



AKA NATURA
www.akan.ee

Võsu sadama detailplaneering

Lääne-Virumaa, Vihula vald, Võsu alevik

Kinnistud: Kalda tn 13a (92201:003:0005)

Töö nr. 14-11

Stadium: detailplaneering

TELLIJA: Vihula Vallavalitsus
Reg. 75023482
Mere 6, Võsu alevik,
Vihula vald, 45501 Lääne-Virumaa
e-mail: vald@vihula.ee
Tel +372 325 8630

PLANEERINGU KOOSTAJA: AKA Natura OÜ
Reg. 11496895
MTR: EEP001463
Tartu mnt 80,
Tallinn 10112
Tel + 372 65 28 460
www.akan.ee
info@akan.ee

Tallinn 2011/2012

Projekti koostaja üldandmed:

AKA Natura OÜ
Registrikood: 11496895

Tartu mnt 80
Tallinn 10112
Tel. 65 28 460
e-post: info@akan.ee

| | | |
|-------------------|------------------|-------------|
| Maastikuarhitekt: | Andres Lindemann | 52 21 294 |
| Joonestaja: | Ulla Männi | 56 21 51 13 |

| | | |
|----------|--|----|
| 1 | SISUKORD | |
| 2 | Üldosa | 4 |
| 2.1 | Üldandmed | 4 |
| 2.1.1 | Töö nimetus | 4 |
| 2.1.2 | Detailplaneeringu tellija | 4 |
| 2.1.3 | Detailplaneeringu koostaja | 4 |
| 2.1.4 | Ehitusgeodeetiliste uurimistöde andmed | 4 |
| 2.2 | Sissejuhatus | 4 |
| 2.2.1 | Detailplaneeringu eesmärk | 4 |
| 2.2.2 | Planeeringu alusdokumendid | 4 |
| 3 | Asendiplaan | 5 |
| 3.1 | Asend ja planeeritava ala olukorra kirjeldus | 5 |
| 3.2 | Olemasoleva olukorra kirjeldus | 5 |
| 3.2.1 | Reljeef | 5 |
| 3.2.2 | Külgnevad teed ja tänavad | 5 |
| 3.2.3 | Olemasolevad hooned ja rajatised | 6 |
| 3.2.4 | Haljastus | 6 |
| 3.2.5 | Rannaäärne sadamarajatiste ala | 6 |
| 3.3 | Võsu muuli ja vabrikuplatsi ajalooline ülevaade | 6 |
| 3.4 | Detailplaneeringu Maa-ala olulised tehnilised näitajad | 7 |
| 4 | Detailplaneeringuga määratavad tingimused | 7 |
| 4.1 | Krundi suurus, ehitusõigus ja olulisemad arhitektuuri-nõuded | 7 |
| 4.1.1 | Arhitektuursed tingimused | 8 |
| 4.2 | Sadam ja selle rajatised | 8 |
| 4.3 | Piirded ja kallasraja ümber suunamine | 9 |
| 4.4 | Juurdepääsud, liikluskorraldus ja parkimine | 9 |
| 5 | Tuleohutusnõuded | 9 |
| 5.1 | Alus | 9 |
| 5.2 | Planeeritud lahendus | 10 |
| 6 | Tehnovõrgud ja rajatised | 10 |
| 6.1 | Olemasolev olukord | 10 |
| 6.2 | Veevarustus | 10 |
| 6.3 | Kanalisatsioon ja sajuvesi | 10 |
| 6.4 | Elektrivarustus | 11 |
| 6.5 | Soojavarustus | 11 |
| 6.6 | Telekommunikatsioonivarustus | 11 |
| 6.7 | Vedelkütuse tankimine, fekaal- ja pilsivee vastuvõtt | 11 |
| 6.8 | Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused | 12 |
| 6.9 | Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 12 |
| 7 | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 12 |
| 7.1 | keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks | 13 |
| 7.2 | Eritingimused ja vajalikud kooskõlastused | 15 |
| 8 | Seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendustega arvestamine planeeritaval alal | 15 |
| 8.1 | Ranna ulatus, veekaitsevöönd ja ehituskeeluala | 15 |
| 8.2 | Sadamaga seotud olulisemad arvestamisele kuuluvad piirangud | 16 |

| | | |
|-----|--|----|
| 8.3 | Teemaa piirid ja teekaitsevöönd | 16 |
| 8.4 | Müranormid | 17 |
| 8.5 | tuleohutusnõuded | 17 |
| 8.6 | Servituudid ja kaitsevööndid ning neist tulenevad ehituskeelualad..... | 17 |
| 9 | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja..... | 18 |
| 10 | Planeeringu rakendamise võimalused..... | 18 |

2 ÜLDOSA

2.1 ÜLDANDMED

Objekti aadress on Lääne-Virumaa, Vihula vald, Võsu alevik, Kalda tn 13a maaüksus (92201:003:0005).

2.1.1 Töö nimetus

Võsu sadama detailplaneering

2.1.2 Detailplaneeringu tellija

Vihula Vallavalitsus
registrikood 75023482
Address: Mere 6, Võsu alevik,
Vihula vald, 45501 Lääne-Virumaa
e-mail: vald@vihula.ee
telefon: 325 8630
faks 325 8640

2.1.3 Detailplaneeringu koostaja

AKA Natura OÜ
Tartu mnt 80, Tallinn 10112
Tel: 65 28 460
Email: info@akan.ee

2.1.4 Ehitusgeodeetiliste uurimistöde andmed

Maa-ala plaani koos tehnovõrkudega on koostanud OU Geobüroo (Litsentsid 584MA-k, 585MA, EEG000115) 18.11.2011 töö nr 1291.

2.2 SISSEJUHATUS

2.2.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine sadamarajatistele, sadamahoonetele ja vajalikule taristule, s.h. juurdepääs ning keskkonnanakitseliste meetmete lahendamine ajaloolise Võsu tellisetehase muulile.

Detailplaneeringuga tehakse ka ettepanek olemasoleva Kalda tn 13a maaüksuse jagamiseks kaheks, mille tulemusena jääb ühele kinnistule olemasolev reoveepuhasti ja teisele planeeritav sadam.

2.2.2 Planeeringu alusdokumendid

- Vihula vallavolikogu otsus 09. juuni 2011 nr 109
- DP algatamise lisaks olevad lähteseisukohad
- Vihula Vallavalitsuse poolne Võsu sadama eskiis

3 ASENDIPLAAN

3.1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS



Skeem 1. Võsu sadama kinnistu asukoht Vihula vallas Võsu asulas (väljavõte maa-ameti ortofotost koos kinnistu piiridega 2009 aastal, foto aerofoto pildistamise lennuaeg on 08.05.2009) planeeringusse haaratud kinnistute ala on tähistatud punase joonega.

3.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Kalda tn 13a kinnistu suurus on 4,6 ha. Kinnistul asuvad praegu reoveepuhasti, kompressorihoone ja kaks biotiiki abirajatistega. Kirdest piirneb planeeringuala metsaga, läänest ja lõunasuunast piirneb ala suvilarajooniga. Edelasse ja idasuunale jääb Võsu jõgi ning Võsu rand. Loode ja põhjasuunalt piirneb planeeringuala Käsnu lahega.

3.2.1 Reljeef

Planeeringuala reljeef on laugjas ning jääb kõrguste vahemikku ABS +3,00m kuni ABS 0,00m. Reljeef on langev kirde edela-suunal, mere poole. Planeeringuala idaküljel asub kõrgem reljeef, mis kujutab endast kuhjatisi vanal muulil, millel kasvab nii okas- kui lehtpuid.

3.2.2 Külgnevad teed ja tänavad

Planeeringuala on lõunanurgast ühendatud avalikult kasutatava Kalda tänavaga, idaküljelt on planeeringuala ühendatud Piiri tänavaga. Kalda tänav on suvilate vahele jääv kitsas pinnastee, Piiri tänav külgneb lõunaküljelt suvilatega ning põhjast okaspuu metsaga.

3.2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeringualale jäävad olemasolevad hooned ja rajatised Kalda tn 13a maaüksuse (92201:003:0005) kinnistul.

Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on kinnistul asuvad hooned ja rajatised järgnevad:

| Nimetus | Hoone/Rajatis | Esmane kasutus | Korruste arv | Ehitisealune pind (m ²) |
|-----------------------------|---------------|----------------|--------------|-------------------------------------|
| puhastusseadmete tehnohoone | Hoone | | 2 | 79 |
| kompressorihooone | Hoone | | 1 | 34 |
| Võsu puhastusseade | Rajatis | 2000 | 0 | 199 |
| settebasseinid | Rajatis | | | 199 |
| selgiti | Rajatis | | | |
| mudapumpla | Rajatis | | | |
| biotiik nr.1 | Rajatis | | | |
| biotiik nr.2 | Rajatis | | | |
| Võsu muul | Rajatis | 1880 | | 1464 |
| | | | KOKKU | 1975 |

6

3.2.4 Haljastus

Planeeringuala on madal ning arvatavasti periooditi ka üleujutatud mereäärne lagendik. Planeeringuala lõunaküljel, kus on vana muul, kasvavad harilikud männid *Pinus sylvestris*. Mändide alune on paiguti pinnase liikumisega paljastanud puujuured. Samuti toimivad puud erosiooni tõkestajatena. Mändide vahel on ka mõned üksikud kodumaised lehtpuuliigid nagu Harilik pihlakas *Sorbus aucuparia* ja erinevad paju liigid *Salix*.

Hajusalt on väheväärtuslikke puid ka planeeringu keskosas, biotiikide kõrval. Ülejäänud alad on kaetud rannikualadele omaste roht- ja heintaimedega.

3.2.5 Rannaäärne sadamarajatiste ala

Säilinud on vähesel määral kivivabriku sadama muul, mis koosneb nii looduskividest kui punase telliskivi jääkidest. Edelaosas on muulil ka liivane kungas, mis jookseb piki muuli.

3.3 VÕSU MUULI JA VABRIKUPLATSI AJALOOLINE ÜLEVAADE

Kunagine kivivabrik kuulus Palmse mõisale. Kivivabrikust viis raudtee muulile, mida mööda veeti vagonettidega telliseid edasitoimetamiseks merel ootavatele laevadele. Siin tehti telliseid, millel peale pressitud nimi PALMS ja mida on praegugi näha paljudes kodudes. Mõõdunud sajandi algul veeti neid telliseid laevadega Venemaale, Soome, Rootsi ja Saksamaalegi.

Kivivabriku kõrge kivikorstna tipp oli laotud pitskaunistusena. See oli sihvakas ja kaunis ning paistis kaugele merele. Kalurid ja meremehed määrasid selle korstna järgi kurssi ka siis veel kui vabrik enam ei töötanud. Kivivabriku korsten lammutati 2007. aastal.

Järele on neist aegadest jäänud vaid jupp kivivabriku muulist Võsu jõe suudmes. Kivivabrikust muulile maha pandud raudteerööpad võeti nõukogude ajal üles ja anti Võsu kooli vanaraua normina riigile.

Võsu lauavabriku algne omanik oli firma Grünberg ja Ko. 1940. aastal lauavabrik natsionaliseeriti. Lauavabriku tööliste majas (praegune Vergi tee 11) sündis 1890. aastal meremees Aleksander Borkvelli peres poeg Albert Borkvell, hilisem tuntud füüsik ja matemaatik, kõrgemate koolide matemaatikaalaste õpikute autor, Vabadusristi kavaler ja professor Tallinna Polütehnilises ja Pedagoogilises Instituudis.

Kohta, kus laua- ja kivivabrik asusid, hüüti kaua aastaid vabrikuplatsiks. Praeguseks on sellest kohast saanud rohelusse kasvanud suvilarajoon. Puud on nii kõrged, et platsi see enam ei meenuta.

3.4 DETAILPLANEERINGU MAA-ALA OLULISED TEHNILISED NÄITAJAD

Kalda tn 13a maaüksus (92201:003:0005)

Maakasutuse sihtotstarve – jäätmeoidla maa 100%

Hoonete arv - 2

Ehitisealune pind – 113 m²

Kinnistu suurus 45986 m²

Algatamisel planeeringusse arvatud maa-alad, mille mitte detailplaneerimise vajadus selgus Võsu sadama detailplaneeringu protsessi käigus:

Võsu rand (92201:001:0011)

Maakasutuse sihtotstarve – Üldkasutatav maa 100%

Hoonete arv - 1

Ehitisealune pind – 40 m²

Kinnistu suurus 27.01 ha

Sagadi metskonna maaüksus (88703:001:1410)

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%

Hoonete arv - 0

Kinnistu suurus 29,9 ha

4 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt 13.08.2003 aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringule (koostaja Entec AS) Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtfunktsiooniks jäätmeoidla maa 100% ja Vihula valla üldplaneeringu kaartidel on antud kohal näidatud sadama tähis ning osaliselt tootmisettevõtete ja ladude maa.

Vastavalt kehtiva Vihula valla üldplaneeringu kaardile asub enamik Võsu sadama maa-alast tiheasutusalas. Tiheasustusala piir jookseb ida-lääne suunaliselt üle planeeringuala.

Võsu sadama asukoht on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu „Lääne-Viru maakonna rannikuala“ (OÜ E-Konsult 2011).

4.1 KRUNDI SUURUS, EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Käesolev detailplaneering näeb ette Kalda tn 13 a kinnistu jagamist kaheks erinevaks krundiks ning loodavale sadama kinnistule ehitusõiguse seadmist.

Planeeritud POS 2 suurusega 38 691 m², sihtotstarbega jäätmeoidla maa 100%, antakse hiljem üle reoveepuhastit haldavale vee-ettevõtjale.

Võsu rand (92201:001:0011) ja Sagadi metskonna maaüksusele (88703:001:1410) detailplaneeringuga krundi suurust ei muudeta ega seata ka ehitusõigusi!

Planeeritud kruntidele antakse detailplaneeringu kehtestamisega järgmine ehitusõigus:

1. Kruntide suurused pärast muulide välja ehitamist on: POS 1 12 555 m² ja POS 2 38 691 m².
2. Kruntide kasutamise sihtotstarbed on: POS 1 Sadama maa 100% ja POS 2 Kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa 100%.
3. Hoonete suurim lubatud arv: POS 1 kuni 3 uushoonet ja POS 2 detailplaneeringuga uushoonestust ette ei nähta (olemas 3 hoonet)
4. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on: POS 1 600 m² uushoonestust ja POS 2 200 m² olemasolevat hoonete alust maad.
5. Hoonete suurim lubatud kõrgus on: +9 m (maapinna lubatud tõstmine kuni 2,5m ABS)

Hoonete lubatud korruselisus on kuni 2 korrust. Hoonele ei ole lubatud rajada maa-aluseid korruseid.

| Pos. Nr. | Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik) | Krundi plan. Suurus m ² | Moodustatakse kinnistutest (nr.) või riigi maale | Liidetavate-lahutatavate osade suurused m ² | Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik) |
|----------|---|------------------------------------|--|--|---|
| 1 | Tootismaa 100% | 12 555 | Kalda tn 13a, veealune maa | - 7293 ja +5262 | Jäätmeoidla maa 100% |
| 2 | Jäätmeoidla maa 100% | 38 691 | Kalda tn 13a | - 38 691 | Jäätmeoidla maa 100% |

8

4.1.1 Arhitektuursed tingimused

Krundile rajatavad hooned on ette nähtud ilma keldrikorrueta.

Katusetüübiks võib olla, kas lamekatvus või viilkatus. Ehitatav hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone(te) arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada eelprojekti staadiumis Vihula Vallavalitsusega ja kaitseala valitsejaga.

Viimistlusmaterjalide kasutamisel on soovitatav kasutada kivi, betooni, metalli, plekki, puitu (laudis, puittalade näha jätmise vms). Lubatud on puit-, puit-alumiinium- või alumiiniumaknad. Lubatud on kasutada ka muid materjale, mis on sobivad miljöösse ja vastavad kaasaegsetele keskkonnanõuetele. Keelatud on katmata ümarpalgi kasutamine välisfassaadil.

4.2 SADAM JA SADAMAEHITISED

Olemasoleva sadama eskiisprojekti põhjal on planeeritud väikesadama rajamine 65-le kalapaadile. „Sadamaseaduse“ § 2 punkti 18 kohaselt on väikesadam sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.

Võsu sadama rekonstrueerimistöde käigus on ettenähtud süvendada sadama põhi, vastavalt Vihula Vallavalitsuse ja Virumaa Rannakalurite Ühingu soovidele sügavuseni -1.50 m.

Käesoleva detailplaneeringu graafilises osas näidatud sadamaehitised on kujutatud Vihula Vallavalitsuse poolt lähtematerjalina esitatud Võsu sadama eskiis. Lahenduses on arvesse võetud eskiisis kujutatud muule, slippe ning ujukaisid.

Uued sadamakaid on kavandatud ehitada kõrgusarvuga 1.50 m, looduslikest kividest lainemurdjad kõrgusarvuga 2.00 m ja slipp. Eskiisis on ette nähtud rajada sadamakaid monteeritavast ja monoliitset raudbetoonist. Võsu sadama süvendustööde maht on 7800 m³ ja merepõhja uputatakse tahkeid aineid 7400 m³, aluseks Võsu sadama eskiis.

Sadama alale on planeeritud veesõidukite tankla.

Detailplaneeringuga on piiritletud sadamaks planeeritav rannaala ja on antud selle kasutamise üldised tingimused.

Sadama üldandmed, veesõidukite sadamasse sisenemise, sadamas liikumise ja sadamas hoidmise korralduse jt navigatsioonilised, keskkonnavalased jms. eeskirjad ja nõuded ning sadamateenuste osutamise täpse korralduse jm seaduses nõutu sätestab sadama eeskiri. Sadama eeskirja kinnitab sadama pidaja.

4.3 PIIRDED JA KALLASRAJA ÜMBER SUUNAMINE

Rannal (v.a sadamas) tuleb tagada kallasraja kasutatavus ka pärast detailplaneeringu kehtestamist. Sadama juures tuleb kallasrada suunata ümber sadama, kusjuures rada peab olema jalgsi läbitav.

Planeering näeb ette rajada aed (piire), mis kavandatakse nii, et läänepoolsele muulile ning slipile juurdepääsu ei piirata. (vt Planeerimisjoonis).

Piirde soovitatav kõrgus on 1,5-2,5 m. Soovitav on rajada traadist läbipaistev piire. Turvalisuse tagamise vajadusel on lubatud rajada ka kõrgemat piiret, kuid sellisel juhul tuleb see lahendus kooskõlastada Vihula Vallavalitsusega enne ehitamist.

4.4 JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeering on protsess ja antud protsessi käigus on loobutud esialgsest ideest rajada paralleelselt Piiri tänavaga uus juurdepääsutee. Planeeringu analüüsi käigus on selgunud, et olemasolevat teed on otstarbekas rekonstrueerida.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Kõrvalmaanteelt nr 17181 Võsu - Vergi – Sõeaugu Piiri tänava kaudu mööda olemasolevat pinnasteed. Planeeringualal säilivad juurdepääsud Kalda ja Piiri tänavatelt, soovitusel suunata põhiliiklus Piiri tänavale, et mitte suurendada sadamategevusest tekkivat liiklustihedust kvartalisestel tänavatel.

Juurdepääs sadamale peab olema tagatud sellisel tasemel, et oleks juurdepääs ka suurematel veo- ja teenindusmasinatel. Selleks on planeeringuala sisesed sõiduteed planeeritud vähemalt 5,5m laiusena. Teetööde käigus ei likvideerita olemasolevaid maha- ja pealesõite.

Kõik planeeringualasse jäävad teed jäävad avalikku kasutusse.

Samuti teeb Võsu sadama detailplaneering ettepaneku Piiri tänava rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks vastavalt kehtivale Teeseadusele, et oleks tagatud aastaringne kasutamine ning vajalike tehniliste omadustega (kandevõime vähemalt 25t) juurdepääs nii sadama ehitamise kui ka kasutamise ajal. Kogu Piiri tänava kohta koostatakse vajadusel teetööde kirjeldus või projekt, millega lahendatakse liiklus ringmaanteelt sadamaalani, tolmuvabaks tegemise vajadus jms.

Vihula Vallavalitsuse ja Riigimetsa Majandamise Keskuse vahel on sõlmitud leping Sagadi metskonna maaüksusel (88703:001:1410) asuva Piiri tänava kasutamiseks ning rekonstrueerimiseks.

5 TULEOHUTUSNÕUDED

5.1 ALUS

- Vabariigi valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrus nr 315 ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Siseministri 30. Juuni 1998.a määrus nr 19 „nõuded esmastele tulekustutusvahenditele ja nende vajadus”;
- Tuleohutusosalaste eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistes õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid.
- EVS-EN 50172:2005 evakuatsiooni hädavalgussüsteemid
- EVS 812-6:2005 tuletõrje veevarustus
- EVS 812-2:2005 ventilatsioonisüsteemid

5.2 PLANEERITUD LAHENDUS

Detailplaneeringuga on ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks TP3 ja sihtotstarbeks sadamahoone koos abihoonetega. Tagatud on hoonetevahelised vähimad kujud.

Elamu tuleohutuse osa edasisel projekteerimisel tugineda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrje veevarustus tagatakse kinnistu siseselt akvatooriumi veevõtu kaevuga. Veevõtu kaev tuleb varustada nõuetekohase märgistusega ning peab olema aastaringselt kasutatav (soojendusega kaevukaas). Veevõtu kaev tuleb varustada veevõtu toruga looduslikust veekogust vähemalt 200mm toruga, millele on veekogus paigaldatud prügivõre. Planeeritud kaevule tuleb tagada nõuetekohane juurdepääs rasketehnikaga (juurdesõidutee laius vähemalt 3,5m).

Uute hoonete paigutamisel tuleb arvestada olemasoleva hoone kujaga või see lammutada enne uuele hoone(te)le kasutusloa väljastamise taotlemist.

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujud.

Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Tuleohutusnõuded sadamas ja päästetööde korraldus ning päästeasutuse ja muu abi andva või järelevalvet teostava asutuse väljakutsumise kord tuleb kindlaks määrata sadama eeskirjas.

6 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

10

6.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringualal asuvad reoveepuhasti ning selle toimimiseks vajalikud tehnovõrgud – reovee kanalisatsioon, elektri maakaabelliinid ja sideliinid.

6.2 VEEVARUSTUS

Veevarustus on planeeritud olemasoleva reoveepuhasti juurest olemasolevatelt ühisveevärgi veetrassidelt. Kavandatava sadama administratiivhoone veevajaduseks on arvatud 6,7 m³/d. Ööpäeva maksimaalne veekulu on 0,24 m³/h ehk 0,0167 l/s.

Liitumine peab toimuma vastavalt Vihula Valla Veevärgi tehnilistele tingimustele ning lahendada eraldiseisva projekti raames.

6.3 KANALISATSIOON JA SAJUVESE

Detailplaneeringualal on olemasolev toimiv reoveepuhasti ning selle juurde kuuluvad settebasseinid, mille töövõime säilitatakse ning krunditakse eraldiseisvale krundile.

Reovesi on planeeritud koguda kinnistu siseselt isevoolsena ning juhtida planeeritud detailplaneeringu positsioonile nr 2, kus see töödeldakse olemasolevas reoveepuhastis. Hoonestuses tekkiva reoveehulk on orienteeruvalt 6,7 m³/öp. Kui sadamasse ehitatakse ka laevadelt reovee äraandmise võimalus lisandub mainitud kogustele kuni 5 m³/öp.

Hoonetel katustelt, parkimis- ja tankimisaladele jäävatel kõvakatttega pindadel kogunev sajuvesi tuleb kokku koguda ning puhastada lokaalsetes puhastusseadmetes enne sadama akvatooriumisse suunamist.

6.4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud lähtuvalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu OÜ Virumaa Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 198761.

Detailplaneeringuga on ettenähtud uue alajaama rajamine koos teenindusmaaga POS 2-le, olemasoleva roveepuhasti lääneküljele, kus on piisav maapinna täide alajaamale ohutu kõrguse andmiseks (+2,0m ABS). Uue alajaama toide on planeeritud Võsu Puit alajaamast uue 10kV maakaabel liiniga pikki Kalda tänavat Vergi tee suunas. Uue alajaama asukohale tuleb alajaama omaniku kasuks seada servituut suurusega 68 m². Servituut on kavandatud planeeritud positsioonile nr 2.

Liitumispunktid alajaamale ning roveepuhastile on planeeritud alajaama. Planeeritav alajaam peab olema selle omanikule pidevalt kättesaadav ning peab olema võimalus teostada hooldustöid.

Alajaamast on hooneteni on planeeritud maakaabelliini rajamine. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime planeeritud sadama alale on amprites ligikaudu 3x200A. Olemasoleval roveepuhastil, POS 2, säilib olemasolev liitumine ning võimsused.

6.5 VÄLISVALGUSTUS

Sadama maa-ala on ettenähtud valgustada, et tagada turvalisus ning kasutatavus. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud välisvalgustuse paigaldamiseks autoparkla ning muulide juurde. Muulidele ette näha võimalused navigatsioonivalgustuse paigaldamiseks.

Välisvalgustus ei tohi hakata häirima ümberkaudseid alasid valgusreostusega.

11

6.6 SOOJARVASTUS

Planeeritud krundi soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi (nt maaküte, õhksoojuspumbad jms).

6.7 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringualale on planeeritud telekommunikatsioonivarustus vastavat Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsiooni tehnilistele tingimustele nr 18819637.

Detailplaneeringuga on ettenähtud rajatava sadamahoone telekommunikatsioonivarustus VMOHBU 10x2x05 kaabliga Kalda tn 24, Võsu maja ees asuvast jaotuskapist tähisega VSU359 pikki olemasolevaid tänavaalasid. Liitumisskeem on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 8– Tehnovõrkude liitumise joonis.

6.8 VEDELKÜTUSE TANKIMINE, FEKAAL- JA PILSIVEE VASTUVÕTT

Pilsivesi, koodiga 13 04 ja selle alajaotis (13 04 01*, 13 04 02*, 13 04 03*) kuulub Vabariigi Valitsuse 06.04.2004.a määruse nr 102 kohaselt ohtlike jäätmete hulka, mille käitlemiseks on jäätmeseaduse § 99 lg 1 tulenevalt nõutav ohtlike jäätmete käitluslitsents ning lisaks litsentsile tegevuseks õigust andev jäätmeluba (jäätmeseaduse § 73 lg 2 p 3). Pilsivesi sisaldab ohtlalt naftasaaduseid ja muid ohtlike aineid, mille käitlemine nõuab vastavat tehnoloogiat.

Pilsivesi tuleb otse laevadelt anda üle (äravedu toimub paakautodega) ettevõtetele, kes omavad vastava jäätmeliigi käitlemiseks sobivaid võimalusi ning tegevuslubasid.

Kui Võsu sadam alustab tegevust, peab vastavalt sadamaseaduse § 26 sadama käitajal olema nõuetekohane laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmise ning käitlemise kava. Kava peab sisaldama ja reguleerima kogu jäätmekäitlusalast tegevust sadama territooriumil. Kava esitab sadama käitaja Keskkonnaametile ülevaatamiseks ja kinnitamiseks.

Veesõidukite tankla on planeeritud kai äärde ja seda tohib rajada ainult projekti alusel. Vastavalt naftasaadustega seotud rajatiste keskkonnakaitselistele normatiividele peab naftasaaduste ladustamisplatsi maa-ala olema betoneeritud või kaetud inertse materjaliga (vett ja naftasaadusi mitteläbilaskev ja naftasaaduste toimele püsiv materjal). Kõigi mahutite hermeetilisus peab olema kontrollitud ja katsetatud ning mahutid peavad omama selle tõenduseks tehnilist passi. Metallist mahutite puhul peab tehnilises passis olema märgitud iga tehnilise kontrolli järgselt määratud mahuti seina paksus ja järgmise tehnilise kontrolli tähtaeg.

6.9 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringut koostades on ala välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tee ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine sh õueala markeerimine piirdega;
- jälgitavus (videovalve);

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

Kuritegevuse ennetamisel lähtuda Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest

6.10 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Pärast planeeritavate hoonete ja rajatiste ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakord.

Uute taimeliikide valimisel haljastamiseks on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid kodumaiseid taimeliike.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama võimalikke päästetöid jms. tegevusi.

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma oma krundi ja sellega külgneva puhastusala.

Kinnistul tekkivad olmejäätmed tuleb sorteerida ja kokku koguda vastavalt kehtivatele seadustele ja korrale. Jäätmete äravedu korraldada vastavalt KOV poolt ettenähtud korraga.

7 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele rajamisel on otseselt vajalik läbi viia *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuditeerimise seaduse* pool ettenähtud hindamine. Sadama puhul on tegemist küll võimaliku olulise mõjuga, kuid seaduse järgi on hindamine tingimusteta kohustuslik vaid üle kaheksa meetri sügavuse faarvaatriga meresadamate rajamisel.

Lahemaa rahvuspark on Natura 2000 võrgustiku alade nimekirjas Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004 a korraldusega nr 615-k järgnevalt:

1. Linnualade nimekiri punkt 24 Lahemaa linnuala pindalaga 72 670 ha Lääne-Viru ja Harju maakonnas, mille kaitse eesmärgiks on linnudirektiivi I lisa liikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.
2. Loodusalade nimekiri punkt 167 Lahemaa loodusala pindalaga 72 670 ha Lääne-Viru ja Harju maakonnas, mille kaitse eesmärgiks on loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide kaitse.

Kalda tn 13 a kinnistul (katastritunnus 92201:003:0005) on esindatud elupaigatüüp laiad madalad abajad ja lahed (1160) ning esmatähtis elupaigatüüp rannaniidud (1630*). Need on Eestis leiduvad rannikelupaigad, mis on tunnustatud kaitse vääriliseks kogu Euroopa ulatuses.

Mõlema maaüksuse piiril on Võsu jõgi, elupaigatüüp jõed ja ojad (3260). Võsu jõgi on Laviku paisjärve paisust suubumiseni Soome lahte (veekatastri kood 107710) määratud nende lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaigaks olevate veekogude või veekogu lõikude nimistusse, millel on vastavalt Looduskaitseseaduse § 51 lõikele 1 keelatud uute paisude rajamine ja olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset ning muudab veekogu looduslikku sängi ja hüdroloogilist režiimi (Vabariigi Valitsuse 15.06.2004 määrus nr 73). Keskkonnaministri 18.08.2008 määrus nr 38 „Keskkonnavastutuse seaduse tähenduses elupaiga ja liigina mõistetavate elupaigatüüpide ja liikide täiendav nimekiri“ § 1 sätestab elupaigatüüpide täiendava nimekirja järgmiselt: nr 5. laiad madalad lahed (1160), nr 12. rannaniidud (1630); § 2 sätestab liikide täiendava nimekirja järgmiselt: 2. lõhe *Salmo salar*.

Lisaks sätestab *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 6 lg 1 sätestab, et võimalikud sadama rajamisega seotud kavandatavad olulise keskkonnamõjuga tegevused on:

- sadama või maismaaga ühendatud kai püstitamine, kui see teenindab 1350 tonni ületava veeväljasurvega aluseid;
- mere süvendamine alates pinnase mahust 10 000 m³, merepõhja tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 10 000 m³, muu veekogu süvendamine alates pinnase mahust 500 m³ või muusse veekogusse tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 500 m³;
- selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga.

13

Planeeringu koostaja hinnangul on detailplaneeringu kehtestamisel mõjud lokaalsed ehk vaid ajutist mõju omavad. Keskkonnamõju põhjataimestikule ja –loomastikule ning veelindudele on lokaalse tähtsusega ja eeldatavalt olematu või ebaolulise tähtsusega.

7.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Käesoleva detailplaneeringu raames ei koostata Võsu sadama kohta KMH. Võsu sadama rajamist puudutavat üldisemat laadi analüüs on koostatud Vihula valla üldplaneeringu käigus strateegilise keskkonnamõju hindamise osas (Entec 2003) ning Lääne-Virumaa maakonna-planeeringu „Lääne-Viru maakonna rannikuala“ ja selle koosseisu kuuluvas keskkonnamõju strateegilises hindamise osas (OÜ E-Konsult 2010).

Täpsed pinnase mahud, konstruktiivsed lahendused jms selgub projekteerimise käigus ning projekti koostamise staadiumis toimub ka KMH läbiviimine, vastavalt seadusele enne tegevusloa (antud juhul ehitusloa) väljastamist.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses ja Vihula valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmete regulaarne äravedu tuleb organiseerida nende kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Pärast sadama basseini süvendamist ja planeeringu järgsete hoonete valmimist tuleb krunt heakorrastada.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmiste keskkonningimustega:

1. Mūra piirtasemeid reguleerib Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. A määrus nr 42 Mūra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja

- mürataseme mõõtmise meetodid. Kui Vihula Vallavalitsusel tekib projekteerimise faasis või enne kasutusloa väljastamist kahtlus müra piirtasemete ületamise kohta, tuleb müra mõõdistada või arvutada vastavalt määruses toodud korrale enne ehitus- või kasutusloa väljastamist.
2. Sadama muulid ja kai ehitatakse osaliselt vette. Muulide peale hooneid planeeritud ei ole. Kõigi planeeritavate sadamarajatiste asukoha määramisel on lähtutud Vihula Vallavalitsuse poolt esitatud eskiisist. Muulide ja kai täpne kuju ja paigutus lahendatakse projekti alusel, eesmärgiga tagada sadamas hoitavate aluste turvalisus, ohutu navigatsioon ja vältida sadama basseini täitumist liivaga. Vette projekteerimisel tuleb arvestada, et merepõhja omanik on riik ja selleks tuleb taotleda veeerikasutusluba. Kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused kooskõlastab kohalik omavalitsusüksus enne nende väljastamist Tehnilise Järelevalve Ametiga.
 3. Veesõidukite tankla rajamiseks on selleks kohustuslik koostada projekt. Projektis tuleb järgida kõiki keskkonnaohutus- ja keskkonnakaitseabinõusid, mis projekti koostamise ajal tanklate ja sadamas tankimise kohta kehtivad.
 4. Sadama ehitus- ja süvendustööde läbi viimisel tekkivad võimalikud jäätmed ja keskkonnasaaste likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.
 5. Sadama veeala süvendamisel väljakaevatav pinnas on kasutatav sadama kinnistu täitmiseks ning selle merre kaadamine ei ole lubatud.
 6. Planeeritavas asukohas pole tegemist väärtuslike või haruldaste kooslustega rannaalaga.
 7. Maakütte torude paigaldamisel tuleb arvestada olemasolevate puude jms haljastusega ja vältida torude paigaldamist puude võrade alla.
 8. Veeliikluse elavnemisega kaasneb risk õnnetuste tekkeks. Selle ennetamiseks tuleks määratleda veeteed ja tähistada need meremärkidega. Korralikult märgistatud veeteel väheneb õnnetuste risk oluliselt.

14

Kohalikele kaluritele teenuseid osutava väikesadama üld- ja miinimumnõuded on toodud Sadamaseaduses. Sadama toimimise ja ohutuse tagamiseks on detailplaneeringus ette nähtud:

- laevaheitmete vastuvõtmine laevadelt ja muudelt veesõidukitelt, mida see sadam teenindab
- lasti käitlev sadama pidaja või sadamaoperaator on kohustatud korraldama laeva tegevuse käigus tekkinud lastijäätmete vastuvõtmine laevadelt, mida see sadam või sadamaoperaator teenindab, sealhulgas lastijäätmete vastuvõtmine laevadelt, mida selles sadamas remonditakse, kui õigusaktide või rahvusvaheliste konventsioonide nõuete kohaselt ei ole kokku lepitud teisiti.
- liigiti kogutud laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmisel tuleb vältida eri liiki laevaheitmete ja lastijäätmete segunemist.
- kui sadama pidaja ei tegele ise vahetult jäätmekäitlusega, peab tal olema sõlmitud leping jäätmete vastuvõtjaga, kellel on teenuse osutamiseks piisavad vastuvõtuseadmed. Vastuvõtuseadmed on piisavad, kui need suudavad vastu võtta sellist liiki laevaheitmeid ja lastijäätmeid sellises koguses, nagu sadamat külastavatel laevadel tavaliselt tekib, võttes arvesse sadama kasutajate tööga seotud vajadusi, sadamat külastavate laevade tüüpi, sadama suurust ja geograafilist asukohta.
- kaide rajamise ja ujvkaide paigaldamise võimalus

Sadama tehnilise projekti koostamise käigus antakse täpsem hinnang ka olulistele keskkonnaaspektidele, mis puudutavad ka ehitustööde teostamist.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele edasisel projekteerimisel ja väljaehitamisel on vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõude seaduse kohane hindamine. Sadama puhul on tegemist küll võimaliku olulise mõjuga, kuid seaduse järgi on hindamine tingimusteta kohustuslik vaid üle kaheksa meetri sügavuse faarvaatriga meresadamate rajamisel. Ühtlasi sätestab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 sätestab, et võimalikud sadama rajamisega seotud kavandatavad olulise keskkonnamõjuga tegevused on:

- sadama või maismaaga ühendatud kai püstitamise, kui see teenindab 1350 tonni ületava veeväljasurvega aluseid;

- mere süvendamine alates pinnase mahust 10 000 m³, merepõhja tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 10 000 m³, muu veekogu süvendamine alates pinnase mahust 500 m³ või muusse veekogusse tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 500 m³;
- selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga.

Rajatav kalasadama kai ja sadama süvis ei võimalda rohkem kui 1350 tonnise veeväljasurvega aluste vastuvõtmist, samuti on teada, et süvendusmaht jääb alla 10 000 m³. Tulenevalt eelnevast ei näe detailplaneering ette selliseid tegevusi, mille puhul on vaja läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Kui ilmneb täiendava süvendustöö vajadus ja selle maht peaks hilisema kasutamise ja lisauuringute tulemusel olema suurem, kui 10 000 m³, siis tuleb seda ette nägevale projektile läbi viia täiendav keskkonnamõju hindamine.

Sadama alale planeeritud hooned varustatakse puhta joogiveega planeeringuala kagunurgas olemasolevast üheveevärgist. Planeeringualal tekkivad ja seal kogutavad fekaal-, reo- ja pilsiveed juhitakse olemasolevasse puhastisse planeeringuala kirdenurgas.

Rajatavaid hooned hakatakse kütma maa-, õhk- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega väiksemas mahus. Seega olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamine kaasa ei too.

7.2 ERITINGIMUSED JA VAJALIKUD KOOSKÕLASTUSED

Vihula Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsutee väljaehitamist kinnistu omaniku (arendaja) poolt ja neile kasutuslubade väljastamist.

Kinnistu omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

8 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL

Järgnevalt on kajastatud olulisemad seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused, millega tuleb arvestada planeeringu elluviimisel. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ja piirangu iseloom. Seaduste või määruste muutmisel võivad siinsed nõuded muutuda.

8.1 RANNA ULATUS, VEEKAITSEVÕÖND JA EHTUSKEELUALA

Alus: *Looduskaitse seadus* (RT I 2004, 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15, 28, 170, 35, 232, 50, 336, 53, 359; 2010, 22, 108, 29, 151, 38, 231, 43, 255; 2011, 2, 3, 1);

Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 369; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131, 37, 251, 49, 331; 2010, 8, 37, 22, 108, 43, 254, 1; 2011, 2, 1, 4, 1).

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba ligipääsu kallasrajale veeseaduse §10 tähenduses. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel (sh Läänemeresel) 10 m ja seda on lubatud suunata ümber sadama maa-ala. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamise kahjustada kaldaomaniku vara.

Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale. Kallasrajale pääseb sadama sissesõiduteelt. Kallasrada sadama alal on ümber suunatud piirdeaia äärde.

Ranna piiranguvööndi laius on Läänemere rannal 200 m alates korduva üleujutusega ala piirist (1 m samakõrgusjoon). Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud (nagu Vihula vallas), loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest (LKS §35).

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus tavalisest korduva üleujutusega ala piirist on Läänemeres 20 m. Antud juhul asub veekaitsevööndis (varasemate seaduste kehtivusajal rajatud) vana sadama muul. Rajatav senisest kinnisem sadama basseini on kaitstud hajureostuse eest ja sadama rajatised välistavad seal rannajoone uhtumise.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine reeglina keelatud, kuid erandina on seal lubatud üld- ja detailplaneeringu alusel ette nähtud sadamaehitised ja veeliiklusrajatised. Sadama ehitust planeeringualal lubab kehtiv Vihula valla üldplaneering, kus ala on märgitud haja- ja tiheasustuse piiril olevaks sadamaks ja sellele on antud tootmismaa juhtotstarve.

8.2 SADAMAGA SEOTUD OLULISEMAD ARVESTAMISELE KUULUVAD PIIRANGUD

Alus: *Sadamaseadus* (RT I 2009, 37, 251; 62, 405; 2010, 22, 108, 1; RT I 2011, 1, 2, 1); Majandus- ja kommunikatsiooniministri 29.07.2009 määrus nr 78;

Sadam on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

Sadama akvatoorium on piiritletud veeteosa, mis on vajalik veesõidukite ohutu sildumise korraldamiseks ning kus sadama pidaja vastutab laevaliikluse ohutuse, turvalisuse ja keskkonnakaitse nõuete täitmise eest.

Sadamarajatis on sadama maa-alal või akvatooriumil turvanõuete täitmiseks määratud laeva ja sadama vahelise koostöö ja liidese koht, mis hõlmab vajaduse korral ka sadama territooriumi, akvatooriumi ja sissesõiduteed.

8.3 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÖÖND

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; 2009, 15, 93, 25, 150, 28, 170, 39, 262, 62, 405; 2010, 22, 108; 2011, 1, 2, 1);

Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088; 2011, 1);

Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.02.2005. a määrus nr 26, *Riigimaanteede nimekirja ja riigimaanteede liigid* (RTL 2005, 28, 390; 114, 1759; 2006, 47, 847; 2007, 8, 128; 2008, 7, 76; 72, 1011, 100, 1429; 2009, 61, 884; 2010, 3, 45; 2011, 9; 2012, 8);

Võsu-Vergi-Sõeaugu mnt (T-17181) on avalikult kasutatav kõrvalmaantee, mis kuulub riigimaanteede nimekirja.

Tee on maantee, tänav, metsatee, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on

määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks. Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

8.4 MÜRANORMID

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. Sadama omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise külgnevate elamute territooriumil.

8.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: *Tuleohutuse seadus* (RT I 2010, 24, 116, 2; 2011, 1, 1);

Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357);

Ehitiste tuleohutus. EPN 10.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jt tuleohutuse seaduses esitatud nõudeid.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja tuletõrje-veevõtukohtadele tuleb hoida vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseaduses sätestatud kirjaliku nõusoleku anda ning ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästikeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 1, EVS 812-2:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 2 ja EVS 812-3:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 3.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee.

8.6 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID NING NEIST TULENEVAD EHITUSKEELUALAD

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34,185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003,13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; RT I 2005, 39,308; 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 30, 178; 37,251; 68, 463; 2010, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231; RT I 2010 1; 2011 RT I 1, 4);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021;1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171;42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64;51, 355; 78, 523; 81, 546; 2004, 14, 91; RT III 2004, 13, 160;2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330;2009, 37, 251; 2010, 38, 231; 72, 543; RT I 2011, 1).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab

omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Alates 1. aprillist 1999. a on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule oma-valitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga. Kinnisasja omanik võib reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehnorajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehnorajatise on suurem kui tehnorajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehnorajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehnorajatise omanikule eelnevalt piisava tagatise.

9 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

10 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Vihula Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamise osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehno-võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa!