

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

- Planeerimisseadus
- Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrus nr 19 „Vihula valla üldplaneering“
- Vihula Vallavolikogu 08.06.2006 määrus nr 28 „Vihula valla ehitusmäärus“
- Õie Metsam'i 20.03.2017 taotlus Kalda nn 16 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg nr 7-1/39-1)
- Vihula Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldus nr 92 Kalda tn 16 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Looduskaitse seadus
- Vabariigi Valitsus 19.02.2015 määrus nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri“
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016–2025
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõiguse seadus

- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 “Nõuded ehitusprojektile¹“;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Eesti Standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

- Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 (vastu võetud Vihula Vallavolikogu 12.05.2016 otsusega nr 46)
- Vihula valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Vihula Vallavolikogu 09.02.2017 määrusega nr 57)
- Vihula valla heakorra eeskiri (vastu võetud Vihula Vallavolikogu 12.04.2012 määrusega nr 58)
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

Käesoleva detailplaneeringu jooniste koostamiseks on kasutatud A Geo OÜ poolt 08.12.2016 koostatud maa-ala plaani tehnoorkudega (töö nr 16180).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringus käsitletav Kalda tn 16 katastriüksus asub Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus mere ja Võsu jõe vahelisel alal.

Antud piirkond on ajalooliselt välja kujunenud suvilapiirkonnana, mis on kujunemas aiamaajade ümberehitamise või nende asemele uute elamute püstitamisega püsielanikega elamupiirkonnaks.

Detailplaneeringuala lähipiirkonna kruntide suurused on ca 800 - 2500 m².

Lähipiirkonna üksikelamud ja nende abihooned on väga erineva arhitektuuriga. Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on lahtine, ühel krundil paikneb reeglina elamu ja kaks või enam abihoonet.

Vastavalt Vihula Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldusele nr 92 on Kalda tn 16 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk planeeringualal oleva ehituskruundi jagamine kaheks elamumaa krundiks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks ning üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 0,3 ha. Detailplaneering ei sisalda Vihula valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritud elamukrundid rajatava uushoonestusega on antud asukohas olemasoleva elamuala täienduseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Detailplaneeringus käsitletav Kalda tn 16 maaüksus asub Kooli tänava, Liiva tänava ja Kalda tänava vahelisel alal.

Kalda tn 16 maaüksus on ebakorrapärase ristküliku kujuga, osaliselt kõrghaljastusega kaetud, vahelduva reljefiga maatükk.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Mü nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
Kalda tn 16	92201:003:0530	2552 m ²	100% elumumaa

Kalda tn 16 katastriüksusel paiknevad vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele (seisuga 01.07.2017) järgmised ehitised:

- elamu (ehr kood 108022606) ehitisealune pind 88m², 2 korrust
- saun (ehr kood 108022607) ehitisealune pind 39m², 1 korrust
- majandushoone (ehr kood 108022608) ehitisealune pind 58m², 1 korrust
- kuur (ehr kood 220517471) ehitisealune pind 9m², 1 korrust
- maa-alune kelder (ehr kood 220517472) ehitisealune pind 13m², 1 korrust
- kaev (ehr kood 220517473)

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringuga käsitletav Kalda tn 16 maaüksus piirneb:

- põhjasuunast Kalda tänava L1 100% transpordimaa katastriüksusega (88701:001:0308),
- idasuunast Kalda tn 18 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (92201:003:0010),
- lõunasuunast Liiva tn 17 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (92201:003:0019) ja Liiva tn 15 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (92201:003:0190),
- läänesuunast Kalda tn 12a 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (92201:003:1170) ja Kalda tn 14 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (92201:003:1010).

Elumumaa sihtotstarbega katastriüksused on hoonestatud suvilate ja üksikelamute ning nende abihoonetega, rajatud on tarbeaiad.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Kalda tee 16 katastriüksusele on juurdepääs Kalda tänavalt, mis paikneb Kalda tn 16 katastriüksuse põhja põhjapiiril. Kalda tee on ca 3,5m laiune kahe-suunalise liiklusega kohalik tee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal on Kalda tn 16 kinnistul ühendused ühisveevarustuse ja kanalisatsiooniga, elektri- ja sidevarustusega.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maaüksus on vahelduva reljefiga, langusega põhjakaare suunas. Katastriüksusele on rajatud tarbe- ja iluaed.

Planeeringualal ei paikne Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud taimede kasvukohtasid, loomade elupaikasid ega mälestisi muinsuskaitseaduse mõttes. Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Kalda tn 16 katastriüksus paikneb Lahemaa rahvuspargi (registrikood KLO1000511) territooriumil, maa-alale ulatub Võsu jõe piiranguvöönd 100m.

Kalda tn 16 katastriüksusel paiknevad Liiva tn 17 katastriüksust teenindav veetoru, Kalda tn 12a ja Kalda tn 14 katastriüksusi teenindav madalpinge õhuliin ning sidekaabel, vastavad servituudid puuduvad.

Kalda tn 16 katastriüksusel paikneval kaevul on hooldusala R=10m, katastriüksusele ulatub Kalda tn 14 katastriüksusel paikneva kaevu hooldusala R=10m.

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016–2025 kohaselt on Kalda tn 16 elamu miljööväärtuslik hoone, kui suurepärase näide 1950-60ndate aastate elamuarhitektuurist.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Krundijaotuskava.

Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016–2025 planeerimis- ja ehitussoovituste kohaselt on Võsu aleviku uues külaosas (alad väljaspool Võsu väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa) ja Võsu keskosa piirkond vallamaja ümbruses, on lubatud uute kruntide moodustamine kui see on kooskõlas piirkonnale iseloomuliku asustusstruktuuriga ja ei kahjusta miljööväärtusi; väikseim võimalik krundi suurus 1000m².

Kalda tn 16 katastriüksuse lähipiirkonnas on elamumaa katastriüksuste suurused vahemikus 358m² ... 2552m². Käesolevas detailplaneeringus on Kalda tn 16 katastriüksusest kavandatud kaks elamumaa krunti: üks olemasolevale üksikelamule ja teine ühe uue üksikelamu püstitamiseks, mis on suuremad kui 1000m².

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 6 kohaselt on katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega järgmised:

- 1) **elamumaa** (001; E) – *alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;*

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa,

4.2. Kruntide ehitusõigus.

Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016–2025 planeerimis- ja ehitussoovituste kohaselt on Võsu aleviku uues külaosas (alad väljaspool Võsu väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa) ja Võsu keskosa piirkond vallamaja ümbruses on elamu suurim ehitisealune pind 150m² ning elamu harja kõrgus maapinnast 6,5...7,5m. Abihoone suurim ehitisealune pind 20...60m², katuseharja kõrgus maapinnast 3,5...4,5m.

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek *Kalda tn 16*

- krundi pindala: 1294 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 210m² (sh elamu 150m²)
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu 6,5m - 7,5m, abihoone 3,5m – 4,5m

Piirangud:

- Lahemaa rahvuspark
- Võsu jõe piiranguvöönd 100m
- Olemasoleva kaevu hooldusalal R=10m
- Servituudid vt seletuskiri ptk 5.9

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek *Kalda tn 16a*

- krundi pindala: 1258 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 210m² (sh elamu 150m²)
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu 6,5m - 7,5m, abihoone 3,5m – 4,5m

Piirangud:

- Lahemaa rahvuspark
- Võsu jõe piiranguvöönd 100m
- Olemasoleva kaevu hooldusalal R=10m
- Servituudid vt seletuskiri ptk 5.9

Kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101)
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon

horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.3. Hoonestusala kaugused krundi piirist ja hoonete paiknemine.

Kruntide hoonestusala Kalda tänava poolne piir on paigutatud välja kujunenud hoonestusjoonele (kohustuslik ehitusjoon, st üks hoone külg peab paiknema nimetatud joonel).

Krundi pos nr 1 hoonestusala kaugus Kalda tänava poolsest piirist on 7...6m, idapiirist 4m, Liiva tn 17 kinnistu piiris 3m (välja kujunenud olukord), Liiva tn 15 kinnistu piirist 3m ... 6m (välja kujunenud olukord), Kalda tn 12 kinnistu piirist 8m ja Kalda tn 14 kinnistu piirist 0,5m ... 4m (välja kujunenud olukord).

Krundi pos nr 2 hoonestusala kaugus Kalda tn 18 kinnistu piirist on kavandatud 6m ... 4m, Liiva tn 18 kinnistu piirist 6m ... 4m, Liiva tn 17 kinnistu piirist 9m ... 10m, krundi pos nr 1 piirist 4m, Kalda tänava piirist 4m ... 5m.

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016–2025 planeerimis- ja ehitussoovituste kohaselt on Võsu aleviku uues külaosas (alad väljaspool Võsu väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa) ja Võsu keskosa piirkond valla-maja ümbruses, on uue elumaja ja abihoonete ehitamine lubatud kui järgitakse hoonete paigutusviisi õuel. Hoonete paigutus õue piires kavandada vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel; hoonete paigutus külatänava suhtes peab vastama ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel - üldjuhul elamud külatee äärde, abihooned elamute taha.

Kalda tn 16 katastriüksuse naabruses paiknevad eluhooned Kalda tänava suhtes krundi sügavuses. Abihooned paiknevad kruntidel suhteliselt kaootiliselt. Idanaabruses paikneval Kalda tn 18 katastriüksusel on abihoone Kalda tänava pool ja elamu krundi sügavuses.

Käesolevas detailplaneeringus on uue elamu asukoht kavandatud olemasoleva abihoonete asemele, st et maastikupilt oluliselt ei muutu (amortiseerunud hoone asendub uue hoonega). Abihoone on kavandatud Kalda tänava äärsele kohustuslikule ehitusjoonele.

Planeeritud uue elamu katuseharjajoon ja hoone põhihaht peab olema Kalda tänavaga paralleelne.

4.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Lähtuvalt Võsu asulamiiljöö ja hoonestuse väärtustest on Vösul tzoneeritud üks väga väärtuslik külaosa, neli väärtuslikku külaosa ja uued külaosad. Kalda tn 16 katastriüksus paikneb uues külaosas.

Uus külaosa – alad väljaspool väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa, so külaosa, kus algupärane struktuur on loetamatu või ei ole seda olnudki. Piirkonnas tuleb hoonestuse kavandamisel lähtuda ümbritsevast hoonestusest.

Uushoonestus ei pea kopeerima vana, võimalikud on moodsad lahendused, kuid soovitatav on, et arhitektuurne keel lähtuks Lahemaa pärandarhitektuurist. Üldine põhimõte on, et lahendus väljendaks olemasoleva külastruktuuri, kultuur- ja loodusmaastiku mõistmist.

Uus hoonestus, sõltumata tema funktsioonist ja mahtudest, on soovitatav sobitada ajaloolisse keskkonda. Ehitiste püstitamisel on oluline, et hooned sobituksid olemasoleva hoonestuse ja aleviku miljööga, arvestades paigutust, mahte, arhitektuurseid põhilahendusi ja materjalikasutust ega hakkaks domineerima maastiku ajalooliste väärtuste üle.

Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega, järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued hooned peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Lubatud ei ole liigselt toretsevaid või romantilisi detaile (tornid, erkerid jms).

Uue hoone ehitamisel on soovitatav lähtuda rekonstrueerimis-printsipiist, st et püstitada tuleks sarnane piklik, ühe-korruseline, puitvooderdisega hoone, olemasolevaga sarnase katusekonstruktsiooniga.

Käesolevas detailplaneeringus on **uus elamu** ette nähtud viilkatusega, katusekalle vahemikus 32° - 45° ; lubatud on üks täiskorrus ja lisaks katusekorrus; elamu laiuse ja pikkuse suhe 1:1,5 ... 1:2.

Uus abihoone on ette nähtud viilkatusega, katusekalle vahemikus 30° - 35° ; laiuse ja pikkuse suhe 1:1,5 ... 1:2.

Krundil pos nr 1 olev elamu on miljöövärtuslik hoone, millele käesolevas detailplaneeringus on lubatud juurdeehitused kuni kahel küljel. Hoone üldist arhitektuurset ilmet ei ole lubatud muuta. **Miljöövärtusliku elamu võimalikud laiendused sõltuvad konkreetsest arhitektuursest lahendusest**, mis otsustatakse ehitusloa väljastamise menetluses, st eskiisprojekt esitada kooskõlastamiseks Vihula Vallavalitsusele, kes omakorda edastab selle kooskõlastamiseks Keskkonnaametile.

Lahemaa rahvusparki territooriumil on hoonete ehitamisel kohustus kasutada naturaalseid materjale. Käesolevas detailplaneeringus on seatud nõue elamu ja abihoone välisviimistluseks kasutada puitlaudist (horisontaallaudis, vertikaallaudis või kombineeritud laudis, st nii rõht-, püst- kui diagonaallaudis).

Abihoone ja selle välisviimistlus peab sobima elamuga. Abihoone viimistlusmaterjaliks on ette nähtud palk või laudis

Materjalikasutuses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid, plastaknad, plastuksed jms).

Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Kasutada lähtuvalt ajaloolistest traditsioonidest elamu fassaadi põhitoonina heledaid või ookerikarva toone, detailide puhul vältida liiga jõulisi ja kirkaid värvitoone, aknaraamid valged või heledad.

Abihoone viimistluses võib kasutada nii elumajaga harmoneeruva värvilahendusega laudist või rõhtpalk-seina.

Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad (tumehall, tumepruun). Katusekatte materjal ei tohi olla läikiv.

4.4.1 Piirete arhitektuurinõuded.

Ehitusprojektis tagada kavandatud hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud asukohta. Planeeritud elamukruntide piirdeaied on lubatud kõrgusega 1,2m. Piirded peavad olema läbipaistvad (hõre vertikaalne puitlipp, sobima hoonete arhitektuuriga). Lubatud ei ole horisontaalselt paigutatud laudadega piirdeid. Võrkpiirete puhul on rajada piirde äärde dekoratiivvekk. Piirde värvad ei tohi avaneda väljapoole.

4.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", 05.06.2015 määruses nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" ja 02.07.2015 määruses nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" esitatud nõuetele jms.
- **Hoonete eskiisprojektid esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.**
- Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring. Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooni-ohutu hoone projekteerimine“ nõudeid. Ehitusprojektis kavandada radooni vähendamise meetmed (radoonikile või muu spetsiifiline kaitsemehhanism). Et tagada madal radoonitase hoones, kasutada vundamendi tagasitaites radoonikaevude ja radoonikile kasutamist, vajalik on nõuetele vastav ventilatsioon.
- Planeeritud kruntidele kavandatud elamute energiatõhusus peab vastama Ehitusseadustikus ptk 7 esitatud nõuetele
- Hoone(te) ehitusprojekti(de)s esitada krundi vertikaalplaneerimise lahendus - välistada sademevee valgumine naaberkiinnistutele.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeametiga.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

4.6. Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Juurdeääs planeeritud elamukruntidele on Kalda tänavalt.

Planeeritud elamukruntidele on ette nähtud juurdepääsud laiusega vähemalt 3,5 m.

Parkimine, minimaalselt kaks kohta elamumaa krundi kohta, peab olema lahendatud omal krundil. Täpne parkimislahendus krundil lahendada hoone ehitusprojektis.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Planeeringuala asub aedlinna-tüüpi asumis. Enamasti on aedlinnakrundil eesaed, majandustsoon, viljapuud, marjapõõsad, aedvilja- ja lillepeenrad, üksikud ilupuud ja -põõsad ning muruplats. Paljudel kruntidest on tööriistakuur ning tihti ka saun.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada ka haljastuse ja heakorra osa.

Kalda tn 16 katastriüksusel ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust. Kruntide heakorrastamiseks on lubatud likvideerida kahjustatud ja väärtusetud puud. Säilitada võiks paremas tervislikus seisundis ja laiema võraga puud, saagida ära kuivanud või vigastatud oksad. Maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust (männid). Allesjäävate puude kasvutingimused tuleb säilitada ka ehitustööde ajal, mitte muuta kasvutsoonis maapinna kõrgust, vaid kindlustada tugimüüri.

Õueala haljastamisel istutada antud asukohta sobivaid põõsa- ja puuliike, soovituslikult rajada traditsiooniline viljapuuaed, iluaed.

Lisaks on soovituslik moodustavate kruntide omavahelistele piiridele istutada kuni 2m kõrgune dekoratiivhekk või vabakujuline hekk, mis tagaks kruntidele rohkem privaatsust.

Vältida tuleb aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon)kividega, kuna see rikub aedlinna miljööd.

Teede katetena kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Krundi kasutamisel kinni pidada Vihula valla heakorra eeskirja nõuetest (vastu võetud Vihula Vallavolikogu 12.04.2012 määrusega nr 58), jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Vihula valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil sorteeritult. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segoolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Üldjuhul on elamukruntide maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkiinnistu pind. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberkiinnistutele, sh Kalda tänava maa-alale. Sademevesi immutada omal krundil.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Elamud ja nende abihooned on lubatud püstitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusalale. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkiinnistutel olevate hoonete vahekaugus on ette nähtud vähemalt 8 m. Planeeritud kruntidele on määratud hoonete ehitusala üldjuhul 4,0m kiinnistutevahelisest piirist, va olemasolev saunahoone (paikneb kiinnistute vahelisest piirist ca 0,5m kaugusel) ja üksikelamu (paikneb kiinnistutevahelises piirist ca 3,0m kaugusel).

Tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni vältel saadakse piirkonna ühisveevarustuse hüdrantidest.

Tuletõrjevesi peab vastama Eesti standardi EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6:Tuletõrje veevarustus nõuetele.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljes

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Kalda tn 16 kiinnistu detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Vihula valla ÜVK arendamise kava aastateks 2016-2027 ja OÜ Vihula Valla Veevõrk 29.05.2017 „ÜHISVEEVÄRGI JA –KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED KALDA TN 16 DETAILPLANEERINGULE“.

Planeeringuala üksikelamute (2tk) arvutuslik veevajadus on 2 x 0,3 ... 0,5m³/d.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 veeühendus on ette nähtud Kalda tänava maa-alal paikneva ühisveevarustuse baasil.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 veevarustuse tagamiseks on ette nähtud tarnetoru mõõduga de32. Veevarustuse liitumispunktid on ette nähtud rajada krundi piirist kuni 1m kaugusele Kalda tänava maa-alale.

Kruntide veetorstiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud krundile pos nr 2 veetoru paigaldamine Liiva tn 17 kiinnistu ajutise veevarustuse tagamiseks, st kuni Liiva tänavale ühisveevarustuse rajamiseni. Liiva tn 17 kiinnistut teenindav olemasolev tehniliselt halvas seisukorras olev toru likvideerida.

Veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.2. Tuletõrjerveevarustus.

Planeeritud kruntide väline tulekustutusvesi 10 l/sek 3 tunni jooksul on võimalik saada piirkonnas paiknevate hüdrantide baasil (vt kontaktala plaan).

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Kalda tn 16 maaüksuse detailplaneeringu kanalisatsiooniahenduse aluseks on Vihula valla ÜVK arendamise kava aastateks 2016-2027 ja OÜ Vihula Valla Veevärk 29.05.2017 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused Kalda tn 16 detailplaneeringule“.

Piirkonna kanaliseerimine on lahkvoolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeritud üksikelamute kanaliseeritav reovee kogus on ca 2 x 0,3 ... 0,5m³/d.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 kanalisatsioon on ette nähtud Kalda tänava olemasoleva kanalisatsioonitorustiku baasil. Kanalisatsiooni liitumispunktid on ette nähtud rajada krundi piirist kuni 1m kaugusele Kalda tänava maa-alale.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud likvideerida.

Kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Kuna käesolevas detailplaneeringus suure pindalaga kõvakattega alasid (katused, teed ja platsid) ei ole ette nähtud, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil naaberkinnistu huve kahjustamata.

Vajadusel (pinnasevee taseme kontrollimisel ja tingimuste sobivuse) võib kaaluda katuste ja betoonkivikattega sissesõidualade/parkimisalade sademevee kokku kogumist torustikega ja immutamist omal krundil 12...16 infilt-ratsioonimoodulist (a`0,2m³) koostatavais mahuteis. Mahutite komplekteerimisel arvestada võimaliku kõrge pinnasevee tasemega ja sellest tuleneva madala rajamissügavusega (moodulid max 2 kihis, pealt soojustamine).

Sademevee täpne lahendus esitada elamu ehitusprojektil.

5.5. Elektrivarustus.

Kalda tn 16 maaüksuse detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni 20.04.2017 tehnilised tingimused nr 251061 ning olemasolev olukord, sh olemasolev elektrivarustus.

Elektrienergia tarbijateks on 1 uus üksikelamu peakaitsega 3x25 A ja üks olemasolev üksikelamu peakaitsega 3x25 A.

Krundi pos nr 2 elektrienergiaga varustamine on vastavat Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni 20.04.2017 tehnilistele tingimustele nr 251061 ette nähtud Võsu Kalda tn alajaama F5 maakaabelliinilt AXPK 4x120. Kruntide pos nr 2 ja pos nr 1 piirile, Kalda tänava poolsele küljele (Kalda tänava maa-alal) on kavandatud kahekohaline jaotusliitumiskilp (krundi pos nr 1 võimaliku perspektiivse liitumise jaoks). Liitumis-jaotuskilbi toide on ette nähtud jätkuna 0,4kV maakaabliga või samaväärsel.

Krunt pos nr 1 varustamine elektrienergiaga Võsu Kalda tn alajaama F1 mastilt nr 3 võib krundi pos nr omaniku soovil jääda ka samaks, st olemas olevat olukorda ei muudeta. Kuid vastavalt krundi pos nr 2 sooviavaldusele on hiljem võimalik varustada elektriga krundi pos nr 1 planeeritud kahekohalise jaotusliitumiskilbist.

Liitumiskilbid paigaldada elamute kinnistute piirile, ustega tee poole. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad („Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks“).

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Elektrilevi OÜ Viru regioonilt. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

5.6. Tänavavalgustus.

Tänavavalgustuse rajamist käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata alale uute sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.8. Soojavarustus.

Planeeringualale rajatavate elamute kütmine on kavandatud lokaalselt, nt erinevate soojuspumpadega, ahjude ja/või kaminatega või erinevate kütteseadmete kombinatsiooniga.

Hoonestuse nominaalse soojavajaduse arvutamisel võtta aluseks 30W soojaenergiat ühe kuupmeetri eluhoone mahu kohta, millele tuleb lisada 25% üle-dimensioneerimist summaarsele võimsusele.

Elamu põhimõtteline küttelehendus esitada ehitusprojektis.

5.9. Servituudivajadused

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud servituudid järgmiselt:

Krundile pos nr 1:

-olemasolevale **madalpinge õhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

-olemasolevale **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krundile pos nr 2:

-olemasolevale **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud ajutise servituudi (kuni Vihula Vallavolikogu 12.05.2016 otsusega nr 46 vastu võetud „Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni torustike väljaehitamiseni Liiva tänaval) seadmine planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks ainult (toru läbimõõt mitte üle 32mm) Liiva tn 17 kinnistu veega varustamiseks.

Kalda tänava katastriüksusele planeeritud **elektrimaakaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses ja **liitumis-jaotuskilbile** võrguvaldaja kasuks.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise eelhindangust eeldatava oluline keskkonnamõju puudub.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeritaval alal teadaolevalt loodus- või muinsuskaitselisi objekte ja maardlaid. Samuti puudub alal rohevõrgustik, planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringus kavandatuga ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnamõjudele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnamõjusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatav tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale kinnistule olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademetevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Planeeringualale on ette nähtud kaks üksikelamu krunti. Hoonete kütmiseks on kavandatud kombineeritud küte. Lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade vms näol.

Kuna planeeringuala piirneb suhteliselt tiheda liiklusega tänavaga, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud võimalike häiringutega, nagu müra, vibratsioon, õhusaaste.

Elamute projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Vihula valla kehtivast jäätmehoolduseeskirjast.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid, soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biologunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) kruntide moodustamine
- 2) tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- 3) ehituslubade väljastamine Vihula Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- 4) uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- 5) moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.