

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alus

Lääne-Virumaal, Vihula vallas, Võsul, Lääne tn. 21 asuva maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr.133; 31.marts 2005.a. detailplaneeringu koostamise algatamise kohta koos lisaga: detailplaneeringu lähteülesanne
- KEK Invest AS poolt teostatud maa-ala geodeetiline mõõdistamine; veebruar 2005.a.
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.3003.a.)

Kehtivad detailplaneeringud antud alal puuduvad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu Võsu, Lääne tn. 21 (kinnistu 92201:004:0003) jagamine kolmeks kinnistuks, ehitusõiguse seadmine, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

Lähteolukord

Sihtotstarve.

Detailplaneeringuga käsitletakse Lääne tn. 21, Võsu, Vihula vald, Lääne-Virumaa katastriüksust (kinnistu 92201:004:0003) mille sihtotstarbeks on elamumaa.

Katastriüksus.

Detailplaneeringuga käsitletaval alal olemasolev hoonestus puudub.

Olemasolev kinnistu Lääne tn. 21 Võsu, Vihula vald, Lääne –Virumaa katastritunnus on 92201:004:0003, pindala 3 983 m².

Tehakse ettepanek kinnistu Lääne tee 21, Võsu, Vihula vald, Lääne-Virumaa jagada kolmeks katastriüksuseks Lääne tee 21 pindalaga 1 390 m², Lääne tee 21A pindalaga 1 390 m² ja Lääne tee 21B pindalaga 1 203 m².

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb väikeelamute ja suvilate rajoonis Lääne-Virumaal, Vihula vallas, Võsul, Lääne tee 21.

Planeeringuala piirneb:

- põhjast juurdepääsu pinnaseteega
- idast kü 92201:004:0460; Säase 12, elamumaa
- kagust kü 92201:004:1490, Männiku 22, elamumaa
- lõunast kü 92201:004:1350, Männiku 23, elamumaa
- lõunast kü 92201:004:1370, Männiku 25, elamumaa
- lõunast kü 92201:004:1390, Männiku 29, elamumaa
- lõunast kü 92201:004:1380, Männiku 26, elamumaa
- edelast kü 92201:004:0690, Lootos 20, elamumaa
- läänest kü 92201:004:2312, Võpsiku 27, elamumaa

Planeeringuala on ühtlase põhja suunas langeva reljeefiga (krundi ulatuses ca 0,6 m) kõrge haljastusega maa-ala.

Planeeringualal ei asu olemasolevaid ehitisi, rajatisi ning riikliku kaitse all olevaid objekte.

Planeeringualaga piirnevad elamukrundid.

Liikluskorraldus.

Juurdepääs detailplaneeringuga käsitletavatele maa-aladele toimub kinnistust põhjapool kulgevalt pinnaseteelt, millelt korraldada sissesõidud kruntidele.

Planeerimislahenduse põhijooned

Käesolev detailplaneering annab lahenduse olemasoleva kinnistu Lääne tn. 21 Võsu, Vihula vald jagamiseks kolmeks kinnistuks Lääne tn. 21, Lääne tn. 21A ja Lääne tn. 21B, nende piiride määramiseks ja kruntide ehitusõiguseks ning olulisemate arhitektuurinõuete seadmiseks.

Kinnistute sihtotstarbeks jääb elamumaa.

Ehitusõigus.

Kruntide täisehitusprotsent on 35%.

Igale krundile on ette nähtud max 2 hoonet (s.h. üks eluhoone), korruselisus 2, max kõrgusega 8,0 m. Eluhoone maksimaalne ehitusalune pind 150 m².

Katusekalded peavad olema vahemikus 38°...45°.

Hooned kavandada Lahemaa Rahvuspargi traditsioonilises stiilis, ning arvestada, et hooned sobiks ümbritsevasse miljöösse. Seda tagab eelkõige materjalide valik. Tuleb kasutada naturaalseid materjale: klaasi, betooni, puitu, kivi.

Välisviimistluseks soovitatav kasutada puitvoodrit.

Piirangud.

Planeeritav ala asub alal, kus on olemasolev kõrghaljastus (põhiliselt okaspuud).

Kõrghaljastus võimalikult maksimaalses mahus tuleb säilitada.

Ehitistele ettejäätavate puude mahavõtmiseks taodelda eraldi raieluba.

Haljastus

Krundil olevast metsaala pindalast säilitada vähemalt 50%. Iga projektiga eraldi lahendatakse ehitise alla jäävate puude mahavõtmine, mille kohta taodelda raieluba.

Piirded.

Vajadusel maa-aladele rajada piirded, mis sobivad olemasolevasse miljöösse. Nende kohta tellida eraldi projektid.

Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu alal keskkonnamõjude hindamise programmi koostamine ei ole nõutav.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse.

Tehnilised abinõud keskkonna seisundi parandamiseks on järgmised:

- sõiduteed on kõvakattega
- igale krundile paigaldada prügikonteiner, tsentraliseeritud prügi äravedu

Planeeringuga käsitleva maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautole tagada juurdepääs.

Kruntide sihtotstarbelik ja ohutusnõuetele vastav kasutamine ei too kaasa keskkonda häirivaid mõjusid.

Tervisekaitse nõuded

Ehitiste projekteerimisel on kohustuslik tagada nende vastavus kehtivatele EV Tervisekaitsenormidele.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntide olemasolevate hoonete funktsiooniga.

Piiravad tingimused ja kitsendused

Täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud. Projektid kooskõlastada Lahemaa Rahvusparki Administratsiooniga.

Tuleohutus

Planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonetele. Juhul, kui hoonetevaheline kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

8 m kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised honed peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest (vt. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 "Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisa 2)

Kruntidele planeeritavate ehitiste tulepüsivusklass võib olla TP1, vastavalt konkreetsetele ehitusprojektidele ka madalam.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada naaberkruntidelt. Väravate paigaldamise korral peab nende laius olema vähemalt 4 m.

Tehnovõrgud, nende kaitsevööndid

Veevarustus

Planeeritava maa-ala veevarustus lahendada hoonete ehitusprojektidega, nt. ca 500 m kaugusel Männisalu kü juures asuvast ühistrassist

Veetrassi projekteerimisel arvestada järgmiste kujadega: kaugus hoonete vundamentidest 5 m, puutüvedest 2 m, kanalisatsioonitrassidest 1,5 m (alus EPN17).

Kanalisatsioon

Planeeritava maa-ala reoveed suunatakse igal kinnistul paiknevasse kogumismahitisse.

Torustiku materjalina kasutada plastmaterjale. Sisendtoru min. läbimõõt DN110 mm.

Kanalisatsiooni lõplik tehniline lahendus tuleb koostada eraldi iga projektiga.

Kanalisatsioonitorustiku vähimad kujad gaasitoruni survega kuni 5 bar 1m, survega 5-16 bar 1,5 m; elektrikaablini 1m; sidekaablini 0,5m; veetoruni 0,5m.

Soojavarustus

Ehitiste soojavarustus lahendatakse eraldi projektidega.

Elektrivarustus

Planeeringuala kruntide elektrivarustus teostatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu

Virumaa piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 61018;

28.03.2005.a ning selle kohta tellitakse eraldi projektid.

Maakaablite kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemalt poolt liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. (Alus Eesti energiaseadus).

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 m.

Kaugus veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1 m, sidekaablini 0,25 – 0,5 m (alus EPN 17).

Side

Vajadusel lahendatakse eraldi projektidega.

Marina Toomel

