

# Seletuskiri

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus nr 55 03. veebruarist 2010 Võsu alevikus asuva Kalevi 13 maaükuse detailplaneeringu koostamise algatamisest. Planeeritav maa-ala asub Võsu alevikus, aleviku läänpeolses osas. Kalevi 13 katastriüksuse 92201:001:0761 pindala on 1141 m<sup>2</sup>.

### 1.1. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed ja planeeringulahenduse põhjendus

Planeeritav kinnistu asub Võsu alevikus, kinnistust põhja jääb metsariba, mille taga Käsmu laht. Kirdes on Kalevi tänav, lõunas ja läänes elamukrundid. Aleviku selles osas on elamukrundid, tööstus- ja ärimaad puuduvad.

Planeeritavat ala läbivad 0,4 kV maakaabel, veetorustik

Liikluse seisukohast on tegemist tupikuga - põhja pool on meri.

Kalevi 11 kinnistule juurdepääs toimub üle Kalevi 13 kinnistu, detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks Kalevi 11 kasuks.

## 2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr 55 03.02.2010 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Kalevi 13 maaüksusel Võsu alevikus
- Vihula Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Osaihingu Gem Geo poolt 26.01.2010 mõõdistatud ja koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 töö nr 7959.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

### **3. Asukoht**

Planeeritav maa-ala asub Võsu alevikus, Vihula vallas, Lääne-Virumaal, aleviku lääneosas.

Planeeritava kinnistu pindalaks on 1141 m<sup>2</sup>.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas, ümbritsevate katastriüksuste andmed on lähteplaanil.

### **4. Kitsendused maakasutusel**

Kitsendusteks saab lugeda keskkonnakaitse- ja ehitusnormidest tulenevaid kitsendusi, 0,4 kV maakaabli, kinnistut läbiva veetrassi ja Kalevi tänava kaitsevööndeid.

### **3. Tehnovarustus**

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV maakaabel, Võsu aleviku ühisveevärgi torustik.

### **6. Maa kuuluvus**

Kalevi 13 kinnistu omanik on Ruudo Liis.

### **7. Hoonestus**

Planeeritav Kalevi 13 kinnistu on hoonestatud kõrvalhoonega.

### **8. Teed**

Kalevi 13 asub Kalevi tänava ääres, tänavast edelas.

### **9. Haljastus**

Krunditav maa-ala on haljastatud viljapuude ja ilupõõsastega, krundi põhjaosas kasvavad looduslikult männid.

## 10. Planeerimise ettepanek

### 10.1 Kruntimise ettepanek

Planeeritavat Kalevi 13 kinnistut ei krundita, vaid täpsustatakse ehitusõigus.

#### Planeeritavad maaüksused

Pos. nr	Maaüksus aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m <sup>2</sup>	Maaüks. plan. pindala m <sup>2</sup>	Moodustatakse maaüksusist k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m <sup>2</sup> +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Kalevi 13 Võsu alevik	EP-1141	1141	Kalevi 13 92201:001:0761	0	Elamumaa

EP- pereelamu maa det. pl. liigi järgi

#### Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksus plan. pind m <sup>2</sup>	Maks hoonete- hoonete- alune pind m <sup>2</sup>	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kalevi 13	1141	elamu 120/ abihoone 65	19	2	E-1141	E-100

### 10.2 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

Planeeritavale krundile kavandatakse kaks hoonet, sealhulgas üks üksikelamu.

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus projekteeritavast maapinnast katuseharjani – 7,5 m, abihoonel jääb olemasolev kõrgus, katusekalle 32-45°, abihoonel olemasolev.

Välisviimistluseks kasutada horisontaalset laudvooderdust. Krunti ümbritseva puittara kõrgus on 120 cm.

## Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste ots-tarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimis-kohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Kalevi 13	Üksikelamu	Elamu	2	2

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.2

## 10.2 Haljastus ja heakord

Käesoleva detailplaneeringu mahus täiendavat kõrghaljastust ei kavandata, kuna kinnistu põhjaosas on piisavalt puid. Teeäärset hekki ei kavandata sel põhjusel, et tänavamaa on praegugi liiga kitsas ning tulevikus oleksid tänava hooldus ja lumetõrje sel juhul väga problemaatilised, ilmselgelt tuleb hooldetöödega minna kruntide piiridesse.

## 10.3 Teed ja platsid

Sissesõit Kalevi 13 ja Kalevi 11 kruntidele kavandatakse Kalevi tänavalt, parkimine toimub kruntidel.

## 10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on planeeritavale kinnistule juba veetud, reovete jaoks kavandatakse kogumismahuti, kust reoveed veetakse puhastusseadmesse, Võsu ÜVK realiseerimisel tuleb kogumismahuti ühendada ühiskanalisatsiooni torustikuga.

Vee kvaliteet peab vastama Veeseaduses esitatud nõuetele.

Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele torustik kuni hooneteni. Olemasoleva torustikuga ühendatakse projekteeritav torustik sadulühendusega.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni  $Q=3,5$  l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Heitveed suunatakse kinnistuile projekteeritud 8-10 m<sup>3</sup> kogumismahuteisse.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt: torude alla 200 mm

torude kõrvale 200 mm

kaevude ümber 300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla  $i=0,01...0,02$ . Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

## 10.5 Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr 174642 23.03.2010.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 174642 kavandatakse elektriliitumiseks liitumiskilp Kalevi tänavale, kinnistu piirile, edasi tarbija peakilpi maakaabliga. Toide on kavandatud Kalevi tänavalt, liitumiskilbist 53 m kaugusel Kalevi 7 ees asuvast õhuliinipostist. Posti asukoht on kantud Oü Gem Geo poolt tehtud teostusjooniselt. Elektrivarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

## 10.6 Side

Side kavandatakse vastavalt Elion Ettevõtte As poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Selleks nähakse ette sidekaablile koht kalevi tänava ääres kuni Kalevi-Mere tänava ristmikuni, Mere 58 ees oleva kaablikapini.

Sidekaabli paigaldamiseks koostatakse sellele eraldi projekt.

## 10.7 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud. Juurdepääs kinnistule toimub Kalevi tänavalt. Tuletõrje lähimaks veevõtukohaks on Mere 89a ees olev hüdrant.

## 10.8 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed. Reoveed juhitakse kogumismahutisse, mis Võsu aleviku ÜVK realiseerimisel ühendatakse ühiskanalisatsiooniga.

Ehitiste kavandamisel tuleb kogu planeeringuala ulatuses, k.a. võimalikel hoonestusaladel, säilitada maksimaalselt olemasolevad puud.

## 10.9 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine
- sissepääsude arvu piiramine
- korralikud piirded
- hästivalgustatud krundisisesed teed
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett