



Merisiili detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2465/15

Tartu 2016-2018

Jaana Veskimeister
Planeerija-Projektijuht
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEKÜMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD, PIIRKONNA ANALÜÜS JA KIRJAVAHETUS	5
2.1. Kirjavahetus	5
2.2. Alusplaan	6
2.3. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ning analüüs. vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	10
3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.3. Kruntide hoonestusala	12
3.4. Kruntide ehitusõigus	12
3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.5.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	13
3.5.2. Elektrivarustus	14
3.5.3. Soojavarustus	14
3.5.4. Telekommunikatsioonivarustus	14
3.5.5. Tuletõrje veevarustus	14
3.6. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	15
3.7. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	15
3.8. Haljastus ja heakord	16
3.9. Ehitistevahelised kujud	17
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.11. Keskkonnatingimuste seadmine	18
3.12. Servituudi seadmise vajadus	19
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
3.14. Planeeringu elluviimine	20
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23
C – JOONISED	25
1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis	M 1 : 1 000
4. Tehnovõrkude lahendus	M 1 : 1 000

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Võsu alevikus katastriüksused Lootuse tn 2 (92201:001:0029), Mere tn 14 (92201:001:1450), Mere tn 10/12 (92201:001:0022), Mere tn 8 (92201:001:0018) ja osaliselt katastriüksused Mere tn 8a (92201:001:0053), Mere tn 6 (92201:001:1270) ning Mere tn 6b (92201:001:0052). Planeeringuala suurus on ca 1,5 ha. Planeeringuala piir on jooniste paremaks loetavuseks nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt algatamise otsusele on maaüksuste ümberkruntimine väiksemateks elamukruntideks, sh Mere tn äärsete maaüksuste puhul ka täiendava ärifunktsiooni võimaldamine, ehitusõiguse määramine ja teiste *planeerimisseaduses* ettenähtud ülesannete lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Vihula valla üldplaneering* (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19)¹, *Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri* (VV 19.02.2015 määrus nr 18) ning *Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine* (2010).

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel. Lahenduse koostamisel on arvestatud kehtivate Mere tn 16a kinnistu detailplaneeringu ning Mere tn 6a, 6b ja 8a detailplaneeringuga.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD, PIIRKONNA ANALÜÜS JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Vihula Vallavolikogu 11.02.2016 otsus nr 101 *Võsu aleviku Mere 6 ja Mere 14 vahelisele alale üldplaneeringut muutva detailplaneeringu, planeeringunimetusega „Merisiili detailplaneering“, koostamise algatamine* ja lähteseisukohad ning Vihula Vallavolikogu 12.01.2017 otsus nr 160 *Merisiili detailplaneeringu planeeringuala muutmise*.

2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, koostöö ja kooskõlastused ning muud dokumendid asuvad lisade kaustas.

¹ Planeeringu koostamise ajal toimus haldusterritoriaalne reform ja Vihula vald ühines Haljala vallaga. Ühinemise tulemusel moodustus Haljala vald

2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud A Geo OÜ poolt jaanuaris 2015 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr 15005). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS NING ANALÜÜS.

VASTAVUS STRATEEGILISTELE

PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asub Haljala vallas Võsu alevikus Lootuse tn, Mere tn ja Mere tn 6b vahelisel alal. Ala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Mere tn on Võsu aleviku keskne tänav. Mere tn-ga risti kulgevad tänavad, nagu seda on ka Lootuse tn, tagavad juurdepääsu mererannale. Lootuse tn (analoogselt Mere tn-lt mere suunas kulgevate tänavatega) on oma laiuselt võrreldav jalakäijate tänavaga (tänavamaa ca 5 m, (sõidu)tee osa ca 3 m), kuid teenindab ja tagab juurdepääsud siiski ka selle äärsetele (elamu)kruntidele.

Võsu aleviku hoonestuse paiknemises ei ole korrapära, majade, kuuride ja kõrvalhoonete paiknemine on tihti maaüksuste piiril ja üksteise lähedal tekitades põnevaid ruume nende vahele. Hooned on tänavatega paralleelsed. Selgus ja kord tekib kurvideta Mere tn-st ja sealt mereni suunduvatest eranditult kitsastest ja sirgetest tänavatest. Hoone kõige omasem element on veranda, mis paikneb reeglina esimese korruse lõunaküljes, aga võib paikneda ka teisel korrusel ja suunaga põhja.

Mere tn on oma hoonestusega üks peamine Võsu aleviku arhitektuurse ilme kujundaja. Sellel on osaliselt säilinud miljöö, mis on olnud iseloomulik tsaariaegsele kuurortlinnale: väikesed suure verandaga puithooned. Suuremad puithooned on enamasti hävinud või lammutatud.

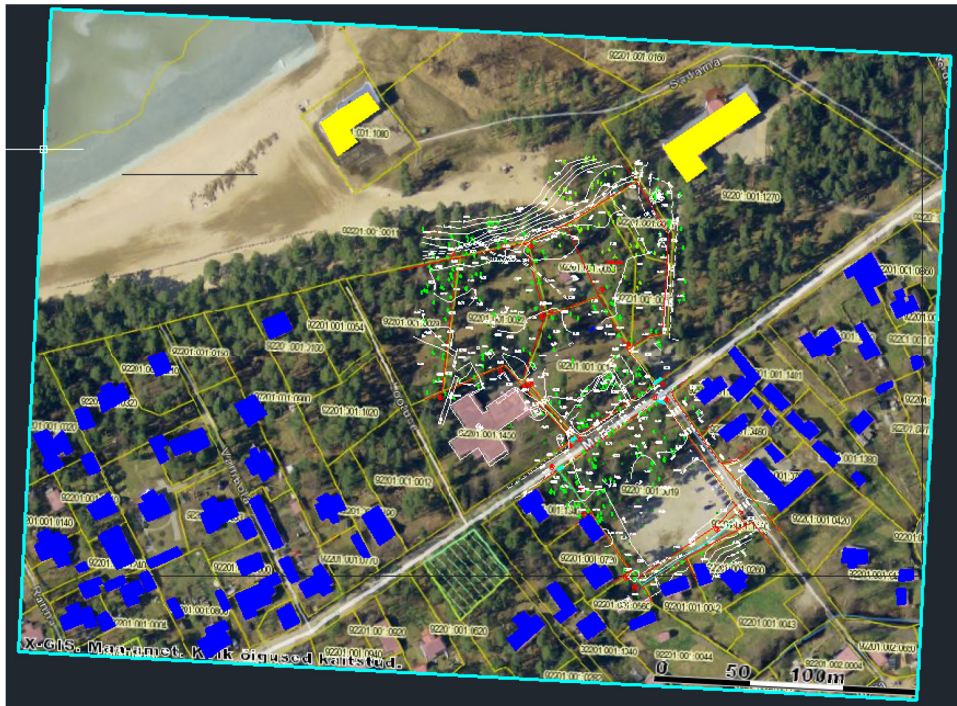
Planeeritav ala on Võsu seisukohast võtmetähtsusega. Läänepool on säilinud viilkatustega väike hoonestus ja idas funksugemetega vallavalitsuse hoone (vt skeem 1). Tooni annab ka endise apteegi maaüksusele ehitatud kahekorruseline ühesuunalise katusekaldega hoone aadressil Mere tn 4. Rannas paikneb endine tuletõrjedepoo, mis on lamekatusega.

Planeeringualal pole läbi viidud arhitektuurikonkurssi, kuid lahenduse koostamisel on aluseks OÜ Allianss Arhitektid/OÜ Mark poolt koostatud Võsu detailplaneeringu eskiis (vt lisade kaust), mis annab tervikliku piirkonna analüüsile tugineva lahenduse.

Arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel analüüsiti kahte võimalikku varianti:

- 1) Lähtuda rangelt ajaloolisest viilkatusega n-ö Võsu maja tüübist ja kavandada uushoonestus seda järgides;
- 2) Lahendada kvartal kaasaegsemas arhitektuurikeeles, lähtudes vallamaja ja endise tuletõrjedepoo arhitektuurist.

Analüüsi käigus jõuti järeldusele, et kaasaegne hoonestus, mis on aus ja autentne pakuks värskendava tsooni asula koes. Arhitektuur on kavandatud kaasaegses võtmes, aga Võsu originaalset ajalooliselt kujunenud hoonestust arvestades, s.t. kaasa on mindud kitsaste tänavate, hoonestuse tiheduse ja paiknemise struktuuriga, kuid samas jäädud kaasaega. Tegemist on tervikliku kvartaliga, mis jätab jälje selle poolsajandi selgelt loetava asula struktuuri, mitte ei püüa tühjale alale jõuga ajalugu taasesitada.



Skeem 1. Sinisega on n-ö Võsu tüüpi hooned, kollasega lamekatusega funktsugemetega hoonestus.

Lähipiirkonda iseloomustab keskusele omane multifunktsionaalne hoonestus, kus tänavate ääres on nii elamu-, ärimaa kui ka nende segafunktsiooniga maaüksuseid; samuti leidub ühiskondlikke hooneid, puhkealaid ja teenindusasutusi. Planeeringuala keskmest kuni poole kilomeetri kaugusele jäävad ühistranspordipeatus ja avalikud parklad, kauplus, apteek, postkontor, majutushoone, kool ja Võsu rand.

Maa-ameti vastava rakenduse kohaselt ei ole planeeringu alal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis - II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud - jääb linnulennult ca 300 m kaugusele. Lähimad pärandkultuuriobjektid on kunagine Langsepa pansion Mere tn 16 alal ja planeeringualale jääv kunagine Kavastu paruni suvemaja (Mere tn 8 maaüksuse alal). Maa-ameti pärandkultuuriobjekti kirjelduses toodud andmete kohaselt ehitas kaupmees Eduard Langsepp kahekorruselise maja suvitajatele pansioniks, sealt oli ilus vaade merele. Rannas oli pansioni vannimaja. Pärimuse kohaselt on pansionis suvitanud Eduard Vilde ja kunstnik Andrei Jegorov. Suvemaja kohta on märge, et 1901.a ostis Kavastu parun von Koch krundi suvemajaks, hiljem asus samas restoran, mida kutsuti Upsalaks ja ka Põhjalaks. 1935.a kuulus kinnistu Saku õllevabriku direktorile Arnold Steinbergile. Saksa okupatsiooni ajal kasutati restorani Upsala vangide ja Totti vabriku tööliste sööklana. Nõukogude Liidu ajal oli hoones puhkekodu söökla, hoone lammutati 2003.a. Kaugemale jäävaks pärandkultuuriobjektiks on Võsu Tuletõrje Seltsi pritsikuur Mere tn 34 maaüksusel, mille seisundiks on märgitud *hästi või väga hästi säilinud* ning märkusena lisatud, et pritsikuur on ehitatud 1912.a, kui loodi Võsu Tuletõrje Selts. Lähim kaitstav looduse üksikobjekt -

Võsu määnd - jääb ca 400 m kaugusele ning III kategooria kaitsealune liik - rand-seahernes - Käsmu lahe rannaalal jääb planeeringualast vähem kui 100 m kaugusele.

Planeeringuala paiknemine lähedalasuvate asutuste, kultuurimälestiste jmt suhtes on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Planeeringuala on tasane, kerge langusega põhja (mere) suunda. Alal kasvab alustaimestikuga kõrghaljastus (peamiselt männid). Planeeringuala läbivad tehnovõrgud, sh elektriühendus väljaspool planeeringuala paikneva Sadama tn 2 hoonele. Ala piirneb asfaltkattega Mere tn-ga (Võsu aleviku läbiv tänav) kui ka randa suunduva Sadama ja Lootuse tänavaga. Mere tn on kahe-suunalise liiklusega. Juurdepääsud maaüksustele on kohati puudulikud. Planeeringuala jääb Lahemaa rahvusparki alale.

Hoonestatud on maaüksused Mere tn 6 (vallavalitsuse hoone), Mere tn 14 (klubi Seitsmes taevas) ja Mere tn 8a (pumbamaja).

Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<i>Aadress/nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Lootuse tn 2	92201:001:0029	2 781 m ²	Elamumaa
Mere tn 14	92201:001:1450	3 559 m ²	Ärimaa
Mere tn 10//12	92201:001:0022	3 161 m ²	Ärimaa
Mere tn 8	92201:001:0018	3 015 m ²	Ärimaa
Mere tn 8a*	92201:001:0053	2 363 m ²	Ärimaa
Mere tn 6*	92201:001:1270	14 487 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa
Mere tn 6b*	92201:001:0052	964 m ²	Transpordimaa

*Jäävad planeeringualasse osaliselt

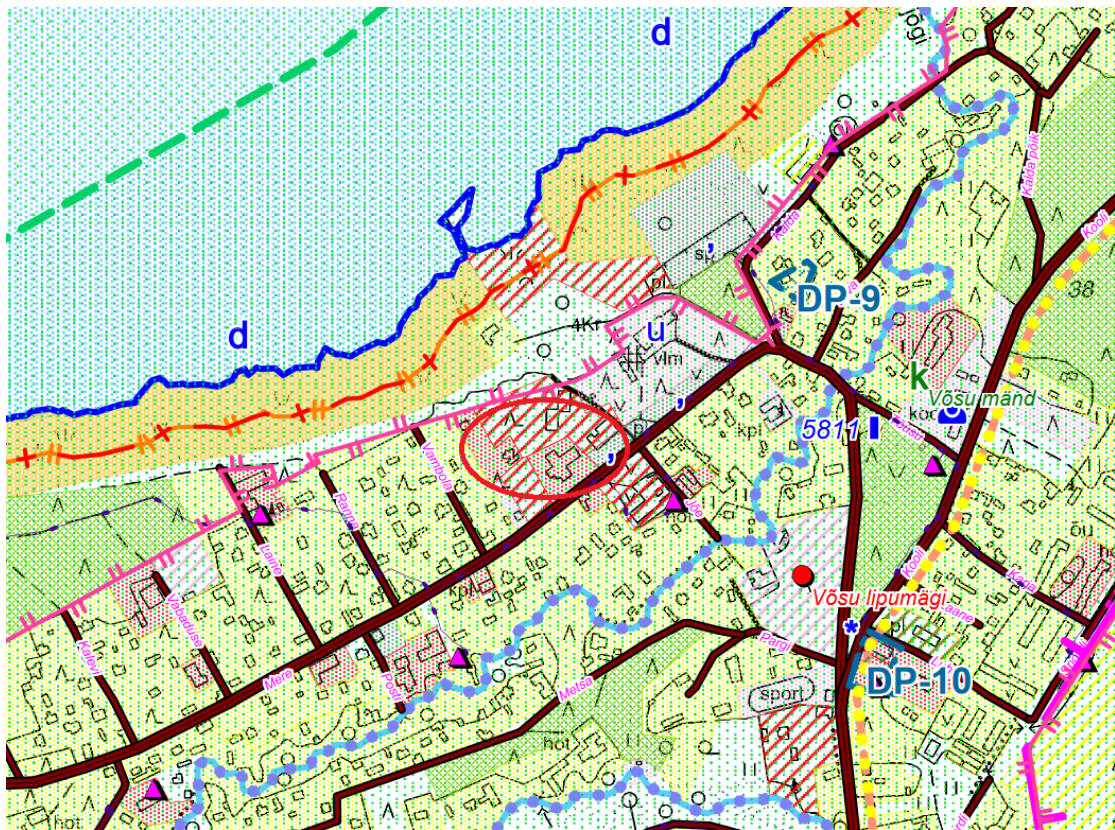
Planeeringualale ulatuvad ja seda läbivad järgmised kitsendused:

- Ranna piiranguvöönd 200 m (joonistel näidatud põhikaardile kantud tavalisest veepiirist);
- Tehnovõrkude (elektrimaakaabel, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitrassid) kaitsevööndid;
- Planeeringuala jääb Lahemaa rahvusparki Natura alale.

Puurkaevude registri alusel paikneb Mere tn 8a katastriüksusel puurkaev sanitaarkaitsealaga 50 m. Alal ei ole puurkaev tuvastatav ja seda ei ole kantud geodeetilisele alusplaanile. Joonistel ei ole sanitaarkaitseala kitsendusena näidatud ja sellega arvestatud.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Vihula valla üldplaneering (2003)* ja *Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (2015)* ning *Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine (2010)*.

Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 2) asub planeeritav maa-ala äri- ja teenindushoonete (reserv)maal. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 2. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust, kus kollane värv tähistab elamumaa, punane ärimaa juhtotstarvet. Planeeringuala on märgitud punase ringiga.

Detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmissetpanek on toodud seletuskirja punktis 3.1.

Planeeritav ala jääb Lahemaa rahvusparki Natura alale. Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja kohaselt jääb planeeringuala Lahemaa piiranguvööndisse. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine kohaselt ei jää planeeringuala miljööväärtuslikule hoonestusalale. Töös on välja toodud reeglid Võsu keskosa (käesoleva planeeringuala) planeerimiseks:

- Piirkonna ehitusõigused määrata ühtse detailplaneeringuga (kruntide kaupa detailplaneerimine ei ole lubatud);
- Leida võimalus arhitektuurivõistluse korraldamiseks;
- Maksimaalne kõrgus hoonetel võib olla 3 korrust (kuni 11 m);
- Hoone ehitisalune pind ei ole piiratud, kuid kinnistute täisehitusprotsent ei tohi olla suurem kui 20%, et säilitada piirkonnas rohke kõrghaljastus;
- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms);
- Fassaadidel kasutada vähemalt 50% ulatuses puitu;
- Vältida n-ö fassaadita maju (kaubanduskeskus, kus hoone on avatud sissepoole ja välisperimeetril vaid tummad kujunduseta seinad).

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav maa-ala äri- ja teenindushoonete (reserv)maale (vt skeem 2 lk 9).

Üldplaneering kehtestati 2003.a. ning vaadati üle 2014.a., mille tulemusena ei tehtud otsust algatada uue üldplaneeringu koostamist.

Võsu alevik on Haljala valla tõmbekeskus ning atraktiivne ettevõtluspiirkond. Valla üldplaneeringus on uusi maid ettevõtluse arendamiseks reserveeritud olemasolevatesse aktiivsetesse ettevõtluspiirkondadesse; elamumaade osas on lähtunud kompaktse struktuuriga külade tihendamise ja laiendamise põhimõttest. Käesolev planeeringuala asub Võsu keskses; keskusealad on tavapäraselt segafunktsiooniga alad.

Kuna ala asub keskuse piirkonnas, on sinna sobilik nii elamu- kui ärifunktsioon (ka segafunktsioonina). Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek määrata planeeritud kruntide kasutamise juhtotstarveteks elamumaa kui ka elamumaale täiendavalt (Mere tn ääres) kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone maa.

Piirkonna kasutamine segahoonestusena mitmekesistab erasektori poolt pakutavate teenuste kättesaadavust, elavdab kohalikku ettevõtlust ning on kooskõlas Võsu kui esmatasandi tõmbekeskuse arenguga.

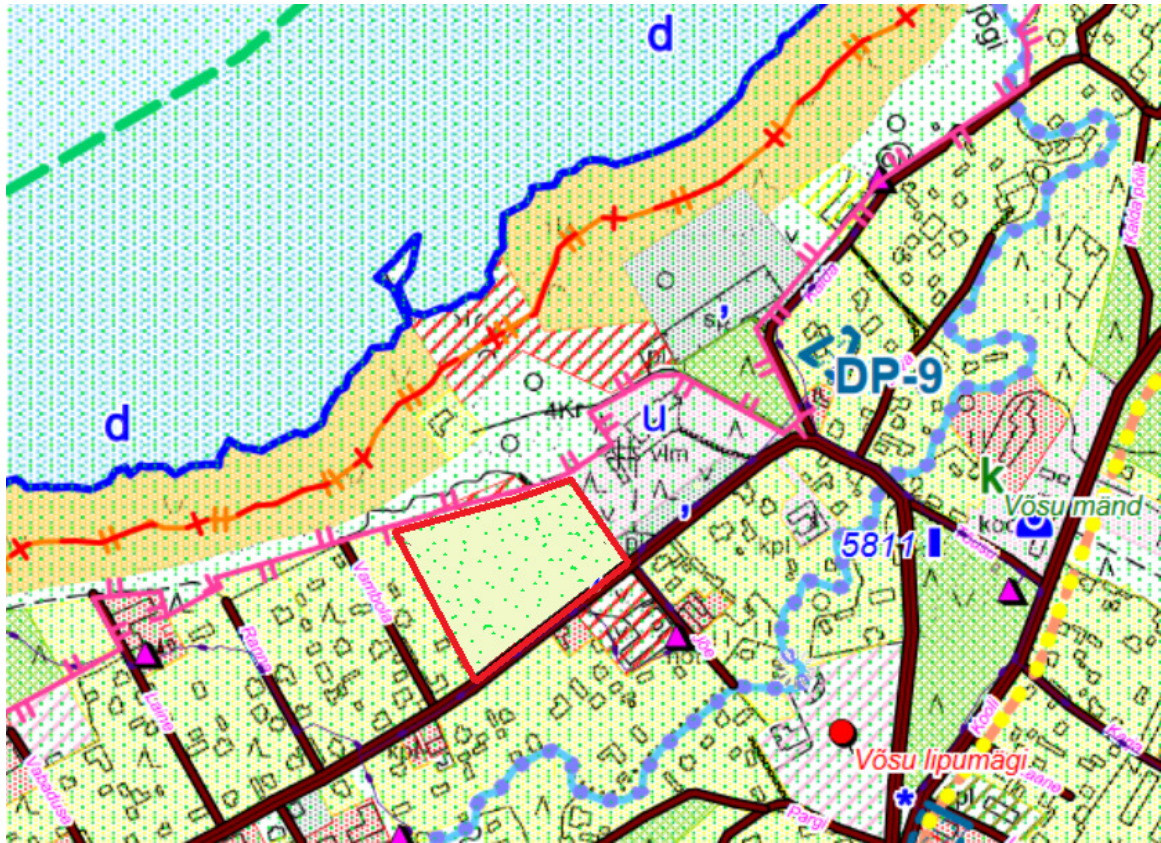
Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- Üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- Muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Detailplaneeringuga kavandatu muudab üldplaneeringut terviklahendusena ühe kvartali ulatuses. Lahendusega ei kaasne eeldatavalt mõju lähipiirkonnale ja tagatud on üldplaneeringu kohane areng kontaktvööndis. Lahendusega on tagatud Võsu kui tõmbekeskuse areng. Mere tn äärsel alal on ette nähtud ärifunktsioon, mis on kooskõlas seniste arengute ja üldplaneeringu põhimõtetega (elamumaal on lubatud kuni 25% kõrvalsihtotstarbena ärimaa) ning sobiv keskusalale.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut graafiliselt skeemil 3 näidatud ulatuses ja seletuskirja osas täiendada peatükki 6.1.1 lisades elamumaana reserveeritud maade loetellu järgmise punkti:

- Maa-ala Võsu aleviku tiheasustusallas Mere tänava lääne poolses ääres Lootuse tänavast Jõe tänava ristmikuni kaardil tähistatud alal.



Skeem 3. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust koos muudatuse ettepanekuga (kollane ala). Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

3.2. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualas olevatest katastriüksustest moodustatakse 13 uut krunti. Kokku on planeeringualale kavandatud kaks segahoonestus-, kaks transpordimaa ja üheksa elamumaa krunti.

Kruntide moodustamisel on peamiselt arvestatud asjaolu, et hoonestus ja juurdepääsuteed oleks võimalik rajada maksimaalselt kõrghaljustust säilitades (vt ptk-d 3.3 ja 3.8) ja alal oleks piirkonnale omane tänavavõrk.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate tabel 2.

Tabel 2. Kruntide moodustamine

Aadress/krundi nr	Pindala	Katastriüksuse nimetus ja pindala, millest krunt moodustub
Krunt nr 1	1 465 m ²	Moodustatakse katastriüksusest Mere tn 14
Krunt nr 2	1 014 m ²	Moodustatakse katastriüksusest Mere tn 14
Krunt nr 3	1 012 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 14 (933 m ²) ja Mere tn 10//12 (79 m ²)
Krunt nr 4	1 524 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 14 (28 m ²) Lootuse tn 2 (1491 m ²) ja Mere tn 10//12 (5 m ²)
Krunt nr 5	1 272 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 14 (2 m ²) Lootuse tn 2 (284 m ²) ja Mere tn 10//12 (986 m ²)

Krunt nr 6	1 253 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Lootuse tn 2 (996 m ²) ja Mere tn 10//12 (257 m ²)
Krunt nr 7	514 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 8 (33 m ²), Mere tn 10//12 (369 m ²), Mere tn 14 (112 m ²)
Krunt nr 8	1 346 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 8 (1 180 m ²), Mere tn 10//12 (50 m ²), Mere tn 14 (33 m ²), Mere tn 6 (83 m ²)
Krunt nr 9	1 347 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 8 (1 021 m ²), Mere tn 8a (17 m ²) ja Mere tn 10//12 (309 m ²)
Krunt nr 10	1 124 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 8 (785 m ²) ja Mere tn 8a (294 m ²), Mere tn 6b (45 m ²)
Krunt nr 11	1 274 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 8a (147 m ²) ja Mere tn 10//12 (1 127 m ²)
Krunt nr 12	1 115 m ²	Moodustatakse katastriüksusest Mere tn 8a
Krunt nr 13	454 m ²	Moodustatakse katastriüksustest Mere tn 8 (2 m ²), Mere tn 8a (263 m ²), Mere tn 6 (120 m ²) ja ja Mere tn 6b (69 m ²)

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

3.3. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud arhitektuurse eskiislahenduse kontseptsioonist, milles on arvestatud, et põhi- ja nende kõrvalhooned moodustavad privaatsed alad, olles sh oma asetusest ja mahult piirkonda sobivad. Samuti on arvestatud, et võimalikult maksimaalselt säiliks olemasolev kõrghaljastus. Hoonestusalad on ranna piiranguvööndis määratud väljapoole metsamaad, va krunt nr 6 (selgitus vt ptk 3.11) ja arvestusega, et tagatud oleks tuleohutusnõuetele vastavad kujad.

Hoonestusalad on antud suuremad kui krundi suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab mingil määral lisaks juba välja töötatud kontseptsioonile arvestada ka vastava krundi hoonestaja soove. Hoonete täpsed asukohad pannakse hoonestusala ulatuses paika projekteerimise etapis kooskõlas Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjaga ja vajadusel koostöös Keskkonnaametiga.

3.4. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse määramisel (hoonete kõrguse ja ehitisealuse pinna osas) on lähtutud arhitektuurse eskiislahenduse kontseptsioonist.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Hoonete kõrgus tuleb arvestada maapinnalt.

3.5. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringualale jäävad 0,4 kV elektri maakaabelliinid, mittetöötavad vee- ja soojaõhutorustikud ning toimiv isevoolne kanalisatsioonitorustik. Ala läbib ka Sadama tn 2 kinnistut teenindav elektrimaakaabel ja sidekaabel (vaskkaabel). Uushoonestusele nähakse ette liitumised vee- ja kanalisatsiooni-, side- ning elektrivarustuse loomiseks.

Vajalik on ümber tõsta olemasolev kanalisatsioonitorustik ja sidekaabel ning elektrikaablid koos kilpidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Lahenduse koostamisel on arvestatud Mere tn 16a kinnistu detailplaneeringu ning Mere tn 6a, 6b ja 8a detailplaneeringu põhimõtetega. Projekteerimise käigus võib kruntide nr 1 ja 8 liitumised teostada ka Mere tn-lt, kui hoone asukoha ja ruumiprogrammi mõttes on see mõistlikum. Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt.

3.5.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks OÜ Vihula Valla Veevõrk tehnilised tingimused 07.09.2017.

Planeeritud kruntide veeühendus on planeeritud avalikule tänavamaale (planeeritud uued tänavad) kavandatud veetorustikust. Planeeritavate tänavate ja Lootuse tn veevarustuse ühendused on planeeritud Mere tn peatorustikust mõõduga De110. Projekteerimisel näha tänav torustike algusesse ette sulgarmatuur ja lõppu hoolduskaev või –hüdrant. Survetorustikud projekteerida PE plastiktorust, mis tuleb omavahel ühendada keevisõmblustega ja paigaldada minimaalse sügavusega 1,80 m. Kruntide liitumispunkti projekteerida tänavamaale kuni 1 m kaugusele krundi piirist maakraan DN25 koos spindli ja kapega. Kruntide veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud.

Alale jäävad mittetöötavad veetorustikud tuleb likvideerida.

Planeeringuala läbib kasutuses olev ja toimiv isevoolse kanalisatsiooni peatorustik. Planeeringuga näha ette torustiku ümbertõstmine Mere tn maa-alal Lootuse tn-st Jõe tn torustikuni. Nimetatud torustikuga on võimalik lahendada ka Mere tn 21, 27 ja 29a kinnistute kanaliseerimine. Planeeritud tänavate ja Lootuse ning Mere tn torustike hargnemised ja pöörangud tuleb projekteerimise käigus lahendada kaevudes. Reoveekanaliseerimine projekteerida võimalusel isevoolsena. Survekanalisatsiooni lahenduse korral vältida korduvat ülepumpamist.

Planeeritavate tänavate ja Lootuse tn jäävate torustike mõõduks kavandada projekteerimisel De160 ning Mere tn-l De315. Planeeritud kruntide siseseks torustiku mõõduks näha ette De110, SN8.

Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge.

Alale jäävad mittetöötavad kanalisatsioonitorustikud tuleb likvideerida.

Sademevesi on ette nähtud immutada iga krundi piires haljasalal. Sademevesi ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele/-kruntidele, teemaale ja ühiskanalisatsiooni.

Lahenduse elluviimine vt ptk 3.14.

3.5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 300738 (väljastatud 20.07.2017).

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Võsu Jõe tn alajaama baasil uue 0,4 kV maakaabelliini AXPk.4x240 rajamisega Mere tn äärses jaotuskilbini 4583JK.

Projekteerimisel ühildada elektrikaablid teedega ringtoitena toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele tänavamaale mitmekohalistena. Kilbi täpne asukoht pannakse paika projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Lahenduse elluviimine vt ptk 3.14.

3.5.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja (maa)soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.5.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühenduse lahendus on antud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29285722 (väljastatud 26.10.2017).

Mere tn ääres, s.h. ka tänaväärsete kruntide ääres kulgevad Telia AS-i vaskkaablid pinnases. Samuti on kaabel pinnases Lootuse tn-l. Mere tn 14 ees asub Telia AS-i sidejaotuskapp, millest lähtub vaskkaabel pinnases otse läbi planeeringuala põhja poole Sadama tn 2 hoonesse.

Planeeringualale jäävad kaablid (Sadama tn 2 hoonesse ja Mere ning Lootuse tn äärsed) on koos kapiga ette nähtud kanda ümber tänaväärde. Planeeritud kruntidele on ette nähtud sidetrass pinnases, mis lähtub Mere-Lootuse tn ristist.

Lahenduse elluviimine vt ptk 3.14.

3.5.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) ja ärihooned (lubatud funktsioonid) IV ja V kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustuses.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik normveehulk I ja V kasutusviisi puhul 10l/s 3 tunni jooksul. IV kasutusviisi puhul on maksimaalne veehulk 20l/s 3 tunni jooksul.

Olemasolevad hüdrandid asuvad Mere tn 6, Mere tn 35 ja Jõe tn 3a kinnistutel.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh arvestada võimaliku ärihoone või osalise ärifunktsiooniga hoone kavandamisel, et oleks võimalik tagada nõutud veehulk.

3.6. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringulahenduse ettepanek on jätkata Võsu aleviku miljööd kujundavate sirgete ja kitsaste tänavate struktuuri. Planeeritud tänavamaa kruntide nr 7 ja 13 moodustamisel on arvestatud olemasolevate tänavate parameetritega. Sellest lähtuvalt on kavandatud tänavamaad 4-4,5 m laiused, millest sõidutee (ilma äärekivideta) on ette nähtud 3,5 m laiune.

Tänavaid kasutavad liikluseks vaid ala elanikud ja parkimine on ette nähtud krundisiseselt ning osaliselt tänava ääres parkimistaskutes. Seega on võimalik tänavaruumi jagada jalakäijatega.

Projekteerimisel näha ette iga elamukrundi kohta vähemalt 3 parkimiskohta. Kruntide nr 1 ja 8 parkimine lahendada projekteerimise käigus vastavalt kavandatavale otstarbele ning arvestades EVS 843:2016 *Linnatänavad* esitatud parkimisnormatiivi. Näiteks restoran/kohviku puhul on normatiiv 1/230, mis teeb parkimisvajaduseks kolmekorruselise hoonemahu puhul (3x280/230) 4 kohta. Piirkonna miljööala säilimiseks on 2 kuni 4 parkimiskohta olenevalt projektlahendusest sobilik ette näha krundi siseselt. Suurem parkimisvajadus on võimalik tagada lähipiirkonnas olevate (vt joonis nr 1) avalike parklate näol.

3.7. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ala hoonestamisel tuleb vältida ühe suure hoone paiknemist krundi keskel. Lubatud ja soovitatav on hoonete rajada lisaks ka kõrvalhoone ning vajadusel ka n-ö eraldiseisev veranda/välüköök, mis on piiratud suurusega (kuni 15 m²).

Hooned on kavandatud ühe- kuni kahekorruselised. Hooned peavad paiknema paralleelselt või risti tänavatega. Hoonestuse puhul on nõutav veranda olemasolu, st kolmest küljest klaasist maht, mis on vähemalt 4+4+4 jm külje pikkusega. Klaasi osa peab olema vähemalt kõigil külgedel üle 50%. Samadel tingimustel veranda võib lisaks esimesele korrusele paikneda ka teisel korrusel, kõrvalhoonel ja eraldiseisvana. Erinevad verandade ja eluhoonete konfiguratsioonid loovad mitmekesise ja hubase keskkonna.

Hooned on planeeritud lamekatusega ja mahulise järjepidevuse huvides on teise korruse maht kuni 2/3 esimese korruse mahust. See on mahuliselt sarnane viilkatusega hoone

mahule. Uus piirkond võimaldab Võsule mitmekesisemat identiteeti ja annab pigem õigustuse kaitsealuses piirkonnas hoida hoonestust ajaloolises võtmes.

Kõrvalhoonele veranda (klaaspinna) kavandamisel tuleb arvestada, et säiliks piirkonna kõrvalhoonetele iseloomulik lihtsamahuline maht – kõrvalhoone lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga.

Äri- või segafunktsiooniga hooned kruntidel nr 1 ja 8 peavad asetsema tänavaga paralleelselt. Hoone paigutada tänavapoolsele hoonestusala joonele või vahemikuga 2 m nimetatud joonest. Vähemalt 50% hoone mahust peab asetsema kirjeldatud ehitusjoonel.

Kruntide nr 2-6 ja 9-12 välisviimistluse materjali osas peab puidu osakaal moodustama vähemalt 70%, sh ei kehti nõue verandadele. Kruntide nr 1 ja 8 osas võib välisviimistluses nõutava puidu osakaalu protsent olla väiksem kui 70, kuid mitte vähem kui 50%, et oleks võimalik kavandada suuremad avatäited.

Olulisemad arhitektuurinõuded kokkuvõtlikult:

- Korruselisus: elamukruntidel kuni 2 maapealset korrust, kuni 1 maa-alune korrus; kõrvalhoonel üks maapealne korrus; ärimaa (osakaaluga) kruntidel 1 ja 8 kuni 3 korrust, kuni 1 maa-alune korrus;
- Katusetüüp: lamekatus;
- Katusekattematerjalid: vastavalt katusetübile sobivad. Keelatud on s-kivi imitatsiooniga profiilplekk;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, looduslik kivi, klaas. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
- +/- 0.00 sidumine: kuni 30 cm maapinnalt.

Arvestades ptk-s 3.11 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad asetsema katuse ja/või fassaadiga samas tasapinnas.

Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga eskiisi staadiumis.

3.8. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kasvab peamiselt männik. Hoonestuse ja tänavate kavandamisel on arvestatud kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise vajadusega. Krunt nr 13 (juurdepääsutee) moodustamisel on arvestatud, et oleks võimalik säilitada olemasolevad puud.

Joonisel nr 3 on arhitektuurse eskiisi alusel likvideeritavaks määratud kruntidele nr 1, 6 ja 8 planeeritud hoonete alla jäävad puud (tegelikud võimalikud likvideeritavad muud selguvad projekteerimise käigus). Samuti on likvideeritavaks määratud krundil nr 4 olev kuivanud puu. Üks puu tuleb likvideerida ka krundil nr 7, mida ei ole võimalik säilitada juurdepääsutee ja trasside rajamisel.

Kuna planeeringulahenduses on antud hoonestusala suuremad kui suurim lubatud ehitisealune pind (vt ptk 3.3), ei seata planeeritud kruntidele jääva kõrghaljastuse osas säilitamiskohustust üksikute puude lõikes. Projekteerimisel tuleb tagada põhimõte, et hoonestusest ja juurdepääsust väljapoole jääv kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Hoonete täpsed asukohad pannakse paika projekteerimise etapis

kooskõlas Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjaga ja vajadusel koostöös Keskkonnaametiga. Projekteerimisel tuleb näidata hoonestuse alla jäävad võimalikud likvideeritavad puud üksikpuudena ja vajadusel kavandada asendusistutusi. Uushaljastuse rajamisel kasutada piirkonnale iseloomulikke liike.

Planeeritud krundid on lubatud piirata hoone arhitektuuriga ja Võsu aleviku miljöoga kooskõlas oleva piirdega. Piirde kõrguseks on lubatud kuni 1,2 m. Piire peab olema läbi nähtav (vähemalt 30% ulatuses). Piire rajada planeeritud krundi piirile, v.a parkimistasku kohas, kus parkimistasku peab jääma tänava poolt avatuks.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid.

Kuna tänavaruum on kitsas, kasutada vastavaid vahendeid lumetõrje tegemisel (nt lumekahur). Vajadusel teostada lume äravedu.

3.9. EHITISTEVAAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Elamuhooned jäävad nimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi, ärihooned IV-V kasutusviisi alla (täpsustub projekteerimisel). Planeeritud eluhoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Ärihoonete puhul täpsustada tulepüsivusklass projekteerimise käigus, kui on teada hoonete täpne kasutusotstarve ja parameetrid.

Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevatest hoonetest esitatud normikohasele kaugusele. Planeeritud kruntide hoonete kompleksi kogupindala jääb alla 400 m².

Ehitusõigusega lubatud hoonete paigutamisel (sh omavahelised kaugused) lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-õ sooja valgust) ja ala piiramine piiretega. Vältida pimedaid nurki ja n-õ kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Iga hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud nõuded, mis on välja toodud ptk-s 3.7.

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus arhitektuurinõudeid arvestades võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui naaberkatastriüksuse hoonetes.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi suhteliselt kaitstud ja esineb madal reostusohhtlikkus.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale. Esinevad madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

Metsamaa määratlemine

Looduskaitseaduse § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal *metsaseaduse* § 3 lõike 2 tähenduses (metsamaa on maatükk, millel kasvavad puittaimed kõrgusega üle 1,3 m ning puuvõrde liitusega vähemalt 30%) ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Praktikas esineb juhtumeid, kus piiranguvööndis asuva metsa sees on lagendikke, mets paikneb ribana või laiguti. Sel juhul rakendub ehituskeeld vaid metsaga kaetud alale, mitte lagendikele või muu kõlvikuna tähistatud alale. Ka tiheasustusosalal metsaalal laieneb ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndini. Metsamaa defineerimisel lähtume Keskkonnaministeeriumi juhistest, mille kohaselt metsamaa olemasolu on reeglina tuvastatav põhikaardi või katastriplaani alusel.

Eesti põhikaardi järgi jääb metsamaa osaliselt kõikidele planeeritud kruntidele, sja valdavalt on metsamaaga kaetud krunt nr 6 (vt joonised nr 2 ja 3).

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 tagamine². Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest³.

Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja § 23 lg 1 p 1 kohaselt on aga piiranguvööndis hoonete püstitamine metsamaal keelatud.

Keskonnaameti Põhja regiooni looduskaitse juhtivspetsialist Maret Vildak ning looduskaitse spetsialistid Riina Pomerants ja Mareile Michelson teostasid 28.03.2017 planeeringualal paikvaatluse. Paikvaatlusel vaadati üle ehitusvõimalused. Tuvastati, et krundil nr 6 puistu servas ei kasva tüüpilised litemännikule iseloomulikud männid vaid tegemist on lehtpuudega ja sellesse asupaika on võimalik hoonet kavandada.

Kogu planeeringuala hoonete täpsed asukohad tuleb määrata edaspidise projekteerimise käigus krundi kaupa kooskõlas Lahemaa rahvusparki kaitsekorraga ning vajadusel konsulteerida Keskonnaametiga.

3.12. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadus on planeeritud tehnovõrkudele ⁴, vt tabel 3 ja joonis nr 4.

Tabel 3. Servituudi seadmise vajadus

<i>Servituut</i>	<i>Teeniv kinnisasi (mida koormatakse)</i>	<i>Valitsev kinnisasi (kelle kasuks)</i>
Elektrimaakaabelliin	Mere tn 21	Võrguettevõte
Vee-, kanalisatsioonitrass	Sadama tn 1	Sadama tn 2
Elektrimaakaabelliin	Sadama tn 1, Võsu rand 1	Sadama 2
Elektrimaakaabelliin	Sadama tn 1, Võsu rand 1	Võsu rand 2
Sidetrass	Võsu rand 1	Sadama tn 2

Sadama tn 2 ja Võsu rand 2 elektri- ning sideühenduse servituudi seadmise vajaduse puhul on lähtutud olemasolevate kaablite ja trasside asukohtadest. Reaalsed servituudi seadmise vajadused selguvad projekteerimise käigus.

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused ning servituudid kaitsevööndite ulatuses.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

² Looduskaitseeaduse § 34

³ Looduskaitseeaduse § 40 lg 1

⁴ Servituudi seadmise vajadus ei ole näidatud avalikult kasutataval maal (tänavamaa)

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Joonisel nr 4 on näidatud tehnovõrkudest tulenevate servituutide seadmise põhimõtteline vajadus. Arvestada tuleb, et projekteerimisel võivad trasside asukohad muutuda/täpsustada ja seeläbi muutuvad/täpsustuvad ka servituudialad.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks planeeritud kruntide ja naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning *ehitusseadustikule*.

Puurkaevude registri alusel paikneb Mere tn 8a kinnistul puurkaev sanitaarkaitsealaga 50 m. Alal ei ole puurkaev tuvastatav ja seda ei ole kantud geodeetilisele alusplaanile. Ehituse käigus leitav puurkaev tuleb nõuetekohaselt tamponeerida.

Projektis tuleb näidata likvideeritavad puud üksikpuudena. Maksimaalse kõrghaljastuse säilimise eesmärgil teostada kaevetööd trasside rajamiseks vajadusel käsitsi.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringukohane krunt peab olema moodustatud enne mistahes ehitusloa (hoonestus, rajatised) väljastamist.
2. Krundid nr 7 ja 13 antakse peale moodustamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele.
3. Olemasolevate likvideeritavate elektri maakaabelliinide, torustike ja sidekaabli asendused tuleb teha enne nende likvideerimist. Tehnovõrkude ümberehituse ja ümbertõstmisega seotud kulub kannab ala arendusest huvitatud isik. Planeeringuala esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on

tehnovõrkude rajamine, sh teostatud tehnovõrkude ümberehitus. Tehnovõrkudele peab olema väljastatud kasutusluba.

4. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab iga krunt ja hoone ümbrus olema heakorrastatud.
5. Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Vihula Valla Veevärk OÜ, juhatuse liige Andrus Kruusi. Kooskõlastatud 13.11.2017 digitaalselt seletuskiri ja tehnovõrkude joonis. Digitaalallkirja kooskõlastusleht asub lisade kaustas
- Elektrilevi OÜ, Priit Mägi. Kooskõlastatud 13.11.2017 digitaalselt seletuskiri ja tehnovõrkude joonis koos kooskõlastuslehega, kooskõlatus nr 1708715211. Kooskõlastatud tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastusleht koos digitaalallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- Telia Eesti AS, Emil Villemson. Kooskõlastus 16.11.2017 nr 29361768. Kooskõlastatud digitaalselt seletuskiri ja tehnovõrkude joonis koos kooskõlastuslehega. Kooskõlastatud märkusega: Planeeringualale jäävad kaablid (Sadama tn 2 hoonesse ja Mere ning Lootuse tn äärsed) tõsta koos kapiga ümber tänava äärde detailplaneeringu algataja kulul. Enne tööde alustamist sõlmida kolmepoolne koostööleping, ümbertõstetavad sideehitised seadustada Telia kasuks. Kooskõlastus kehtib kuni 15.11.2018. Kooskõlastus ja digiallkirja kinnitusleht paiknevad lisade kaustas
- Keskkonnaamet, Põhja regiooni juhataja Jaak Jürgenson. Kooskõlastuskiri 06.12.2017 nr 6-2/17/5738-7. Kooskõlastatud tingimused, et kruntide piirded kavandatakse piirkonnale iseloomulikud (mitte kavandada läbipaistmatut piirdeaeda). Lahendust on korrigeeritud 08.12.2017 eemaldades osalise läbipaistmatute piirdeaedade rajamise võimaluse. Kooskõlastuskiri asub lisade kaustas.
- Päästeameti Ida päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo ehituskontrolli teenuse nõunik Karmen Eiser. Kooskõlastuskiri 08.12.2017 nr 7.2-3.3/22098-2. Detailplaneeringu kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris reolutsiooniga kooskõlastus numbriga K-KE/11. Kooskõlastuskiri asub lisade kasutas

C – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis	M 1 : 1 000
4. Tehnovõrkude lahendus	M 1 : 1 000