

# SELETUSKIRI

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Koostatud on detailplaneering Vihula vallas, Võsu alevikus, Aasa tn.5 asuvale kinnistule (katastritunnus 92201:003:1290).

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr.1380,07.oktoober 2008.a.
- Detailplaneeringu lähteseisukohad.

### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:**

- ehitusõiguse määramine
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehnovõrkude- ja rajatiste asukohta määramine ning muude seadusest ja teis-  
test õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine pla-  
neeritaval maa-alal.

## LÄHTEOLUKORD

### **Lähtematerjalid**

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Looduskaitse seadus
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003.)
- Maa-ala geodeetiline alusplaan (02.2011.)

### **Katastriüksused, sihtotstarbed**

Planeeringualal asub üks katastriüksus pindalaga 1200 m<sup>2</sup>. Kinnistu sihtotstarve-  
elamumaa.

Kinnistu piirneb läänes Aasa tänavaga, põhjas Aasa tn.3 kinnistuga (92201:003:1200, elamumaa); lõunas Aasa tn.7 kinnistuga (92201:003:1600 elamumaa); idas Varju kinnistuga (92201:003:1492, maatulundusmaa).

Planeeritav kinnistu on hoonestamata haljasmaa, millel kasvavad üksikud puud.

## **Kontaktvööndi analüüs**

Planeeringuala asub Võsu aleviku lõunaservas, Rakvere teest ida poole jäävas väikeelamurajoonis.

Kontaktvööndina vaadeldakse Muru tänavast lõuna poole jäävat Aasa tänava äärset ala.

Kruntide suurused – ca 1200 m<sup>2</sup>.

Olmasolevad elamud on tänavapoolse küljega paigutatud ehitusjoonele (5 m kinnistu piirist).

Aasa tänava läänepoolse külje hoonestuse (Aasa 2,4,6,8,10) moodustavad 1980-ndatel ehitatud kahekorruselised, madala viil-või kelpkatusega elamud:

Aasa tn.2 - ehitusalune pind 172 m<sup>2</sup> (124+48 elamu+abihoone), elamu kubatuur 725 m<sup>3</sup>.

Aasa tn.4 – elamu ehitusalune pind 134 m<sup>2</sup>+2 abihoonet, elamu kubatuur 850 m<sup>3</sup>.

Aasa tn.6 - ehitusalune pind 135 m<sup>2</sup>, elamu kubatuur 850 m<sup>3</sup>.

Aasa tn.8 - ehitusalune pind 164+48 m<sup>2</sup>, elamu kubatuur 1052 m<sup>3</sup>.

Aasa tn 10- ehitusalune pind 157 m<sup>2</sup>, kubatuur 1225 m<sup>3</sup> (pooleliolev)

Aasa tn.12 – hoonestamata

Tänavad idapoolisel küljel on neli kinnistut, milledest kaks on hoonestatud kahekorruseliste, kõrge viilkatusega hoonetega:

Aasa tn.1 – hoonestamata, ehitusluba 226 m<sup>2</sup> ehitusalase pinnaga, 850 m<sup>3</sup> kubatuuriga elamu ehitamiseks.

Aasa tn.3 - ehitusalune pind 226 m<sup>2</sup>, kubatuur 850 m<sup>3</sup>

Aasa tn.5 - planeeritav kinnistu

Aasa tn.7 - ehitusalune pind 226(280) m<sup>2</sup>, kubatuur 850 m<sup>3</sup>.

Hoonete kõrgus 7.5-8.8 m.

Analüüsis on kasutatud Maa-ameti ja ehitisregistri andmeid.

## **Liikluskorraldus**

Juurdepääs kinnistule Aasa tänavalt.

## **ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

### **Maa-ala sihtotstarve**

Elamumaa

### **Ehitusõigus**

Määratud on ehitusala ja elamu paiknemine sellel (tänavad pool ehitusjoonele).

Olulised ehitusõiguse näitajad on ära toodud detailplaneeringu põhijoonisel olevas tabelis.

Planeeritava elamu põhimahu harjajoon paralleelne Aasa tn 7 harjajoonega.

Hoone projekteerimisel kasutada naturaalseid materjale, puit, klaas, krohvi- või naturaalkivipinnad. Välistatud on välisvoodrita palkmaja.

## **Liikluskorraldus**

Juurdepääs krundile on Aasa tänavalt. Parkimine toimub krundi piirides.

## **KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID, KITSENDUSED**

Kinnistu idapoolse piiri lähedal oleva maaparanduskraavi veekaitsevöönd 10 m.

### **Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest**

Alus: Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr. 211.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

1-20 kV pingega õhuliinil 10 m.

Alus: EPN 17

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

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1.5 m.

## **HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD**

### **Heakorrasutus**

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Hoonestusalale, elamu alla jäävad kaks c1, 5-2 m kõrgust mäнди likvdeeritakse.

Juurde istutatakse – hekk tänava- ja lõunapoolsele krundipiirile; viljapuid

Haljastus lahendatakse ehitusprojektiga.

## **Kattega alad**

Juurdepääsutee ja majaesine plats sillutatakse betoonkiviga. Sillutis eraldatakse haljasaladest äärekividega.

## **Piirded**

Tänavapoolne piire – teraspostid, rõhtlatid, kõrgus 1.2 m. Kruntidevahelised piirded, võrkpiirded, hekid.

## **KESKKONNAKAITSE**

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Olmeprügi kogumiseks on kruntidel ette nähtud konteineri koht.

Sajuveed immutatakse pinnasesse.

## **TULEOHUTUS**

Ehitiste planeeritav tulepüsivuse klass TP 3.

Juurdepääsud tuletõrjetehnikaga Aasa tänavalt.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

## **TEHNOVÕRGUD**

### **Olemasolev olukord**

Aasa tänava läänepoolsel küljel on madalpinge õhuliin. Planeeritava kinnistu tänavapoolse nurga lähedal asub sideõhuliini mast.

Tänava läänepoolses küljes on veetrass, mis lõpeb planeeritava kinnistu kohal.

### **Planeering**

### **Telefoniside**

Olemasoleva õhuliini baasil.

### **Elektrivarustus**

Elektrivarustus on planeeritud olemasolvast õhuliinist kaabelliiniga liitumiskilbini kinnistu piiri läheduses.

## **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Perspektiivselt on ette nähtud lähemal ajal välja ehitada uus veetrass koos kanalisatsiooniga, millest on lähtunud planeeringulahenduses (näidatud on liitumispunktide asukohad ja trasside eeldatav paiknemine (projekti momendil veel pole).

## **KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD**

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneering ja arhitektuur". Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasisel ekspluatatsioonil järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi
- kasutada välisukseks turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- hoonetesse projekteerida valveteenus, leping sõlmida soovitatavalt turvafirmaga
- hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal
- näha ette välisuste ja krundi valgustus.
- luua hea nähtavus
- kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua/liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujalviibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Kergesti süttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

Koostas:

A.Uukado 03.2011..

# SISUKORD

## **Menetlusedokumentid**

## **Kooskõlastused**

## **Planeering**

- 1.Seletuskiri
- 2.Planeeringuala fotod.
- 3.Planeeringuala geodeetiline alusplaan.
- 4.Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.
- 5.Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust.
- 6.Planeeringu põhijoonis.
- 7.Planeeritava ehitise 3D eskiisvaated.