

1. SISSEJUHATUS

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolev detailplaneering on alustatud selleks, et anda oluline tõuge Võsu aleviku taasarenguks rannakuurordina, mida Võsu alevik oma ajaloos on kunagi olnud. Käesolev detailplaneering asubki 1939.a. avatud Laksi kohvik-puhkemaja kinnistul, seega sobib ta ajalooliselt ja ka otstarbalt väga hästi sellele kinnistule. Detailplaneeringuga tahetakse võimalikult hästi sobitada kokku rajatavad hooned ümbritseva keskkonnaga, rannamaastikuga, Lahemaa rahvusparki kaitseeeskirja-dega ja Võsu rannaalale omase miljöövärtusliku arhitektuuriga.

Vihula vallas, Võsu alevikus asuvate kinnistute Vabaduse tn 9a, 11, 13, 18 ja Vabaduse tänava kinnistu detailplaneeringu aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 28. juunist 2016 nr 271 ja Vihula Vallavalitsuse korraldus Vabaduse tn 13 maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala muutmise kohta 15. novembrist 2016 nr 425.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- hoonestusala määramine
- ehitusõiguste määramine
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- kujade ja servituutide vajaduse määramine
- kinnistute Vabaduse 9a, 11 ja 13 liitmine ja tänavaäärse piiri korrigeerimine

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD, LÄHTEMATERJALID

2.1. PLANEERINGU TEGEMISE ALUSDOKUMENDID

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr 271, 28.06.2016
- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr 425, 15.11.2016
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseeseadus
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri
- Vihula valla ehitismäärus
- Vihula valla üldplaneering
- Leele Välja uuring „Lahemaa rannakülade väärtused ja võimalused“

2.2. LÄHTEOLUKORD

2.2.1. Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused.

Planeeringuga käsitletavale maa-alale kehtib Vihula valla üldplaneering, mis on kehtestatud 13.08.2003. a.

Planeeringuga käsitletavate kinnistute sihtotstarbed:

1. **Vabaduse tn 13**, katastriüksuse tunnus: 92201:001:0440, kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa, kinnistu suurus 4163 m².
Ehitisregistri andmetel on kinnistul kasutusest maas söökla, kõrvalhoone on lammutatud.
2. **Vabaduse tn 9a**, katastriüksuse tunnus: 92201:001:0001, kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa, pindala 777 m².
Ehitisregistri andmetel on kinnistul pumbamaja lammutatud.

3. **Vabaduse tn 11**, katastriüksuse tunnus: 92201:001:0130, kinnistu sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 634 m².

Ehitisregistri andmetel kinnistul hooneid ja rajatise ei ole.

Eespool mainitud kinnistutele kogupindalaga 5574 m² rajatakse Võsu SPA.

Planeerimise käigus nimetatakse kokku neid kinnistuid edaspidi: **Krunt 1**.

4. **Vabaduse tänav**, katastriüksuse tunnus: 88701:001:0581, kinnistu sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 0,12 ha.

Mainitud kinnistu on haaratud detailplaneeringusse, et maadevahetuse korras õgvendada Vabaduse tänava lääne poolne piir, mis praegu on ebaloomulikult tänava telje suhtes vildakas. Tänav all paiknevad sidekaabel, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni trassid ning madalpinge elektrimaakaablid.

Planeerimise käigus edaspidi: **Krunt 2**.

5. **Vabaduse tn 18**, katastriüksuse tunnus: 92201:001:0064, kinnistu sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4795 m².

Ehitisregistri andmetel on kinnistul veepuhustusjaama hoone (ehitisealune pind 134,1 m², kõrgus 7,1 m) ja rajatised (puurkaev, el.madalpinge maakaabel, veevarustuse ja kanalisatsiooni trass).

Mainitud kinnistu on haaratud detailplaneeringuga kuna tänavaäärse piiri õgvendamise käigus muutub ka kinnistuga Vabaduse 13 piiripunkt.

Planeerimise käigus edaspidi: **Krunt 3**.

Idast, läänest ja lõunast piirneb planeeringuala elamumaa kinnistutega. Ida poole jääb Vabaduse tänav. Põhjapoole planeeritavast alast jääb Võsu rand 1 kinnistu metsa- ja rannaalaga, mille sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

2.2.2. Asukoht ja looduslik situatsioon. Ajalugu.

Maa-ala, millele on detailplaneeringu koostamine algatatud, asub Võsu aleviku põhjapoolses osas Lahemaa rahvusparki territooriumil.

Planeeritaval alal on ehitis vaid Vabaduse tn 18 kinnistul - veepuhustusjaama hoone. Ülejäänud planeeritaval alal hooned puuduvad.

Vabaduse tn 13 krundil asus endine Laksi majutus- ja kohvikahoone (ehitatud aastal 1939), mis oli kahekorruseline ning kõrge kelpkatusega, kõrgusega 11,8 m. Sellest hoonest on praegu järgi vaid vundament. Nõukogude ajal oli hoones puhkekodu söökla. Eesti vabariigi taastamise järgselt tegutses hoones Jokkeri baar, mis hiljem maha põles. Krundil asus ka üks ühekorruseline laohoone, mis nüüd on lammutatud.

Kinnistu on praegu kaetud osaliselt võsaga ja suures osas kõrghaljastusega (männid, kuused, kased). Planeerimise käigus tuleb võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust säilitada. Likvideerimisele lähevad vaid haiged ja üksikud puud, mis jäävad planeeringulahendusele ette.

Ajalooline taust, väljavõte Virumaa Teatajast 14.juuli 1939.a.:

Võsul tunti seni ainult kõrtsikultuuri. Restoran „Põhjala“ oli pea ainukeseks kohaks, kus võis istuda ja aega veeta. Muidugi, nagu see kõrtsile sünnis, kangema klaasi juures. Daamid tavaliselt pelgasid sellist kõvemat kohta ja hoidsid eemale. Ning neil oli igav. Eriti noorematel, kellel ajaviite järele janu kõige suurem. Rakverlane Laks ehitas tänavu suure kahekordse maja, kuhu mahutas kohviku ja võõrastemaja. Kohvik asetseb avaratel rõdudel, ruumid on puhtad ja korralikud, igal päeval ja õhtul mängib muusika ning nii sukelduski vaikne Võsu kohvikukultuuri. Noored on uuest väljavaatest vaimustatud. Igal õhtul siiberdavad nad siin tantsu, joovad klaasi morssi, pudeli õunajooki või söövad paar kooki ning lõbu on laialt. Käivad vanemadki inimesed; siin tehakse kokkusaamisi, nõupidamisi ja muid istungeid, ühesõnaga: kohvikukultuur on haaranud Võsu tugevasti oma pihtide vahele.

2.2.3. Liikluskorraldus.

Planeeritava ala kinnistutele on olemasolev juurdepääs väikese liiklustihedusega Vabaduse tänavalt. Sõidutee asfaltkatendi laius Mere tänava poolses otsas on ca 4 meetrit, tänavaala laius kuni 5,5 meetrit. Põhjaosas on tänava laius ca 6 meetrit. Jalgteed puuduvad. Mujalt juurdesõiduteed Vabaduse tänava kinnistutele puuduvad. Jalgsi juurdepääs on planeeringualale ja kinnistutele võimalik ka mere poolt ja ida poolt, mis on valdavalt metsaalune kruusliivkattega tee.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. KRUNDIJAOTUS. SIHTOTSTARBED. EHITUSÕIGUS.

Krunt 1 moodustub liidetavatest Vabaduse tn 13, Vabaduse tn 11 ja Vabaduse tn 9a kruntidest pindalaga 5574 m², sihtotstarve 100 % ärimaa (majutushoone maa).

Detailplaneering teeb ettepaneku eelpool nimetatud kinnistute liitmiseks ja samas korrastades olemasolevat kinnistute ja tänavaala piiri vahetuse korras vastavalt detailplaneeringu põhiplaanile. Detailplaneering teeb ettepaneku liidetud *Krundi 1* uueks aadressiks: Võsu, Vabaduse tn 11 või 11/13.

Krunt 2 on Vabaduse tänav, mille pindala on 1200 m² ning sihtotstarve on 100% transpordimaa (tee ja tänava maa).

Krunt 3 on veepuhastusjaama Vabaduse tn 18 kinnistu, mille pindala on 4795 m² ning sihtotstarve 100% tootmismaa (vee tootmise ja jaotamise ehitise maa).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku:

- lammutada *Krundil 1* olemasolevad vundamendid
- lammutada kasutamiskõlbmatu kunagine tuletõrje veehoidla kinnistul Vabaduse 9a
- määrata *Krundi 1* lubatud ja soovituslik hoonestusala
- ehitusõiguse määramiseks *Krundil 1* majutushoone ja abihoonete rajamiseks
- õgvendada *Krundi 1* ja *Krundi 2* vaheline piir.

Ehitusõiguse ettepanek:

Krundil 1 lubada maksimaalseks hoonete aluseks pinnaks 2000 m². Krundile on lubatud kuni 3-e hoone rajamine maksimaalse kõrgusega 11,8 meetrit (nii kõrge oli ka ajalooline Laksi kohvik), korruste arv kuni 3. Hoone kõrgus ei tohi ületada abs. kõrgust 18,00 m (hoone suhteline kõrgus sõltuvalt maapinna reljeefist kuni 11,8 m).

Kaugus Vabaduse tänava poolsest piirist 4 m või rohkem.

Planeeritavad Võsu SPA hooned *Krundil 1*:

1. Võsu SPA hoonekompleksi ehitusalused pinnad:

1.1.	Majutushoone(d)	kuni m ²	750
1.2.	Toitlustushoone	kuni m ²	350
1.3.	SPA/ujula	kuni m ²	450
1.4.	Ühenduskoridorid	m ²	150
Kokku:			1700

2. Õuegrill – rattalaenutus ehitusaluse pinnaga:

2.	Õuegrill	kuni m ²	150
----	----------	---------------------	-----

3. Suitsusaun ehitusaluse pinnaga:

3.	Suitsusaun	kuni m ²	150
----	------------	---------------------	-----

4. Kõik kokku:

4.	Kõik hooned kokku	kuni m ²	2000
----	-------------------	---------------------	------

Krunt 2 on tee ja tänava maa krunt (Vabaduse tänav) ja käesoleva planeeringuga sinna täiendavat hoonestusõigust ei ole ette nähtud.

Krundil 3, Vabaduse tn 18 on maksimaalne hoonealune pindala 140 m² (olemasolev pindala). Krundil on üks hoone maksimaalse kõrgusega 7,5 meetrit, korruste arv 1. Sellele kinnistule ei ole käesoleva planeeringuga täiendavat hoonestusõigust ette nähtud.

Detailplaneeringu joonisel "Põhiplaan" on näidatud planeeringuala kruntide ehitus õigused.

3.2. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.

Planeeritav peahoone on jagatud väiksemateks mahtudeks, mis omavahel ühendatakse madala käiguteega (koridoriga/fuajeeaga). Krundile juurdepääs on mööda Vabaduse tänavat, peasissepääs jääb krundi kagu poolsesse külge. *Krundi 1* lõunaossa on planeeritud autoparkla, mis on sobitatud olemasoleva kõrghaljastuse vahele ilma olemasolevat kõrghaljastust kahjustamata. Planeeritava ala hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis arvestab piirkonnas asuvate ehitiste arhitektuuriga ning sobivusega aleviku miljöösse ning ei mõju võõrastava mahuka objektina. Põhiehitise kujunduslike ja arhitektuursete elementide üks võimalik lahendus on toodud detailplaneeringule lisatud hoone eskiislahendusega. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema Võsu alevikule iseloomuliku viilkatusega ja soovitatavalt heledatoonilise laudisega välisviimistlusega. Fassaadidel tuleb vältida imiteerivaid materjale, fassaadikatteks on lubatud kasutada osaliselt ka krohvi, klaasi, alumiinium-elemente.

Katusekalle valdavalt 32 – 45°. Erandiks võib olla mõne hooneosa katusekalle 2 - 32°. Fassaadi arhitektuurne lahendus ning katusekatte materjalid ja katuse kalded määratakse ehitusprojektiga, mis eelnevalt kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

3.3. LIIKLUSKORRALDUS

3.3.1. Liikluskeem.

Planeeringuala liikluskorraldust täiendatakse detailplaneeringu ettepanekul Vabaduse tänava piiri muutmisega *Krundi 1* idaserval, mille arvel laieneb tänava-ala 7 meetrini. Kuna Vabaduse tänav on väga kitsas siis ei ole õige ka lubada sellel tänaval parkimist kogu tänava ulatuses, sest see takistaks operatiivautode ligipääsu õnnetuste korral. *Krundile 1* on planeeritud olemasoleva sissesõidutee ümberehitus, mis on ka läbisõidutee läänepoolsete elamukinnistuteni ning parklani.

Planeeritava ala krunte jääb teenindama olemasolev väikese liiklustihedusega Vabaduse tänav, mille liikluskoormus suureneb veidi seoses Võsu SPA hoonekompleksi rajamisega. Arvestuslikult on tänava liikluskoormus kuni 200 autot ööpäevas. Jalgteid ei rajata.

Läbiva liikluse lahendust Vabaduse tänava põhjaosast ida või lääne suunas paiknevate paralleeltänavateni ei ole lubatud teostada. Überpööramise võimalus on vajadusel tänava laiemas põhjaosas või kruntidele sissesõidukohtades tänava-alas. *Krundi 1* parklas ja ka Vabaduse tn 18 asuva veepuhastusjaama esisel platsil on võimalik tulekahju korral Päästeameti kustutustehnika überpööramine (kuna tegemist on tupik tänavaga ja ringsõitu ei ole).

Liikluskorralduse parendamiseks peab Mere tänava ristmikule paigaldama Vabaduse tänava suunas liiklusmärk 552a „Umbtee“ ja liiklusmärk 232 „Pärisuuna eesõigus“. Kavandatava parkla juurest väljasõidul Mere tänava suunas paigaldada tänavale liiklusmärk 231 „Vastassuuna eesõigus“. Toodud lahendus välistab liiklusseisakute tekkimist pöörangutel Mere tänavalt Vabaduse tänavale.

Jalgteid ja kergliiklusteid planeeringualale *Krundi 1* piires võib planeerida projekteerimise käigus.

3.3.2. Parkimine.

Parkimine toimub planeeritava *Krundi 1* lõunaosas, kuhu on kavandatud parkimis kohad, mis paigutatakse nii, et arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ja ehitustega. Parkla on piiratud kasutusega ning mõeldud Võsu SPA külastajatele. Parkimine on tasuline neile, kes ei ole SPA kliendid.

EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi on vajalik maksimaalselt 20 parkimiskohta. Kui koostatakse ehitusprojekt, siis selgub ka maksimaalselt võimalik parkimiskohtade arv. Parkimisala katend määratakse ehitusprojektis.

Parkimist Vabaduse tänava äärde pole ette nähtud.

3.4. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

3.4.1. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Õhuliini masttõmmitsa või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

3.4.2. Sideehitise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

Maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisele paralleelse mõttelise jooneni.

3.4.3. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Alus: Keskkonnaministri määrus (RTL 29.12.2005; 123, 1949)

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit, torustikel mille siseläbimõõt on kuni 250 mm ja paigaldussügavus on üle 2 m – 2,5 meetrit.

3.4.4. Ranna ja kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitse seadus (Riigikogu seadus 21.04.2004)

Läänemere ranna piiranguvööndi laius on 200 m ja ehituskeeluvööndi laius on 100 m. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on Võsu alevikus selles piirkonnas kalda piiranguvööndi piir *Krundi 1* põhjapiiril. Soome lahe ranna ulatus on lähtudes looduslikest ja majanduslikest tingimustest ning kaitsealast jt teguritest varieeruv. Kalda ulatus on tähistatud üldplaneeringu kaardile.

3.4.5. Kitsendused.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus on seatud:

- vee- ja kanalisatsiooni trassidele, mis läbivad *Krundi 1* läänepoolsete kinnistuteni, trassi valdaja kasuks,
- planeeritaval *Krundil 1* paiknevatele ja paigaldatavatele maakaablitele, trassi valdaja kasuks 1 m kummalegi poole kaablist,

Valdavalt jäävad tehnovõrgud Vabaduse tn 9, Vabaduse tn 15 ja Vabaduse tn 17 kinnistuteni viiva juurdesõidutee alla, mis on juba kaetud teeservituudiga.

3.4.6. Servituudid.

Servituut seatakse detailplaneeringualal *Krundile 1* - Vabaduse tn 9, Vabaduse tn 15 ja Vabaduse tn 17 kinnistute õuealale transpordivahendite juurdepääsu tagamiseks.

Planeeringualal on lisaks servituudi aladeks tehnovõrkude kaitse-vööndite ulatused. Servituudilepingud sõlmitakse *Krundi 1* omaniku poolt vastavalt naaberkrundi omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

3.5. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD.

3.5.1. Heakorrasutus

Planeeringuala *Krunt 1* on suures osas kaetud kõrghaljastusega (peamiselt männid, kuused). Vastavalt detailplaneeringu lahendusele säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust. Vajadus võib tekkida vaid üksikute puude langetamiseks, kui nad jäävad uue sõidutee-ala, parkimisala ja hoonestusala sisse. Ka siis valitakse alati selline lahendus, et langetatakse põhiliselt haigeid puid. Täpsem lahendus säilitatava ja rajatava täiendava kõrghaljastuse kohta ning madalhaljastuse ettepanekud antakse ehitusprojekti mahus.

3.5.2. Kattega alad.

Krundile 1 rajatakse kõvakattega juurdepääsutee-ala kuni läänepoolsete naaberkiinnistuteni, laiusse vähemalt 4,0 meetrit ja parkimise ala Võsu SPA külastajatele. Täpsem teekatte materjalide lahendus määratakse ehitusprojekti mahus. *Kruntidele 2 ja 3* jääb olemasolev katend. Kui on vaja lisada kasvumulda, siis seda tehakse haljastustööde käigus.

3.6. KESKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist. Planeeritud tegevuse raames tuleb kinni pidada Lahemaa rahvusparki kaitseeeskirjast. Planeeritava *Krundi 1* sademeveed suunatakse katenditelt haljasaladeni, kus nad imuvad. Planeeritava *Krundi 1* jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja samuti võimalike pakendite sorteerimise, hoidmise ja ära veoga. *Krunt 1* peab olema liitunud korraldatud jäätmeveoga. Prügikonteinereid tühjendatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud Vabaduse tänava kaudu. Vajadusel viiakse konteinerid tühjendamise päeval tänava äärde. Prügikonteinerite võimalik paigutus on näidatud põhiplaanil.

3.7. TULEOHUTUS.

Alus: Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjeverustusele"

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkiinnistutel asuvate hoonetega tagatud. SPA hoone on kavandatud rajada kahe sihtotstarbega – majutushoone (II kasutusviis) ja kogunemishoone (IV kasutusviis). Mõlemad hooneosad rajatakse tuleohutuse klassiga TP-1, kuni 3 korrust ning kõrgusega kuni 11,8 m. *Krundile 1* kavandavad abihooned (2 tk) rajatakse põhihoonest vähemalt 8 meetri kaugusele, on kuni 2-korruselised, tuleohutuse klassiga TP-3 ja kõrgusega kuni 6,5 meetrit. 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 veevõtukohtale, 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;

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasoleva avalikult kasutatava Vabaduse tänava kaudu. Ümberpööramise võimalus *Krundi 1* parklas või Vabaduse tänava otsas laiemas osas. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.

Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema sisemise läbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrjeevarustus tagatakse olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil, mis asub planeeringualal *Krunt 2-I*, Vabaduse tänaval (vt Põhiplaan).

Tulekahju kustutusvee vooluhulgad määratakse:

“EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” alusel. Kavandatud majutushoone osal on II kasutusviis, kuni 3 korrust, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m², tuletõkkeseksiooni pindala on alla 800 m². Majutushoone välise kustutusvee normvooluhulk 10 l/sek. kolme tunni jooksul ühe tulekahju kohta. Hoone restoraniosal (kogunemishoone) on IV kasutusviis põlemiskoormus kuni 600 MJ/m², iga tuletõkkeseksiooni pindala on kuni 800 m². Restoranososa välise kustutusvee normvooluhulk 20 l/sek kolme tunni jooksul ühe tulekahju kohta.

3.8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada avalikult kasutatava tänava korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevusele. Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukSED, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

3.8.1. Korrashoid

Ümbruskond peab olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab pidev ala korrashoid ning olmeprahi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

3.8.2. Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal ja sügis-talvisel perioodil. Kuritegevuse ohtu vähendavad ja tagavad ohutust videokaamerad või turvasignalisatsioon.

3.8.3. Valgustus ja vargused

Kuriteohtu saab vähendada vajaliku välis- ja fassaadivalgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätvavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on liiklusalalt või kinnistu üldkasutatavalt alalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt. metalluksed), võib paigaldada videojälgimise süsteeme.

3.9. TEHNOVÕRGUD

3.9.1. Olemasolev olukord.

Planeeringualal paiknevad side maakaabelliinid ning elektri madalpinge maakaabelliinid ja õhuliinid, iseoolne ühiskanalisatsiooni trass, ühisveevarustuse trassid.

3.9.2. Sidevarustus.

Krundi 1 sidevarustus tagatakse kaabliga Mere 63a hoonest AS Telia võrgusõlmest. Vabaduse tn 13 kinnistu liitumiseks paigaldada üheavaline A-klassi PVC torustik alates sidekaevust VSU-03 piki Mere tänava põhjapoolset serva kuni Vabaduse tänava ristmikuni. Sealte edasi paigaldada pinnasekaablitrass Vabaduse tänaval kuni Vabaduse 13 kinnistuni. Krundi 2 ja 3 puudub sidevarustus ja seda käesoleva planeeringuga ei planeerita.

3.9.3. Elektrivarustus.

Krundi 1 hoonete elektrivarustus tagatakse uue maakaabelliini rajamisega vastavalt tehnilistele tingimustele Võsu Neptun 10/0,4 kV alajaamast piki Laine tänavat ning Vabaduse tn 18 lõunapiiri. Liitumiskilp paigaldatakse Krundi 1 põhjapiirile Vabaduse tänava äärde.

Krundi 2 elektrivarustus puudub.

Krundi 3 elektrivarustust ei muudeta.

Moodustatud Krundi 1 lõunaosas paiknevad elektri madalpinge õhuliinid ja mastid, mis tagavad hetkel krundi ja naaberkinnistute elektrivarustuse, jäävad enamuses kavandatud ehitistele, rajatistele ja juurdesõiduteele ette. Nimetatud õhuliinid Krundi 1 on vajalik likvideerida. OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele vastavalt ehitatakse õhuliinide asemel elektrimaakaablid Vabaduse tn ääres paiknevast F3 õhuliini mastist nr 3 Krundi 1 alalt läbi kuni õhuliini mastideni, mis paiknevad Vabaduse tn 7 ja Vabaduse tn 9 kinnistute piiril. Nimetatud õhuliini mastid tuleb täiendavalt toetada (või ümber paigaldada). Nendest mastidest Vabaduse tn 7, Mere tn 56 ja Kalevi tn 10 kinnistuteni kulgevad õhuliinid säilitatakse. Krundi 1 lääne poolt piirnevatele kinnistutele Vabaduse tn 9, Vabaduse tn 15 ja Vabaduse tn 17 teostatakse uus elektrivarustus planeeritava maakaabli baasil, liitumiskilbid paigaldatakse kinnistute piiridele.

Krundi 1 täpsemaks ümberehituseks läbivatele maakaabelliinidele ja rekonstrueeritavatele õhuliinidele tuleb koostada elektrivälisvõrkude rekonstrueerimise projekt. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

3.9.4. Veevarustus.

14.05.2018.a. on väljastatud OÜ Vihula Valla Veevõrk poolt tehnilised tingimused detailplaneeringu alale.

Krundi 1 veevarustus teostatakse haruliinina tänava-alal paikneva ühisveevõrgi trassist Krundi 2. Liitumispunktiks on maakraan Krundi 2 Vabaduse tänaval mis paikneb mitte kaugemal kui 1m Krundi 1 piirist. Paigaldatakse uus veetorustik peahooneni. Liitumispunktist kuni veemõõtjani veetorustikul haruline ei tohi olla. Ühtlasi likvideeritakse Krundi 1 läbivad veetrassid, mis saavad alguse Vabaduse tn 9a kinnistul olevast vanast puurkaevust ja ei ole kasutusel.

Vabaduse 9 ja 15 veevarustuse liitumispunktid on Krundi 2, olemasolev Vabaduse tänava ühisveevõrgi trassist väljuvate haruliinide maakraanid. Olemasolevad harutrassid elamuteni säilitatakse juurdesõidutee all ja neile seatakse servituut valdaja kasuks.

Vabaduse 17 jaoks nähakse ette võimalus ühendada end Krundi 1 asuva sissesõidu tee all oleva harutrassiga, mis varustab veega kinnistut Vabaduse 15, kuhu paigaldatakse ka maakraanid millele on tagatud OÜ Vihula Valla Veevõrgi ligipääs. Vabaduse tn 9, 15 ja 17 kinnistutel peavad olema eraldi veemõõtjad.

Krundi 3 veevarustust ei muudeta.

Veetrasside projekteerimisel lähtutakse OÜ Vihula Valla Veevärgi poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ja teostatakse vastavuses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjadega“, projekteerimismõõnidega, EV Standarditega ning kooskõlastatakse Haljala Valla ja OÜ Vihula Valla Veevärgiga.

3.9.5. Reovee kanalisatsioon.

Krundi 1.

Vastavalt OÜ Vihula Valla Veevärk väljastatud tehnilistele tingimustele ei ole konkreetset määratud *Krundi 1* reovee kanalisatsiooni liitumispunkti *Krundi 2* Vabaduse tänaval. Mis on ka hea, sest seda ongi õigem teha projekteerijal kes saab arvestada kõiki asjaolusid mis selguvad SPA projekteerimise käigus ja on ka eelnevalt teada.

Eeldatavalt võib ka *Krundi 1* kanaliseerimiseks vaja minna pumplat, siis on liitumispunktiks voolurahusti kaev, mis paikneks *Krundi 2* Vabaduse tänaval kuni 1 m kaugusel *Krundi 1* piirist ja on tänavaaluse isevoelse kanalisatsiooni vaatluskaevu lähedal. Kui pumplat ei tule, siis oleks liitumispunktiks vaatluskaev, mis paikneks samuti kuni 1 m kaugusel kinnistu piirist ja on tänavaaluse isevoelse kanalisatsiooni vaatluskaevu lähedal. Kui *Krundi 1* kanalisatsioon lahendatakse isevoolsena, siis jääb uus paigaldatav isevoolne kanalisatsioonitrass maapinnas sügavusele alla 1 meetri mis nõuab paigaldatava kanali-satsioonitrassi soojustamist.

Krundi 1 uute tehnovõrkude rajamine liitumispunktini teostatakse arendaja kulul.

Kuna *Krundi 1* kavandatakse ka toitlustusasutuse funktsioon, on alale kavandatud rasvapüüduuri paigaldamine, milles toimub rasvade ja taimse päritoluga õlide eraldamine reoveest, et vältida ummistusi ning tagada kanalisatsiooni tõrgeteta töö. Püüduuri suurus arvestatakse vastavalt heitvee hulga edasisel projekteerimisel, rasvapüüdur paigaldatakse sobivas kohas vastavalt hoone ruumiplaneeringule.

Vabaduse tn 9, 15 ja 17

Kanalisatsioon lahendatakse igal kinnistul eraldi paikneva pumplaga (kas hoone sisese või kompaktpumpla baasil) ja eraldi survetorustikuga kuni *Kinnistul 2* Vabaduse tänaval asuva isevoelse kanalisatsiooni trassi vaatluskaevu lähedale paigaldatava voolurahustuskaevuni, mis on ka liitumispunktiks nendele kinnistutele. Teise võimalusena näeb arendaja ka seda, et eelnimetatud kinnistute kanalisatsiooniveed suunatakse isevoolsena *Krundi 1* paiknevasse pumplasse. Reovee tasude osas tehakse siis osapoolte vahel leping mis sõlmitakse enne projekti lõplikku valmimist. Reovete kanaliseerimiseks vajalikud ehitustööd tehakse huvitatud kinnistute omanike kulul koostöös *Krundi 1* omanikuga.

Konkreetse lahenduse ja liitumiskaevude asukohad valib välja projekteerija lähtudes heast projekteerimistavast ja arvestades ka optimaalset rahalist lahendust. Keeruliseks teeb olukorra see, et Vabaduse tänava isevoolne kanalisatsioon on paigaldatud *Krundi 1* läheduses kõrgemale kui 1m maapinnast ja jäetud soojustamata, millega on rikutud kanalisatsiooni väljaehitamise norme. Nüüd saab ainult projekteerija anda õige lahenduse, et vältida kanalisatsioonitrasside külmumist Vabaduse tänava all.

Kanalisatsioon projekteerimisel lähtutakse OÜ Vihula Valla Veevärgi poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ja teostatakse vastavuses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjadega“, projekteerimismõõnidega, EV Standarditega ning kooskõlastatakse Haljala Valla ja OÜ Vihula Valla Veevärgiga.

Krundi 3 kanalisatsiooni lahendust ei muudeta.

Sadevete kanalisatsioon piirkonnas puudub. Sajuveed imuvad haljasaladel.

Vabaduse tänava ääres paiknevate kinnistute, mis ei jää detailplaneeringualale, liitumisvõimalused ühise veevarustuse ja –kanalisatsiooni võrguga on tagatud varem rajatud liitumispunktidega Vabaduse tänava ääres, milleks on maakraan kapega või kanalisatsiooni vaatluskaev(toru).

3.10. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

LISAD:

Lisa 1 Detailplaneeringu joonis

Lisa 2 Põhimõtteline Võsu SPA arhitektuurne eskiislahendus, mis võib muutuda edasise projekteerimise käigus

Koostas:

A. Klaasen