatuse ja omandiga seonduvat looduslike muudatuste ja aluskaardi andmete uuendamise korral."

AÕS-e kehtiv sõnastus: Kinnisomand ulatub mere rannajooneni. Rannajoon on mere tavaline veepiir.

Kinnisasi ulatub veekogu kaldajooneni kui kinnistu piir on piiriprotokollis kirjeldatud veekogu poolses osas, et piir kulgeb piiripunktist A kuni piiripunktini B või maastikul tähistamata punktide vahel veepiiril, rannajoonel, endisel rannajoonel vms.

Seega kuulub Vana-Lepispäe kinnistu ja Soome lahe vahel paiknev maariba pindalaga 11714m² teoreetiliselt Vana-Lepispäe kinnistu koosseisu ning sellele maale võib planeerida ehitisi ning tegevusi. Eelnevat arvesse võttes ei ole võimalik ehitisi ennem välja ehitada, kui jõustuvad koostamisel olevad AÕS-e rakendussätted.

Ehitusõigus

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt määratakse ehitusõigus kruntidele nr 1 ja 2. Kruntidele planeeritakse tehnovõrgud, määratakse kitsendused ja servituudid ning nähakse ette keskkonnakaitselised abinõud.

Vana-Lepispäe kinnistu mõõdistamise ajal, oktoobris 2005, on plaanile kantud õuema pindalaga 0,24 hektarit, millel asuvate ehitiste kogupindala on 483m². Tegelikult on ehitistealune pindala ilma platsideta FIE Kalev Konso mõõdistusandmete kohaselt (töö nr 8, 20.09.2011) 896m².

Krundi nr 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 1%. Maksimaalne ehitisealune pind krundil nr 1 võib olla kuni 320m² ja ehitiste arv 5.

Varem krundil 1 paiknenud paaditöökoja ja elamu asemele krundi põhjaosas seatakse ehitusõigus elamule ja kahele kõrvalhoonele krundi lõunaosasse. Mari-Anne Heljase raamatus "Võsu rahvas ja tema lugu" (kirjastus Grenader 2009.a) leheküljel 13 on kirjas, et kui Pearn Romm asus Lepispäe elama, elati seal laevakajutis, mis oli ümber ehitatud elumajaks. Pearn ehitas juurde paaditöökoja. Mõlemad hooned asusid mere pool väljaspool tänast õueala. Enne Teist maailmasõda ehitatud hoonete vundamendid mõõdistati ja kanti detailplaneeringu joonistele. Eesti Vabariigi 1923-1935 ja 1930-1944 kaartidel, mida saab avada Maa-ameti kodulehel, on need hooned näha. Planeeringu toimikus on väljavõtted III osa lk 35. Seega on maaomanikul lähtuvalt Looduskaitseseadusest ja Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjast õigus taotleda ehitusõigust taluhoonestuse taastamiseks ja piirkonna elukorralduse jaoks tähtsate objektide rajamiseks.

Planeeritava elamu ehitisealune pind võib olla kuni 120m² ja kuni kahel abihoonel kokku 80m². Elamu võib olla kuni kahekorruseline ja kõrvalhooned ühekorruselised. Uus elamu ja kõrvalhoone(d) planeeritakse olemasolevale õuema kõlvikule Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirja §3-s sätestatud ehituskeeluvööndist väljapoole.

Lisaks võib krundile ehitada ranna ehituskeeluvööndisse väikeehitisena (Ehitusseadus §15) kuni 2 ehitist (paadikuur ja võrgukuur). Kummagi ehitise maksimaalne

ehitisealne pind on kuni 60m², kõrgus kuni 5,0m maapinnast. Uue paadikuuri ehitamisel olemasolev paadikuur lammutatakse. Paadi- ja võrgukuuri ehitusõigusi ei tohi liita. Ehitised rajatakse rohuaa kõlvikule. Puude raie ehitiste püstitamiseks ei ole lubatud.

Olemasolev lauter võib alles jääda. Olemasolevat lautrikohta on võimalik kasutada ilma täiendavate ehitustöödeta. KSH aruande põhjal ei ole lautrikohas soovitatav merd süvendada.

Maakonnaplaneeringu "Lääne-Viru maakonna rannikuala" andmetel tuleb paadikuuri projekteerimisel arvestada sellega, et tegemist on üleujutatava alaga (üleujutusala piir on kantud joonisele "Detailplaan").

Turism ja merendus on Vösul olnud ajalooliselt seotud tegevusalad ning planeeritaval kinnistul asusid ajalooline paadiehitustöökoda ja elamu (vt seletuskiri lk 6 ja Väljavõtte maa-ameti ajaloolistest kaartidest toimikus lk 33).

Krundi nr 1 planeeritav maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Väljavõtte Vihula valla üldplaneeringust ptk 10: "Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, **turismitalud**, metsandus jms)".

Olemasolev supluskoht krundil nr 1 säilib.

Krundil nr 2 on ehtisregistri andmetel arvel 18 ehitist kokku ehitisealuse pinnaga 762,4m². Platside all oleva maa pindala on 13603m². Kokku on olemasolev ehitisealne pind koos platsidega 14 365,4m².

Vana-Lepispäe kinnistul on kokku 150 karavani- ja telkimiskohta. Keskmine täituvus hooajal on 20-30%. Karavani- ja telkimiskohti juurde ei planeerita, sest selleks puudub vajalik rohu- või õuema.

Krundi nr 2 maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 40% (ehitised ja platsid kokku). Ehitiste alune lubatud pind on 4,7% krundi nr 2 pindalast.

Planeeringu lahenduse kohaselt võib krundil paikneda kuni 2000m² ehitisi. Platside alune pindala võib olla maksimaalselt 14900m².

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil nr 2 on 30. Järelikult saab krundile juurde ehitada kuni 12 hoonet (sõltub hoonete pindaladest, korruselisusest). Joonisel „Detailplaan“ on näidatud olulisemate planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad. Krundile nr 2 võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada:

1. ühe ärihoone, maksimaalne ehitisesalune pind 200m²;

2. mänguväljaku seadmeid ja rajatisi (näiteks ronimisseadmed, pingid, varikatus, valgustus);
3. abihooneid (ehitisealune pind kuni 60m²);
4. abihooneid (ehitisealune pind üle 60m²).

Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirja §3-s sätestatud ehituskeeluvööndisse võib ehitada abihooneid, sellest väljapoole võib ehitada ka ärihooneid. Krundi kasutajate elukvaliteedi parandamiseks on vajalikud järgmised abihooned: olmehooned, kämpingud, saunad, kuurid, töökoda, garaaz jne.

Ehitusõigust piiravad hoonestusala ja ehitusaluse pinna lubatud ruutmeetrite arv. Tegemist on suure territooriumiga, kus ehitised paigutuvad hajusalt. Detailplaneeringuga määratud ehitusalune pindala ja hoonestusalade asukohad ning pindala võimaldavad uute hoonete ja tehnovõrkude asukohtade valikul arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja selle seatud piirangutega. Uued hooned on võimalik paigutada kohtadesse, kus loodusväärtustele ei avaldata negatiivset keskkonnamõju või on see vähim võimalik (näiteks vanad vundamendikohad). **KSH aruanne leidis, et antud juhul arvestab planeeringulahendus keskkonnakaalutlusi ning on sobiv elluviimiseks.**

Lisaks eelnevatele kaalutlustele on ehitusõiguse määramise aluseks planeeringu koostamisel võetud Euroopa Liidus sätestatud normid, mis näevad ette karavane teenindavate ehitiste mahu (pesemiskohtade arv, tualettide, saunade jne arv). Isegi olemasoleva parklamahu juures tuleb ehitada juurde hooneid kümnetele pesemiskohtadele jne. Kuna tegemist on Lahemaa Rahvuspargiga, siis on eelistatud väiksemad hoonemahud, mis paigutatakse krundil nr 2 erinevatesse kohtadesse. Uutele hoonetele arhitektuur-ehituslike tingimuste määramisel tuleb arvestada antud piirkonna ehitustraditsioonidega.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“ § 43 Üldnõuded puhkekülale ja -laagrile peavad puhkekülas ja -laagris olema:

- 1) vastuvõtuhoone sissesõidutee lähedal;
- 2) telefoni- või mobiiltelefoniteenuse kasutamise võimalus;
- 3) pesemisruum kuni kolme telkimis- või haagissuvilaplatsi või 12 voodikoha kohta;
- 4) üks meeste ja üks naiste tualettruum kuni kolme telkimis- või haagissuvilaplatsi või 12 voodikoha kohta;
- 5) köögi kasutamise võimalus;

- 6) jäätmekonteiner;
- 7) majutusruumi olemasolu korral voodipesu ja rätikute olemasolu majutusruumis ning nende vahetus vähemalt kord nädalas ning iga uue külastaja korral;
- 8) tähistatud autoparkla;
- 9) nähtaval kohal info vastuvõtuaegade kohta ja majutusteenuse osutaja kontakttelefon.

§ 45. Majutus puhkekülas ja -laagris

Puhkeküla ja -laagri:

- 1) telkimisplats peab olema tähistatud ja soovitatava pindalaga vähemalt 40 m²;
- 2) telkimisplats peab asuma üldkasutatavatest ehitistest vähemalt 10 m, kuivkäimlast vähemalt 15 m ning üldkasutatavatest teedest vähemalt 50 m kaugusel;
- 3) majutusruumi olemasolul peab selle minimaalne pindala olema vähemalt 4m² voodikoha või nari kohta;
- 4) haagissuvilate parkla olemasolul peab see olema tähistatud ja varustatud elektri-, vee- ning kanalisatsiooniühendusi võimaldavate seadmetega. Haagissuvila parkimiseks ettenähtud plats peab olema tähistatud.

Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenev ehitustingimuste seadmine ja loodushoidlik ehitamine vähendavad reostuse ohtu ning soosivad reovete kogumist ja puhastamist.

Krundil nr 2 ei tohi laiendada krundi lõunaosas paiknevat keldrit ja kõrvalhoonet lõuna suunas ehk siis vallatee poole.

Detailplaneering teeb ettepanekud olulisemate arhitektuurinõuete seadmiseks. Arhitektuur-ehituslike nõuete määramisel lähtuti Vihula valla üldplaneeringus toodud põhimõtetest ja sellest, et planeeringuala asub Lahemaa rahvuspargi territooriumil.

Planeeringualale jäävad hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad on näidatud planeeringu joonisel "Detailplaan" ning ehitusõiguse tabelis lähtudes Planeerimisseadusest. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusala, hoonestusalal paiknev metsamaa ning hoonestusalal paiknevate tehnovõrkude kitsendusala.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele moodustatakse üksteisest minimaalselt 8 meetri kaugusel paiknevad tuletõkkeseksioonid. Kuna krundile nr 2 lubatud maksimaalne ehitiste alune pindala on 2000m², siis jagatakse see kolmeks eraldi tuletõkkeseksiooniks.

Keelatud on ehitusõigusi liita, et vältida suuri hoonemahtusid, mis ei ole Lahemaa Rahvuspargile omased.

Kruntidel nr 1 ja 2 on keelatud ehitada hoonestusalade sees paiknevatele metsaaladele (va ärihoone endise elamu asukohta, paadi- ja võrgukuur). Nimetatud tingimus tuleneb KSH aruande heakskiitmise otsustuse peatükist. Rannal ja kaldal on rahvuspargi valitseja nõusolekul lubatud paadi- ja võrgukuuride rajamine planeeringuga ettenähtud kohtadesse. Olemasolevad metsamaal paiknevad ehitised (WC krundil nr 1) ja tehnovõrgud võib säilitada.

Hoonestusala maht sõltub paljuski sellest, kui atraktiivseks jäävad või muutuvad turistide jaoks planeeringuala arendus ja seda ümbritsevad tõmbekeskused.

Planeeringuala ja olemasolev hoonestus asuvad kruntidel nr 1 ja 2 osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis. Planeeritavad hoonestusalad lähtuvad varasemate ehitiste ajaloolisest paiknemisest (paadiehitustöökoda ja kõrvalhoone), olemasolevate ehitiste paiknemisest ning uute ehitiste rajamise võimalikest vajadustest. Hoonestusala piir, telkimis- ja parkimisalade piirid ühtivad enamuses õueala kõlviku piiriga.

Väljavõttel Maa-ameti ajaloolistest kaartidest (vt toimik III osa lk 35) ja Riigiarhiivi Rakvere osakonna säilikust nr 866 on näha, et Vana-Lepispäe hooned ja õueala paiknesid enne Teist Maailmasõda Soome lahele veelgi lähemal, kui käesoleva detailplaneeringuga planeeritav hoonestusala. Kokku oli kinnistul 16 hoonet. Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri ei keela koos taluhoonestuse taastamise ja väljaarendamisega tegeleda turismiga.

Äri- ja majutushoone (joonisel Detailplaan nr 3) planeeritakse krundile nr 2 maksimaalselt kahekorruselisena, teised ehitised ühekorruselisena. Krundile nr 2 planeeritava äri- ja majutushoone maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,0m maapinnast ja abihoonetel maksimaalselt 5,0m meetrit maapinnast.

Detailplaneeringu toimikus on illustreeriv joonis planeeritavast ärihoonest. Hooned planeeritakse viilkatustega, katusekalle võib olla vahemikus 32-45°. Krundil nr 2 on lubatud mänguväljakul rajatistel, laululaval ja teistel vaba aja veetmisega seotud ehitistel kasutada traditsioonilisest erinevaid materjale, katusekaldeid jne.

Katusekatte materjalidena tuleb kasutada kruntidele 1 ja 2 ehitamisel Vösule ja Lahemaa Rahvusparki sobivaid materjale. Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale ning hoonete värvimisel tuleb kasutada Vösule iseloomulikke värvitoone. Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust, looduslikust või tehiskivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga.

Ehitatavad hooned peavad sulanduma kokku maastikuga ning Lahemaa Rahvuspargis valitseva miljööga. Krundil nr 2 on viimistlemiseks kasutatud rootsipunast värvi püst- ja rõhtlaudist koos valgete aknaraamide ja nurgaliistudega.

Avatäidetena ei ole planeeritavatel hoonetel lubatud kasutada plastikmaterjalidest aknaid ning toonitud- ja peegelklaase.

Hoonete gabariidid, viimistlus, katusekaju- ja kalded peavad lähtuma Vihula valla üldplaneeringus ning Vihula valla ehitusmääruses kehtestatud nõuetele.

Krundile ehitatavad hooned tuleb ehitada individuaalprojektide alusel, 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.

Käesolev detailplaneeringu lahendus ei ohusta ranna ja kalda kaitse eesmärke, kui peetakse kinni Vana-Lepispäe kinnistule koostatud KSH aruandes seatud keskkonnanõuetest, Looduskaitseaduses ja Lahemaa Rahvuspargi kaitseeskirjas sätestatud nõuetest.

Kruntidele nr 3,4 ja 5 ehitusõigust ei määrata.

Piirded

Olemasolevad piirded on oma tüübilt võrk- ja lattaiaid. Seoses kergliiklustee rajamisega võib liiklejate ja puhkajate turvalisuse tagamiseks tekkida vajadus aedade ümberpaigutamiseks, tugevamate materjalide kasutamiseks või kõrgemate piirete rajamiseks.

Uued piirded lahendatakse koos arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima Lahemaa Rahvuspargi miljööga. Piirded võib rajada kruntide välispiiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.20 meetrit, vallatee pool kuni 1.60 meetrit. Vallatee poolt kostev müra võib suurened a seoses liiklejate arvu kasvuga (jalgtee ja jalgrattatee valmimisel) ning seetõttu on oluline, et uued piirded või haljastus vallatee ääres oleksid müra summutava efektiga.

LIIKLUSKORRALDUS

Kruntidele on olemas juurdepääs krundist lõuna pool paiknevalt vallateelt. Vallatee on asfaltkattega, laiusega ca 6m. Liiklusintensiivsus sõiduteel on aastaajast sõltuvalt keskmine või madal. Liiklusvahenditeks on peamiselt sõiduaudod. Sõidutee ääres puuduvad kõnniteed ning valgustus.

Käesoleval ajal koostatakse detailplaneeringut Võsu-Käsmu jalg- ja jalgrattateele, mis läbib ka Vana-Lepispäe maaüksust. Planeeritav jalg- ja jalgrattatee on 2,0-3,0m laiune ja paikneb Vana-Lepispäe maaüksuse lõunaservas. Jalg- ja jalgrattatee asukoht on näidatud joonisel „Detailplaan“. Jalg- ja jalgrattatee jaoks maa reserveerimise eesmärgil moodustatakse krundid nr 4 ja 5. Kruntide nr 4 ja 5 osas eraldatakse jalg- ja jalgrattatee liiklusohutuse tagamiseks sõiduteest pörkepiirdega.

Soome laheni planeeritakse tee, mida hakatakse kasutama paadi viimiseks mere äärde või paadikuuri. Kuna paadikuur jääb ca 32m kaugusele merepiirist, siis ei ole reaalne paati ilma tehnika kaasabita mereni transportida.

Sissesõiduteed kruntidele nr 1, 2 ja 3 ning lääne pool asuvatele naaberkruntidele planeeritakse vähemalt 4 meetri laiustena. Kruntide nr 1, 2 ja 3 juurdepääsud ristuvad planeeritava jalg- ja jalgrattateega. Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“ §42 (2): Puhkekülas- ja laagris peavad mootorsõidukitega sõtmiseks ettenähtud siseteed olema kaetud pinnakattega.

Juurdepääs krundile nr 1 on tagatud olemasolevalt teelt, mis paikneb krundil nr 2. Juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamine krundile nr 1 on planeeritud nii, et see ei koormaks looduses uusi, veel asustamata alasid ning oleks võimalik minimaalsete kuludega.

Planeeritav sõidukite liikumiskiirus mahasõitudel, ristmikel ja õuealal võib olla kuni 10km/h. Kergliiklusteel võib maksimaalne liikumiskiirus käesoleva planeeringuala piires olla kuni 20km/h (mujal hajaasustusalal kuni 30km/h).

Parkimine lahendatakse kruntide siseselt, autosuvilate olemasolevad parkimiskohad (ühenduspostid) on näidatud detailplaneeringu joonisel „Detailplaan“. Planeeringualale on soovitatav rajada jalgrattaparkla.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

KITSENDUSED, KAITSEVÖÖNDID JA SERVITUUDID

Kitsendused

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava krundi kasutamisele põhjustavad tehnovõrkudest kitsendusi madalpinge õhuliinid. Välisvõrkude kitsendusala on näidatud detailplaneeringu joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed" lilla katkendjoonega.

Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

.....

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

Alus: Teeseadus §13

Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskiri

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtuti kehtivast Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirjast. Planeeringuala paikneb Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis, kus ehitamine on lubatud kaitse-eeskirja § 23 sätestatud tingimustel.

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 laevatavatel veekogudel 10 meetrit.

Alus: Veeseadus §10

Veekaitsevöönd

Veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist on Läänemerel Peipsil ja Võrtsjärvel 20 m.

Alus: Veeseadus §29

Ehituskeeluvööndi ulatus

Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjaga kehtestatud Läänemere ranna ehituskeeluvöönd mandril on esitatud kaardil määruse lisas.

Alus: Looduskaitseseadus §38 lg7, Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri §3.

Ranna või kalda piiranguvöönd

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

Alus: Looduskaitseseadus §37

Vihula valla üldplaneeringuga on laiendatud ranna ja kalda ulatust planeeringualast lõuna pool paikneva valla teeni.

Veehaarde sanitaarkaitseala

§ 28 (1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: 1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Alus: Veeseadus §28, §28¹,

Veevõtukoha hooldusnõuded

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteloru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteloru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alus: keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestamine“.

Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001.a välja antud määruse nr 82 “Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

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: EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. “Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded”; EPN 17 ja 18

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;

(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.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini

telge:

1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.

(3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

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

Alus: Elektriohutusseaduse (RT I 2007, 12, 64, §12 lg 7) alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" 20. juuli 2007 nr 482.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Teeservituut

Vana-Lepispäe kinnistule on seatud tähtajatu teeservituut Lepispäe 2 kinnistu (katastritunnus 92201:004:0011) igakordse omaniku kasuks, et tagada läbipääsu Vana-Lepispäe kinnistult Lepispäe 2 kinnistule. Teeservituudi ala on näidatud detailplaneeringu joonisel „Detailplaan“ sinist värvi viirutusega.

Ka Liivaku kinnistu (katastritunnus 92201:004:2240) omanik soovib seada oma kinnistule pääsemiseks teeservituudi läbi Vana-Lepispäe kinnistu. Servituudi ettepanek on näidatud helesinist värvi viirutusega.

Krundile nr 2 teeb planeeringu koostaja ettepaneku seada teeservituut pindalaga 137m² laiusega 4m krundi nr 1 kasuks, et vältida tulevikus, näiteks kui kruntidele tekivad erinevad omanikud, vaidlusi juurdepääsu üle. Teiseks on väiksem ristmike arv turvalisem kergliiklusteel liiklejatele.

KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Võsu alevik on Eestis tuntud suvituspaigana. 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. Vajadusel tuleb kavandada merevaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki piirkonnale omaduselt või väljanägemiselt võõraid elemente.

Aktiivse puhkuse veetmise seisukohast ning merevaadete mitmekesistamise seisukohast lähtudes on oluline paadikuuride ja randumiskohtade taastamine.

Hoonestuse tihendamine planeeringualal, mis on ajalooline talukoht ja kus on olemasolev hoonestus, on loodust säästev. Lisaks on juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamine seotud minimaalsete kuludega.

Uute ehitiste püstitamisel planeeringualale tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, veetrassid, side- ja elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühikesed ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Keelatud on maapinna teisaldamine vundamentidest suuremates mahtudes ning reljeefi muutmine kinnistul. Uute taimede istutamisel tuleb lähtuda nende sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Haljastuse rajamisel tuleb võimalikult palju säilitada ja ära kasutada olemasolevat haljastust. Näiteks eraldavad parkimisplatse väikesed puistud. Mere pool on säilitatud metsariba, mis kaitseb õueala tuule eest. Soovitav on koostada haljastusprojekt.

KSH aruande kohaselt planeeringualal ja selle lähiumbruses kaitsealuste looma- või linnuliikide püsielupaiku ei ole ning samuti ei kasva planeeritaval maa-alal kaitse all olevaid taimi. Samuti ei avalda detailplaneeringu elluviimine olulist negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele, sest tegemist on aastakümnete jooksul toimunud tegevusega. Ümbruskonna taimestik ja loomariik on kohanenud ettevõtte poolt tekitatavate mõjudega. KSH aruandes esitatud keskkonnatingimustest ja leevendavatest meetmetest kinni pidamisel detailplaneeringu elluviimisel on positiivne mõju kogu Vihula valla sotsiaalmajanduslikule keskkonnale.

Kergliiklusteelt kostuva müra summutamiseks on otstarbekas rajada krundi nr 2 rohumaaga piirnevale osale mitmeastmeline kulisshaljastus. Lisaks vähendab selline haljastus õhusaastet ja annab hea võimaluse taastada ehituse käigus rikutud maapinda. Kergliiklustee asukoht valiti välja koos Keskkonnaameti töötajatega, kes pidasid

silmas eriti looduskaitsealised (Natura-alade paiknemine jne) eesmärgid. Planeeringualal on soovitatav arendada ökoturismi.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud. Sademeveed hajutatakse haljasaladel pinnasesse ja juhitakse kraavidesse.

Planeeringualune maa-ala on juba pikka aega (üle 20 aasta) olnud laagripplats haagissuvilatega reisijate ning telkijate jaoks. Sellise majandustegevuse jätkamise mõju loodus-, sotsiaal-, majandus- ja kultuurilisele keskkonnale selgitati välja keskkonnamõjude strateegiline hindamise käigus. KSH aruanne selgitas välja, et planeeringualal sama tegevuse jätkamine ja mõistlik laiendamine ei takista Lahemaa Rahvusparki kaitse-eesmärkide suunas liikumisel. KSH aruandega saab tutvuda veebilehtedel vihula.ee ja keskkonnabüroo.ee.

TULEOHUTUS

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), standardist "Ehitiste tuleohutus" EVS 812-6:2012 ja muudest seadusandlikest aktidest.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele moodustatakse üksteisest minimaalselt 8 meetri kaugusel paiknevad tuletõkkeseksioonid. Tuletõkkeseksioonid moodustatakse planeeringus ehitusaluste pindalade järgi (määrus nr 315, §10). Kuna krundile nr 2 lubatud maksimaalne ehitiste alune pindala on 2000m², siis jagatakse see kolmeks eraldi tuletõkkeseksiooniks.

Ehitiste väiksemate vahekauguste puhul üksteisest tuletõkkeseksioonide piires eraldatakse nad tule müüri või tulekindla seinaga. Uued hooned planeeritakse kaugemale kui 4 meetrit krundi piirist (välja arvatud kruntide nr 1 ja 2 lõunapoolse piiri osas).

Tuleohutusnõuete määramisel tuleb arvestada, et ehitised liigituvad kasutusotstarbelt I (elamu) ning II kasutusviisi (muu lühiajalise majutuse hoone) alla. Hoonete tulepüsivusklass on TP-1 kuni TP-3.

Standardist EVS 812-6:2012 tulenevalt ei tohi tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast olla vähem kui 30m.

Kuna tegemist on Võsu tihedalt asustatud alast eemal paikneva piirkonnaga, kuhu tehnilis-majanduslikel kaalutlustel ei ole käesoleval ajal mõistlik välja ehitada ühisveevärki, siis rajatakse krundile nr 2 tuletõrje veevõtukoht.

Kuna krundile nr 2 planeeritava ärihoone maksimaalne pindala on 200m², siis peab tuletõrjevõhoidla välikutustusvee normvooluhulk (Q_o) olema ühe arvestuslikult 3 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 10 l/s. Veehoidla peab olema ehitatud välja hüdrandiga. Veehoidla võib ehitada kinnise mahutina või lahtisena (bassein, tiik) ning selle minimaalne maht peab olema 50m³. Tuletõrjevõhoidlasse pumbatakse vesi lähedal asuvast kraavist, veetrassist või hüdrandist. Tuletõrje veevõtukoht ehitatakse välja lähtudes kehtivast seadusandlusest.

Soome laheni planeeritakse tee, mida hakatakse kasutama paatide viimiseks mere äärde või paadikuuridesse. Paralleelselt teega rajatakse veevõtutorustik kuivale hüdrandile. Loodusliku veekogu toite kasutamisel peab II kasutusviisiga hoonete puhul olema krundil vähemalt üks kuiv hüdrant või üks tuletõrjehüdrant. Hüdrandi imitarnetoru ehitatakse välja kuni planeeritava veehoidlani. Kui see ei ole maapinna kõrguste tõttu võimalik, siis karavaniplatsi põhjaküljeni, kus tuleb tagada raskeveoki liikumiseks vajalikud tingimused. Kuivhüdrandi imitarnetoru soovituslik asukoht on näidatud joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed".

Veel on võimalik lahendada planeeringuala tulekustutusveega varustamine olemasolevale pumplale tuletõrjepumpade juurdeehitamisega või tulevikus Võsu ühisveevärgi väljaehitamisega planeeringualale hüdrantide võrgustiku rajamisega.

Sissesõidu väravad kinnistule planeeritakse vähemalt 4,5 meetri laiused, teed vähemalt 4,0 meetri laiused. Päästeautode manööverdamiseks laiendatakse olemasolevat katendiga platsi krundil nr 2. Platsi raadius peab olema vähemalt 12 meetrit. Veevõtuks saavad päästeautod peatuda veevõtukoha kõrvale planeeritaval katendiga alal.

Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Euroopa juhend nr 20:2012F sätestab tuleohutusnõuded karavanidele ja karavaniplatsidele. Karavanide parkimisala tuleb ümbritseda tulekustutitega või tulekustutusvoolikutega. Kaugus karavanist lähima tulekustutini ei tohi ületada 25 meetrit. Alal tuleb märgistada evakuatsiooniteed, panna välja evakuatsiooniplaan ja juhend häire andmiseks. Karavanide parkimisala tuleb looduses jaotada eraldi tuletõkkeseksioonideks. Igas seksioonis võib parkida kuni 30 sõidukit ja nendega koos kuni 60 telki. Treileriga auto jaoks peab olema pinda minimaalselt 100m² ja karavanaauto jaoks – minimaalselt 80m². Seksioonide vahel peavad olema vähemalt 8

meetri laiused ohutusribad. Iga sektsioon jagatakse 5 meetriste vahedega kümne sõiduki kaupa kolmeks. Kaugus kahe sõiduki vahel peab olema minimaalselt 4 meetrit.

Kõik karavaniplatsil parkivad treilerid ja karavaniautod peavad olema varustatud suitsuanduri ja 2 kg raskuse pulberkustutiga.

Lähim olemasolev veevõtukoht on Võsu alevikus Mere tänaval, Mere tn 89 ja Mere tn 89a kinnistute vahelisel piiril paiknev hüdrant.

Lähimad Päästeameti komandod asuvad Kunda linnas Staadioni tn 4 ning Loksa linnas Kalurite tn 2a. Võsul paikneb vabatahtlikest päästjatest koosnev komando Sadama tn 2.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 02.02.2012 a. tehnilised tingimused nr. 198096 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel kruntidele. Elektrivõrgu ümberehitus (õhuliinide asendamine kaabelliinidega, trassikoridoride muumine) kruntidel toimub maaomanike kulul.

Krundile nr 1 ehitamisel paigaldatakse liitumiskilp ja jaotuskilp uue alajaama juurde alajaama kasutusõiguse alale või olemasoleva madalpinge õhuliiniposti juurde. Uued elektrikaablid rajatakse maakaablitena.

Krundil nr 2 on olemas elektrivarustus. Koostamisel oleva Võsu-Käsmu vahelise kergliiklustee detailplaneeringuga planeeritakse kergliiklustee alla kruntidele nr 4 ja 5 koridor perspektiivsete madalpinge- ning keskpingekaablite tarvis ja planeeringualast lääne poole alajaam. Uus alajaam peab paiknema elektri tarbimise seiskohalt koormuskeskmes.

Jalg- ja jalgrattateega paralleelselt planeeritakse tänavavalgustus.

Veevarustus

Veevarustus krundil nr 2 on praegusel ajal tagatud puurkaevu ja kahe salvkaevuga. Puurkaevust saadakse joogivesi ning salvkaevudest – kastmis- ning muu tarbevesi.

Krundile nr 1 rajatakse puurkaev.

2011. aastal käivitunud „Vihula Valla veemajandusprojekt“ planeeringuala ei hõlma. OÜ Vihula Valla Veevärgi poolt 01.02.2012.a. väljastatud tehniliste tingimuste järgi on kruntidel võimalik liituda ühisveevärgiga Eha tänava Mere tänava poolses otsas.

Uued veetorustikud rajatakse OÜ Vihula Valla Veevärgi poolt avalikus kasutuses olevale maale ühisveevärgitorustikena. Kruntide peakraanid paigaldatakse võimalusel krundipiiridest kuni 1m väljapoole avalikule maale. Peakraanid jäävad ühisveevärgiga liitumise punktideks. Peakraanidest rajatakse veetrassid kuni kinnistuteni.

Maa-alale tuleb paigaldada kuivüdrant tulekustutusvee jaoks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm.

Veevarustussüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringualaga külgnevate maa-alade võimaliku veevajadusega, detailplaneeringu käigus tekkivate uute kruntide veevajadusega ning Päästeameti vajadustega tulekustutusvee osas.

Kanalisatsioon

Reovee kogumine krundil nr 2 on käesoleval ajal lahendatud lokaalselt – septiku ja kogumismahutite baasil. Krundil nr 1 lahendada reovee kogumine imbväljaku või kogumiskaevuga. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmesse.

OÜ Vihula Valla Veevärgi poolt 01.02.2012.a. väljastatud tehniliste tingimuste järgi on planeeringualal võimalik liituda ühiskanalisatsiooniga – Võsu alevikus Mere tänaval kinnistu 92201:001:0840 kirdenurgas.

Koostamisel oleva Võsu-Käsmu vahelise jalg- ja jalgrattatee detailplaneeringuga planeeritakse jalg- ja jalgrattatee alla koridor perspektiivse survekanalisatsiooni tarvis. Kanalisatsioonitorustikud rajatakse avalikus kasutuses olevale maale ühiskanalisatsioonitorustikena. Kruntide kontrollkaevud paigaldatakse krundipiiridest kuni 1m väljapoole. Kontrollkaevud jäävad ühiskanalisatsiooniga liitumise punktideks.

Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike ja kinnistute kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peaks olema vähemalt 110 mm. Ühiskanalisatsioonisüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada torustike läbimõõtude valikul planeeringualaga külgnevate alade reovete ärajuhtimise vajadusega ja detailplaneeringu käigus tekkivate uute kruntide reovete ärajuhtimise vajadustega.

Planeeringuala reovete ärajuhtimiseks nähakse ette kruntidele nr 4 ja 5 (või vastavalt vajadusele ühele neist) ühiskanalisatsiooni reoveepumpla(d). Pumpla(te)st juhitakse reoveed survetorustikku.

Kui planeeringualale ehitatakse valmis ühisveevärk ja kanalisatsioon, tekib kruntide omanikel kohustus liituda trassidega.

Jäätmekäitlus

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Kinnistul on olemas prügikonteinerid. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Küte

Küttesüsteemid on olemas või rajatakse lokaalse kütte või teise keskkonnasäästlike tehnoloogiate baasil.

Sidevarustus

Käesoleval ajal on planeeringualal sidevarustus lahendatud mobiilside baasil.

Olemasolev sidekaabel paikneb planeeringualast lõuna pool.

Koostamisel oleva Võsu-Käsmu vahelise jalg- ja jalgrattatee detailplaneeringuga planeeritakse kergliiklustee äärde koridor perspektiivse sidekaabli tarvis.

Koostas: Külli Õisma

22. mai 2015. a.