

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus asuva Kalda tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Marvi Laht poolt 06.04.2016.a esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreerimisnummber 7-1/28-1.

Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Looduskaitseadus;
4. Veeseadus;
5. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
6. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008 määrus nr 155);
7. Vihula Vallavalitsuse 10. mai 2016 a korraldus nr. 199 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
8. Vihula valla üldplaneering (Vihula Vallavolikogu määrus nr 19, 13. august 2003. a);
9. Vihula valla ehitusmäärus (Vihula Vallavolikogu määrus nr 28, 08.06.2006 a);
10. Vihula valla arengukava aastateks 2016-2025 (Vihula Vallavolikogu määrus nr 35, 08.10.2015 a);
11. Lääne-Viru maavanema maakonnaplaneering "Lääne-Viru maakonna rannikuala" kehtestati korraldusega nr 258 14.12.2011. a;
12. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+, kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134;
13. Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114.
14. Lahemaa Rahvusparigi kaitsekorralduskava 2016-2025.

3. KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD. MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED.

Detailplaneeringuga käsitletava Võsu aleviks asuva Kalda tn 3 kinnistu kohta kehtib Vihula Vallavolikogu otsus nr 63 „Detailplaneeringu kehtestamine Kalda tn 3 katastriüksusel (92201:001:0006)“, välja antud 12.04.2006.

Käesolev detailplaneeringualune maa asub eraomandis. Kinnistu pindala on 1000 m². Kinnistu asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil.

4. LÄHTEOLUKORD

Kinnistu asukohaga Kalda tn 3 (katastritunnus 92201:001:0006) maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Kinnistut ümbritseb kolmest küljest katastriüksus asukohaga Võsu rand 2 (katastritunnus 92201:001:0063), mille maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Kinnistust lõuna pool paikneb katastriüksus asukohaga Kalda tänav L1 (katastritunnus 92201:001:0308), mille maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

Kalda tn 3 kinnistu on hoonestatud, sellel paikneb kahekorruseline funktsionalistlikus stiilis elamu.

Kinnistu on piiritletud puit- ja võrkaiaga. Krunt on lisaks aiale piiritletud osaliselt elupuuhekiga. Maapind on tasane, väikese langusega Soome lahe ehk loode poole.

5. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Krundi sihtotstarve

Planeeringulahendus teeb ettepaneku krundile uue maakasutuse sihtotstarbe määramiseks. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata maakasutuse sihtotstarbeks 100% üksikelamu maa.

5.2 Katastriüksuse sihtotstarbe vastavus üldplaneeringule

Koostatav detailplaneering vastab kehtivale Vihula valla üldplaneeringule.

5.3 Ehitusõigus

Võsu alevik on üks Vihula valla tähtsamaid tõmbepunkte ning atraktiivsemaid puhkepiirkondi. Käesolev detailplaneering määrab planeeritava krundi ehitusõiguse,

hoonestusala ja seab olulisemad arhitektuurinõuded. Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan ja tehnovõrgud" on näidatud krundi hoonestusala ja muud olulised ehitusõiguse näitajad (vt ehitusõiguse tabel). Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusala.

Kinnistul paikneva elamu ehitusalune pind on 172 m² (mõõdetud geodeetiliselt alusplaanilt). Lisaks krundil paiknevale elamule võib vajadusel juurde ehitada kuni kaks kõrvalhoonet. Kokku võib ehitistealune pind üksikelamu maa sihtotstarbega krundil olla kuni 250 m². Samal kinnistul paiknevad hooned võivad moodustada ühe tuletõkkeseksiooni, seetõttu ei pea nende omavaheline kaugus olema 8 meetrit.

Kõrvalhooned võivad olla maksimaalselt 3,0 meetrit kõrged ja ühekorruselised. Lubatud katusekalle on 10°-20°. Kui ehitatakse üks abihoone, siis selle ehitusalune pind võib olla kuni 78 m² ning hoone pikkuse ja laiuse suhe võib olla 1:2 kuni 1:5. Abihooned on soovitatav paigutada krundi äärealale.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kasutusloa menetlemise käigus olemasoleva hoone sihtotstarvet. Ehitisregistris on 09.05.2002. a antud ehitusluba suvekohvikule (Ehitisregistri kood 108043447). Lisaks on Ehitisregistris samale kinnistule 04.05.2006. a teist korda välja antud ehitusluba suvekohvikule (Ehitisregistri kood 120302452). Kasutusloa väljastamiseks tuleb koostada ehitusprojekti muudatus, mis käsitleb hoone kasutusotstarvet ning sisaldab ülesmõõtmisjooniseid, mis täpsustavad hoone arhitektuurset lahendust. Ülelliigsed kanded, mis käsitlevad sama hoonet (kokku on neid 3), tuleb Ehitisregistrist kustutada.

Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasoleva hoonestusega, tuleb kasutada ehitusmaterjale, mis haakuvad Võsu alevikle omase arhitektuuriga. Katusekatte materjalidena on soovitatav kasutada selliseid materjale nagu SBS-kate, katusekivi või kvaliteetne katuseplekk.

Hoonete gabariidid, viimistlus, katusekuju- ja kalded peavad lähtuma Vihula valla üldplaneeringus ning Vihula valla ehitusmääruses kehtestatud nõuetele. Materjalide valikul hoone projekteerimiseks tuleb lähtuda Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud tingimustest ja nõuetest.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit või looduslik kivi ning hoonete värvimisel tuleb kasutada külale iseloomulikke värvitoone. Käesolevale detailplaneeringualale sobivad hooned, mis on viimistletud

laudvoodri või krohviga (ei tohi ehitada palkmaja ilma välisvoodrita). Krundile ehitatavad abihooned tuleb ehitada individuaalprojektide alusel, arvestades Ehitusseadustiku, Vihula valla üldplaneeringu (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2) ja Vihula valla ehitusmäärusega.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualal asuvale krundile on olemas Kalda tänavalt. Kalda tn 3 kinnistul paiknev teelõik on asfaltkattega ning keskmiselt 4-4,5 meetri laiune.

7. TULEOHUTUS

7.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri 03.12.2018. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid.

7.2. Hoonete tulepüsisusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tulepüsisusklass:	min TP3
Ehitise kasutusviisi klass :	I
Max hoone kõrgus krundil:	elamul olemasolev ja 2 korrust, kõrvalh. kuni 3,0m ja 1 korrus
Max ehitistealune pind:	250m ²

7.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Käesolevale detailplaneeringualale projekteeritavad hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tulenevast liigitusest lähtuvalt I kasutusviisi alla.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised erinevatel krundidel teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Krundi piirist tuleb uued

hooned ehitada vähemalt 4m kaugusele. Kui hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva maaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tulemüüri või tulekindlat seinu piirile lähemale ehitamisel vaja rajada.

Ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

7.4. Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseksiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6 kohaselt.

7.5. Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile on tagatud juurdepääs päästevahenditega. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 4m laiune.

7.6. Väline tulekustutusvesi

Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseksioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 500m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse standardis EVS 812-6:2012 esitatud nõudeid.

Lähim veehoidla asub vallamaja lähedal (Mere tn 6) 260 meetri kaugusel, selle maht on 50m³. Vallamaja juures on olemas ka hüdrant.

Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a. Lähim vabatahtlikest koosnev päästekomando asub Võsul Sadama tn 2, kuhu on 375 meetrit.

8. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal on olemas elektri- ja sidevarustus ning ühendus vee- ja kanalisatsioonitrassidega.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel "Detailplaan ja tehnovõrgud".

Uute trasside vajaduse tekkimisel rajatakse need tellija kulul. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Elektri liitumis- ja jaotuskilp on paigaldatud nii, et on tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need juhitakse haljasalale. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni.

Vajadusel ehitatavate abihoonete küttesüsteemid rajatakse lokaalsetena ning võimalikult keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades.

9. JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundil on olemas prügikonteiner. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõidutee kaudu.

10. HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole käesoleval planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Tegemist on heakorrastatud kinnistuga.

Koostas:

Külli Õisma

25. veebruar 2020.a.