

**Lääne-Viru maakond
Haljala vald Võsu alevik**

**AASA TN 12 KINNISTU
(92201:003:1460)
DETAILPLANEERING**

Töö nr: **37-1018**

Tellija: **Roodevälja Uustalu OÜ**
Vahtra allee 8, Roodevälja küla
44207, Rakvere vald
Lääne-Viru maakond
tel +372 527 4826
e-mail: ainaltermann@hotmail.com

Koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel +372 521 1425
e-mail: kristi.joemets@wezenberg.ee

Rakvere 2019

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS	4
1.1 Lähtematerjalid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus	4
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed	5
2.3 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs	6
2.6 Kehtivad planeeringud maa-alal ja lähiümbruses	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	6
3.2 Planeeritav krundijaotus	7
3.3 Ehitusõigus, krundi suurus, sihtotstarbed	7
3.4 Arhitektuurinõuded	8
3.5 Vastavus üldplaneeringule	9
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	9
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	9
4.2 Parkimine ja kõnniteed	10
4.3 Kattega alad	10
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	10
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	10
5.2 Piirded	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	11
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine	11
6.2 Keskkonnakaitselised piirangud	11
6.2.1 Lahemaa Rahvuspark	11
6.3 Keskkonnatingimused	12
6.4 Jäätmekäitlus	12
7. TULEOHUTUS	13
7.1 Tuleohutusnõuded	13
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	14
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks	14
8.1.1 Korrashoid	14
8.1.1.1 Elavus, valgustus ja vargused	14
2. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	14
2.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud	14
3. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	15
3.1 Elektrivarustus	15
3.2 Sidevarustus	15
3.3 Veevarustus. Kanalisatsioon	15
3.4 Sadevete kanalisatsioon	16
3.5 Soojavarustust	16
4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	16

LISA 1 - Kitsenduste väljavõtted seadustest (7 lehel)

II LISAD

Menetlusedokumentid
Tehnilised tingimused
Muud lisad

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel
Koopiad kooskõlastustest

IV JOONISED

Joonis 1 - Situatsiooniskeem	
Joonis 2 - Olemasolev olukord	1:500
Joonis 3 - Põhijoonis.Tehnovõrgud	1:500

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Võsu alevikus asuva Aasa tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aasa tn 12 krundi jagamine kaheks elamukrundiks, ehitusõiguse määramine elamute (ühe elamu ehitusalune pind ca 130m²) ja abihoonete ehitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 4653m².

1.1 Lähtematerjalid

- Haljala Vallavalitsuse 09. augusti 2018 korraldus nr 403 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Võsu alevikus Aasa tn 12 maaüksusele”;
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud endise Vihula Vallavolikogu 03.08.2003 määrusega nr 19);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Looduskaitseadus;
- Eesti Projekteerimismid;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Jäätmeseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Vabariigi Valitsuse 19. veebruari 2015 määrus nr 18 „Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri”;
- Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025.
- Vihula valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 09.02.2017 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 57);
- Korraldatud jäätmeveo rakendamise kord (vastu võetud 09.08.2017 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 58);
- Haljala valla heakorra eskiri (vastu veotud 18.09.2018 Haljala Vallavolikogu määrusega nr 36);
- Aasa tn 12 katastriüksuse geoalus (koostanud OÜ Sõmeru Maamöödubüroo, töö nr 4710, 26.09.2018);
- Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2016-2027 (vastu võetud Vihula Vallavolikogu 12.05.2016 määrus nr 46).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Haljala vallas (endine Vihula vald), Võsu aleviku lõunaosas. Planeeritav ala, suurusega on ca 4597m², hõlmab Aasa tn 12 kinnistut (vt Joonis 1 - Situatsiooniskeem). Planeeringuala paikneb idas kulgeva Aasa tänava ning läänes kulgeva Võsu jõe ja Rakvere tee vahelisel alal Võsu aleviku sissesõidul.

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult üks katastriüksus:

- **Aasa tn 12**, katastritunnus 92201:003:1460, kinnistu registriosa 1134031, pindala 4597m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa.

2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb läänest 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee L2 katastriüksusega (katastritunnus 92201:003:1730, pindala 11867m², 100% transpordimaa), millel kulgeb Rakvere tee, mis on riigimaantee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee osa. Lõunast piirneb planeeringuala Aasa tn 14 katastriüksusega (katastritunnus 19101:001:0120, pindala 2,46ha, 100% maatulundusmaa) ja idast Aasa tänava kinnistuga (katastritunnus 88701:001:0299, pindala 4600m², 100% transpordimaa). Põhja poolt piirneb planeeritav maa-ala Aasa tn 10 kinnistuga (katastritunnus 92201:003:1340, pindala 1219m², 100% elamumaa) ja Aasa tn 12a katastriüksusega (katastritunnus 92201:003:1450, pindala 5195m², 100% maatulundusmaa).

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2017. aastal koostatud geodeetilise alusplaanist (koostanud OÜ Sõmeru Maamõõdubüroo, töö nr 4710, 26.09.2018) ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest.

Planeeringuala asub Võsu aleviku lõunapiiril ja piirneb lääne poolt Rakvere teega, mis on riigimaantee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee osa ning krunt asub osaliselt selle kaitsevööndis. Idast piirneb planeeritav ala Aasa tänavaga, mis on tupiktänav ning lõpeb Aasa tn 12 krundi juures. Aasa tänavalt on võimalik täna juurdepääs planeeritavale alale. Aasa tn 12 krundi läbib lisaks ka pinnaskattega tee. Planeeringualal ja piirnevate teede ääres puuduvad jalgteed, juurdepääs Aasa tn 12 krundile on pinnaskattega. Krundi reljeef on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad peamiselt ca 9.20m-10.00m vahele, langus jõe suunas (idast läände). Planeeringuala läänepiiril kulgeb ka Võsu jõgi. Vihula valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist Võsu aleviku lõunapoolseima kinnistuga tiheasustusalale jäävas osas. Planeeritav ala asub osaliselt Võsu jõe ehituskeeluvööndis (tiheasustusalal 50m).

Maa-ameti geoportaali andmetel on planeeritavast Aasa tn 12 krundist 2086m² looduslik rohumaa, 1456m² haritav maa ning 529m² metsamaa.

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016–2025 (edaspidi Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava või kaitsekorralduskava) kohaselt paikneb Aasa tn 12 kinnistu Võsu aleviku uues külaosas – alal väljaspool Võsu väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa. Külaosa, kus algupärane struktuur on loetamatu või ei ole seda olnudki. Leidub üksikuid väga väärtuslikke või väärtuslikke hooneid. Aasa tn 12 krunt on hoonestamata ning paikneb nõ Aasa tänava uues elamurajoonis, mis on kujunenud 1970–80-ndatel aastatel. Vihula valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist Võsu aleviku lõunapoolseima kinnistuga tiheasustusalale jäävas osas. Aasa tn 12 krundist põhja jäävad kinnistud on mõlemal pool Aasa tänavat hoonestatud ühepereelamutega, kinnistute pindalad on vahemikus 1194–1542m², valdavalt 1200m². Aasa tänava läänepoolsed kinnistud on hoonestatud kahe täiskorrusega ja madalakaldelise viilkatusega ühepereelamutega, välisviimistluses on kasutatud laudist ja krohvi. Ühepereelamute ehitusealne pind 124–164m², valdavalt alla 135m². Tänav idapoolsed elamud on ühe täiskorruse ja kõrge kahepoolse viilkatusega, katusealne on väljaehitatud, välisviimistluses laudis, krohv, elamute ehitisealne pind 177–226m².

Planeeritav maa-ala paikneb Lahemaa rahvuspargis Lahemaa piiranguvööndis, kus kehtib looduskaitseaduses (LKS) ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 „Lahemaa

rahvuspargi kaitse-eeskiri“ (edaspidi Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri või kaitse-eeskiri) sätestatud kaitsekord.

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitseobjektid ja maardlad. Krunti läbivad elektrimaakaabelliin ja sideliin.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Võsu alevik asub Eesti põhjarannikul, Käsnu lahe lõunakaldal. Põhjast piirneb vald Läänemerega, rannajoone pikkus ca 100 km. Võsu piirkonda kuuluvad külad: Lobi, Lahe, Koolimäe, Koljaku, Korjuse ja Eru. Detailplaneeringuala paikneb Haljala vallas Võsu aleviku lõunapoolsemas osas. Võsu alevik on tuntud suvituspiirkond ning Võsu rand on üks ilusamaid põhjarannikul.

Haljala vald moodustati 2017.aasta oktoobris, kui ühinesid Vihula ja Haljala vallad. Kuni ühinemiseni ja ka peale ühinemist on Võsu alevik valla halduskeskus. Lisaks asub täna teenuskeskus Haljala alevikus. 31.12.2017 seisuga elab Haljala vallas 4364 inimest). Vahemaa vallakeskuse Haljalaga on ca 25km, maakonnakeskuse Rakverega ca 35km ja pealinna Tallinnaga ca 75km. Lähim statsionaarne ravisutus on MTÜ Rakvere Haigla.

Haljala vallas on kaks alevikku (Haljala ja Võsu) ja 72 küla. Haljala alevikus elab 31.10.2018 seisuga 1037 inimest, Võsu alevikus 426 inimest.

Vallas asub 2 kooli – Haljala kool ja Võsu kool. Lasteaiad/lasteiaia rühmad töötavad Haljalas, Võsul, Vihulas ja Võsuperes.

Suur osa valla maadest (ca 40%) paikneb Lahemaa Rahvuspargi territooriumil. Valdav enamus Haljala vallast on kaetud metsaga. Lahemaa Rahvuspargi koosseisus paikneb Haljala valla piires 13 sihtkaitsevööndit ja 2 loodusreservaati, maastikukaitsealadest on vallas Selja maastikukaitseala Selja jõeoru ja sealt avanevate paljandite kaitseks ning Toolse maastikukaitseala Eesti mandriosa ainsa soostunud tammiku kaitseks.

Mitmekesise looduse, rikkaliku kultuuri- ja ajalooäärtuste valiku tõttu on vald rikas huvi – ja vaatamisväärsuste poolest (nt. Palmse, Vihula ja Sagadi mõisakompleksid, Altja kaluriküla, jt.). Suur osa Haljala valla ettevõtetest tegeleb turismi- ja puhkemajanduse valdkonnas, kuid valla territooriumil paiknevad ka mitmed tootmise suurettevõtted (nt Viru Õlu, Bellus Furniture OÜ, jt.). Kõige aktiivsemateks ettevõtluspiirkonnadeks on Haljala ja Võsu alevikud ning Käsnu, Palmse ja Vergi küla.

2.6 Kehtivad planeeringud maa-alal ja lähiümbruses

Planeeringuala osas kehtib Vihula valla üldplaneering (kehtestatud endise Vihula Vallavolikogu 03.08.2003 määrusega nr 19, edaspidi üldplaneering), mille kohaselt planeeringuala juhtotstarbeks on määratud elamumaa (E).

Planeeringualale detailplaneeringuid varem koostatud ei ole. Planeeringualaga piirnevatel kinnistutel kehtestatud detailplaneeringuid ei ole. Läheduses asuvatest maa-aladest on kehtestatud detailplaneering Aasa tn 5 kinnistul (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 80.12.2011 otsusega nr 134). Aasa tn 4 kinnistul on detailplaneering koostamisel. Aasa tn 12 planeeringu lahendusega nimetatud lähiala detailplaneeringutega funktsionaalset seost ei ole.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aasa tn 12 krundi jagamine kaheks elamukrundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Lähtuvalt rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärgist on kinnistute jagamisel ja ehitamisel oluline arvestada piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuri ja ehitustraditsioonidega. Ehitamisel on oluline nii kinnistu, selle kontaktvööndi, kui ka piirkonna samatüübiliste ehitiste paiknemine, maht, arhitektuursed lahendused ja materjalikasutus. Oluline on, et jagamisel ei tekiks olulist tihendamist ning uushoonestus ei jääks domineerima üle väljakujunenud keskkonna.

3.2 Planeeritav krundijaotus

Detailplaneeringuga on ette nähtud Aasa tn 12 krundi jagamine kaheks elamukrundiks – kruntide suurus on 2187m² ja 2465m² (vt Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus ja Joonis 3).

Üldplaneeringu kohaselt on sätestatud tiheasustusaladel uute moodustatavate väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 1000m². Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava kohaselt võib Võsu aleviku uues külaosas uute kruntide moodustamist lubada, kui see on kooskõlas piirkonnale iseloomuliku asustusstruktuuriga ega kahjusta miljööväärtusi ning väiksem võimalik krundi suurus on 1000m². Planeeritav krundijaotus on kooskõlas üldplaneeringu ja kaitsekorralduskavaga. Planeeritav krundijagamine on kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärgiga ega ohusta kaitseala seisundit, kuna kruntimisel tekivad ligilähedased krundid olemasolevatele hoonestatud kinnistutele ning tekkivatele kruntidele on tagatud juurdepääs olemasolevalt teelt (Aasa tn).

3.3 Ehitusõigus, krundi suurus, sihtotstarbed

Ehitusõiguse määramisel ja arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud üldplaneeringust, Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavast, Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjast ning Lahemaa rahvuspargi valitseja poolt esitatud tingimustega (Keskkonnaameti 5.09.2016 kiri nr 7-9/16/10390-2). Planeeritud hoonestusõigus on kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärgiga ega ohusta kaitseala seisundit – alal ei leidu kaitsealuseid liike, mida kavandatav tegevus võiks kahjustada, kavandatav ala on valdavalt lage, hooned on kavandatud väljapoole Võsu jõe ehituskeeluvööndit ning tegemist on Võsu asula ääres, väljaspool väärtuslikke külaosi paikneva kinnistuga, mille hoonestamine ei tihenda asustusstruktuuri.

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu joonisel 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud) ning seletuskirja Tabelis 1. Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt kruntide kasutamise reaalistest võimalustest ja vajadustest ning naaberkinnistute hoonestusest. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Rajatise võib ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala vastavalt ehitusseadustikule ja lähtuvalt kehtivatest piirangutest. Suuremate rajatiste rajamine lähemale kui 4m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Krunt moodustatakse Aasa tn 12 krundi jagamise teel. Krundi pindala 2187m², maakasutuse detailplaneeringujärgne sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Krundile planeeritakse elamu ja abihoone. Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kuni kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone) ehitusaluse kogupinnaga kuni 190m², millest elamu maksimaalne ehitusalune pind võib olla kuni 160m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani on kuni 7,5meetrit, abihoonetel kuni 4,5m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 2, abihoonetel kuni 1.
--------------	---

	Lubatud katusekalle vahemikus 15–45 kraadi, vt täpsustust seletuskirja p 3.4. Tulepüsivusklass: minimaalselt TP3.
POS 2	Krunt moodustatakse Aasa tn 12 krundi jagamise teel. Krundi pindala 2465m², maakasutuse detailplaneeringujärgne sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E). Krundile planeeritakse elamu ja abihoone. Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kuni kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone) ehitusaluse kogupinnaga kuni 190m², millest elamu maksimaalne ehitusalune pind võib olla kuni 160m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani on kuni 7,5meetrit, abihoonetel kuni 4,5m. Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 2, abihoonetel kuni 1. Lubatud katusekalle vahemikus 15–45 kraadi. Tulepüsivusklass: minimaalselt TP3.

3.4 Arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavaga. Lahemaa rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärkide tagamiseks tuleb hoonete ehitamisel rahvuspargis arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamute ja nende abihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Võttes aluseks Keskkonnaameti tingimused (5.09.2016 kiri nr 7-9/16/10390-2), on lähtuvalt tänava üldilmest ning kontaktvööndi hoonestusest võimalik tekkivatele kruntidele kavandada kas ühekorruselist viilkatusega või kahe täiskorrusega põhihoonet.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse järgmised arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada ehitiste projekteerimisel:

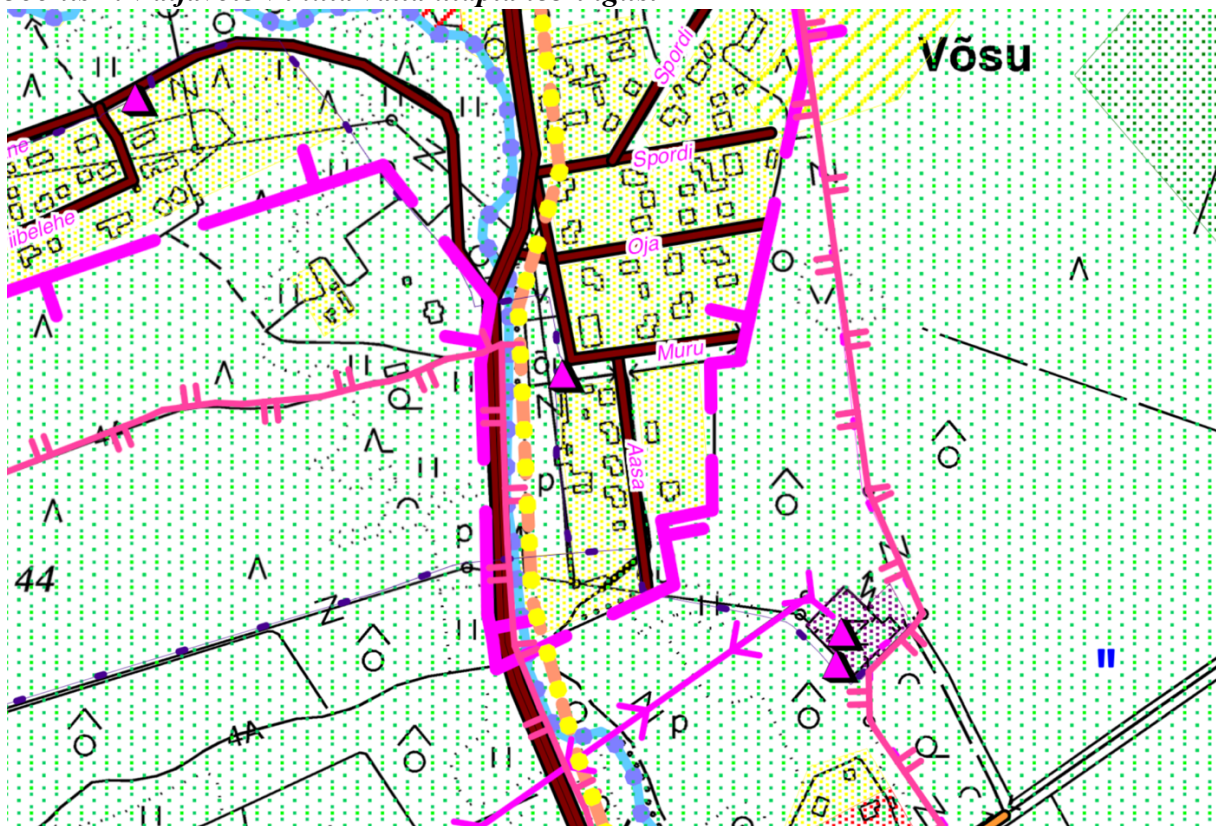
1. Ehitise kavandada kooskõlas piirkonna ehitustraditsioonidega ja lähtuda ümbritsevast hoonestusest.
2. Elumaja ja abihoonete ehitamist võib lubada, kui järgitakse hoonete paigutusviisi õuel, ühel krundil on lubatud üks elamu.
3. Hoonete paigutus õue piires ja külatäna suhtes vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel, üldjuhul elamud külatee ääres, abihooned elamu taga.
4. Elamu ehitisealune pindala kuni 160m², abihoone ehitisealune pind kuni 30m².
5. Katuseharja kõrgus maapinnast kuni 7,5m, abihoonel kuni 4,5m.
6. Elamu lubatud katusekalle 15-45 kraadi. Katusekalde arhitektuurne lahendus ja selle sobivus tuleb ehitusprojekti koostamisel täpsustada ja kooskõlastada Keskkonnaametiga.
7. Välisviimistluses kasutada laudist.
8. Elamu väline plaanilahendus, sh laiuse-pikkuse suhe täpsustada ehitusprojektiga.
9. Juurdeehitused on elamul lubatud kuni kahel küljel.
10. Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivist pinda meenutavad viimistlusplaadid jms).
11. Sobilikud katusekattematerjalid laast, sindel, kimm, ka valtsplekk, kaasaegsetest materjalidest on sobilikud nt asbestivaba eterniit, tsementkiudplaat, valtsprofiili plekk, rullmaterjal (mitte kärjemustriline).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringus sätestatud tingimustest.

3.5 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve elumuala (E) ning tiheasustusaladel uute moodustatavate väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 1000m².

Joonis 1. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust



4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringualast pool paikneb Rakvere tee, mis on riigimaantee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee osa, planeeritav ala paikneb maantee kaitsevööndis. Vihula valla üldplaneeringus on riigitee kaitsevöönd määratud lähtuvalt toona kehtinud teeseadusest - 50m. Teeseadus on tänasel päeval kehtetu ning tulevalt kehtivast ehitusseadustikust on riigitee kaitsevööndiks 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on maantee kaitsevööndiks endiselt 50m. Planeeringu joonistele on kantud 50m laiune maantee kaitsevöönd.

Tegemist on asfaltkattega, ca 6m laiuse kõrvalmaanteega. Maantee liiklussagedus planeeritava alaga piirneval lõigul on 500-999 a/ööp ning kiiruspiirang 70km/h. Idast piirneb planeeritav ala Aasa tupiktänavaga, mis lõpeb planeeritava krundi, Aasa tn 12, juures. Aasa tänav on planeeringualaga piirnevas osas ca 3,5m laiune ja kruusakattega tee. Planeeringualale juurdepääs on võimalik Aasa tänavalt. Jalgteid planeeritaval alale ja selle lähedusse rajatud ei ole.

Aasa tn 12 krunti läbib pinnaskattega tee, mis viib Aasa tn 12a krundile (92201:003:1450) asuvate ehtisteni. Maatulundusmaa sihtotstarbega Aasa tn 12a krundil ehtisregistri andmetel ühtegi ehitist ei ole ning nimetatud ehitised paiknevad Võsu jõe ehituskeeluvööndis. Seega on tegemist tõenäoliselt ebaseaduslike ehitistega.

Juurdepääsud moodustavatele elamukruntidele on kavandatud Aasa tänavalt. Juurdepääsud kruntidele on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Kavandatavad juurdepääsud on kavandatud ca 4m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega, projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsuteede asukohad, laiused ning katendid.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisisesele. Elamukruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale krundile vähemalt 2 parkimiskohta lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016. Detailplaneeringuga kõnniteid pole kavandatud, kuna selleks puudub reaalne vajadus.

4.3 Kattega alad

Elamukruntide parkimiskohtade katend soovitavalt kõnniteekivi, murukivi vms. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida teede ega naaberkinnistutele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal paikneb ca 10% krundi ulatuses kõrghaljastust. Planeeringuala on kasutuseta, vajab heakorrastamist ja niitmist. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumiseks kooskõlas kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Kruntidelt likvideerimist vajav kõrghaljastus tuleb määratleda ehitusprojektide koosseisus. Hoonestusalale jääv kõrghaljastus on lubatud likvideerida, kui see jääb ette projekteeritud hoonestusele. Krundidel paiknevad viljapuud võib soovi korral likvideerida. Haljala valla territooriumil kehtib Haljala valla heakorraeskiri (vastu võetud 18.09.2018 Haljala Vallavolikogu määrusega nr 36).

Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Peale uute hoonete ehitamist tuleb krundid heakorrastada.

5.2 Piirded

Planeeritud elamukruntidele on piirete rajamine lubatud krundipiiridele, va Võsu jõe poolse piiri osas, kus piirde paigaldamine on lubatud jõest vähemalt 10m kaugusele, veekaitsevööndist väljapoole. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,2m. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m. Haljala vallas on keelatud massiivsete plankaedade ja

läbipaistmatute aedade rajamine, va kohtades, kus see võib osutuda vajalikuks müratõkke eesmärgil. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

6.2 Keskkonnakaitselised piirangud

Planeeritavale alale kehtivad ranna või kalda piirangud. Planeeringuala asub täielikult Võsu jõe piiranguvööndis, mis on 100 m. Planeeringuala jääb osaliselt Võsu jõe ehituskeeluvööndisse, mis on 50 m ja Võsu jõe veekaitsevööndisse, mis on 10m.

Piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevöönd on märgitud detailplaneeringu joonistele.

Planeeringualal puuduvad loodusvarad ning muinsuskaitseobjektid, planeeritav ala ei asu maardla alal.

6.2.1 Lahemaa Rahvuspark

Planeeritav maa-ala paikneb Lahemaa rahvuspargis Lahemaa piiranguvööndis, kus kehtib looduskaitseseaduses (LKS) ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri“ sätestatud kaitsekord.

Lahemaa Rahvuspark on loodud Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi, sealhulgas ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, maastike, rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Lahemaa Rahvuspargi koosseisus paikneb Haljala valla piires 13 sihtkaitsevööndit ja 2 loodusreservaati. Loodusreservaat on rahvuspargi otsesest inimtegevusest puutumatu maa-ala, kus on keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine ning inimeste viibimine. Sihtkaitsevöönd on rahvuspargi osa, kus on üldjuhul keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine. Piiranguvöönd on rahvuspargi majanduslikult kasutatav pärandkultuurimaastiku osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel rahvuspargi kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega.

Kaitse-eeskirja § 18 lõike 2 kohaselt on Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk pärandkultuurimaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri,

miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Asustusstruktuuri kaitse rahvuspargis tähendab ajaloolise asustusstruktuuri hoidmist, mistõttu uute hoonestusalade moodustamise korral tuleb arvestada, et need oleks kooskõlas piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Ehitamine ning teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine rahvuspargi territooriumil on lubatud rahvus pargi valitseja nõusolekul lähtudes Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjast.

6.3 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus, sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseseadusest tulenevatest nõuetest.
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergial töötavat valgustust vms.

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Jäätmeseadusele ja Vihula valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 09.02.2017 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 57), mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Haljala valla haldusterritooriumil. Haljala valla territooriumil kehtib ka Korraldatud jäätmeveo rakendamise kord (vastu võetud 09.08.2017 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 58) ja Haljala valla heakorra eeskiri (vastu veotud 18.09.2018 Haljala Vallavolikogu määrusega nr 36). Korraldatud jäätmevedu korraldab Vihula piirkonnas Eesti Keskkonnateenused AS.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjemist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes Vihula valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest. Prügikastide asukohad krundil tuleb määrata ehitusprojektide koostamise käigus.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutuse seadus, Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasolevate avalikult kasutatava tee ja planeeritud juurdepääsutee kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Kavandatavad hooned planeeringualal minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid on toodud seletuskirjas *Tabelis 1*. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100mm.

Vastavalt Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2016-2027 kohaselt on Võsu alevikus 21 tuletõrjehüdranti, 3 tuletõrjemahutit ning 7 tuletõrjeveevõtukohta.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Spordi ja Spordi põik tänavate ristmikul, planeeringualast ca 380m kaugusel põhjas. Planeeringualast lõunas, ca 500m kaugusel, asub ametlik looduslik veevõtukoht (Võsu jõgi). Olemasolev hüdrant ja veevõtukoht on tähistatud joonisel 1 (*Situatsiooniskeem*).

Lisaks on tuletõrjevett võimalik saada ka planeeringualaga vahetult piirnevast Võsu jõest.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga kuni 800m² minimaalselt 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3h.

Projekteerimise käigus tuleb projekteeritavate hoonete tuletõrjeveevarustus lahendada täpsemalt koostöös Päästametiga.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitud ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

1.1.1 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalja ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt videovalve, naabrivalve) vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

2. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Seletuskirja LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud joonisel 3 (Põhijoonis. Tehnovõrgud).

2.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele. Krunti läbivale elektrimaakaabelliinile tehakse planeeringuga ettepanek servituudi seadmiseks tehnovõrgu valdaja (Elektrilevi OÜ) kasuks kaitsevööndi ulatuses - 1m kummalegi poole liini. Krunti läbivale sideliinile tehakse planeeringuga ettepanek servituudi seadmiseks tehnovõrgu valdaja kasuks (Telia Eesti AS) kaitsevööndi ulatuses - 1m kummalegi poole liini.

3. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

3.1 Elektrivarustus

Olemasoleval Aasa tn 12 kinnistul ei ole elektrivarustust. Aasa tn 12 krunti läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1kV elektrimaakaabelliin. Planeeringuga on kavandatud kummalegi elamukrundile elektriliitumine 3x25A vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 11.02.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 321943. Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb Aasa tn 12 detailplaneeringu ala varustamine elektrienergiaga näha ette olemasoleva Võsu Muru:(Kunda) aj F4 õhuliini mastist nr 4 koos uue maakaabliga (AXPK4x50) krundi piirile. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV mitmekohaline liitumiskilp teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks on planeeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmiseks tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndi ulatuses (vt täpsemalt p 2.1).

3.2 Sidevarustus

Planeeringuga kavandatud elamute sidevarustuse tagamiseks on Telia Eesti AS 20.02.2019 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31590677. Aasa 12 kinnistut läbib risti Telia vasksoonega 2-paarine kaabel pinnases, toitega põhja poolt Telia võrgusõlmest. Kaabel on ette nähtud tõsta ringi planeeringuala põhja ja idapiirile. Kaabli teenindamiseks teeb planeering ettepaneku seada servituut planeeringualas põhja poolt kuni Aasa 12 kinnistuni tehnovõrgu valdaja kasuks (vt täpsemalt p 2.1).

Kuna kaabel Aasa 12 kinnistul on hetkel kasutusest, saab selle võtta kasutusele Aasa 12 mõlema krundi hoone tarvis liitumiseks Telia võrguga. Kinnistu ääres on planeeritud kaablile harujätk, millest tuleb viia pinnases omakorda mõlemasse hoonesse vasksoonega kaabel VMOHBU 3x2x0,5. Kaabli harujätkus teostada kaablite ühendamine toitega põhja poolt. Lõunapoolne kaabli osa ei vaja kaitsmist ega kõrvale kandmist, selle edasine otstarve puudub. Sisevõrk hoones ehitada cat6 kaablitega lähtudes siseneva kaabli otsastuspunktist. Planeeritav sidevarustus on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

3.3 Veevarustus. Kanalisatsioon

Kruntide veevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb lähtuda:

- 1) EVS 835:2014 Hoone veevärk;
- 2) EVS 921:2014. Veevarustuse välisvõrk;
- 3) EVS 848:2013. Väliskanaliseerimisvõrk;
- 4) Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- 5) Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri;
- 6) Vihula valla ÜVK arendamise kava aastateks 2016-2027.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete veevarustus tagatakse Võsu aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil, mille kohta on Vihula Valla Veevärk OÜ 19.02.2019 väljastanud tehnilised tingimused Aasa tn 12 detailplaneeringule. Aasa tn 12 krundi ühisveevarustusega liitumine planeeritakse Aasa tänava peatorustikust De 63. Edasisel projekteerimisel tuleb kõik survetorustikud projekteerida PE plastiktorst, mis omavahel ühendatakse keevisõmblustega ja paigaldatakse minimaalse sügavusega 1.80m toru peale. Kruntide veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud.

Kruntide liitumispunktid on ette nähtud tänavamaale kuni 1m kaugusele krundi piirist, kuhu tuleb paigaldada maakraan DN25 koos spindli ja kaega. Vajadusel projekteerida ehitusprojektiga kasutuses olevate torude ringi tõstmine. Planeeringu põhijoonisele on kantud planeeritav veetrass ja liitumispunktide võimalikud asukohad. Ehitusprojektiga tuleb trassi ja liitumispunkti asukoht täpsustada.

Kruntide kanalisatsioonivarustus tagatakse Aasa tänava peatorustiku De 160 pikendamise teel kaevust KK-1.1. Reoveekanaliseerimine tuleb projekteerimisel lahendada maksimaalselt isevoolsena. Kõik isevoelse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. Vajadusel projekteerida ehitusprojektiga kasutuses olevate torude ringi tõstmine. Kanalisatsiooni liitumispunktid tuleb projekteerida kuni 1m kaugusele kinnistu piirist, Aasa tänavale, avalikule maale. Liitumispunktiks on vaatluskaev mõõduga De 200. Kinnistuseseks toru mõõduks tuleb projekteerida de 110, kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Planeeringu põhijoonisele on kantud planeeritav kanalisatsioonitrass ja liitumispunktide võimalikud asukohad. Ehitusprojektiga tuleb trassi ja liitumispunkti asukoht täpsustada.

3.4 Sadevete kanalisatsioon

Sadevete kanalisatsiooni rajamist pole detailplaneeringuga ette nähtud. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sadevete juhtimine naaberkruntidele ja teemaa kinnistule ei ole lubatud. Kavandatavate platside ja teede sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

3.5 Soojavarustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega (soojuspump, katel, ahjuküte, jms). Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteed ja tehnovõrgud.

Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas: Kristi Jõemets