



**Planeeringu koostaja:** OÜ Ferrysan  
Kuuseheki 32-6  
Saue 76505  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. 5221744  
e-mail: janika@ferrysan.ee

**Projektijuht:** Tuulekaru OÜ  
Hiireotsa tee 1  
Leppneeme küla 74009  
Viimsi vald, Harjumaa  
Reg.nr.12310533  
Tel. 5221744  
e-mail: tuulekaru@gmail.com

**Töö nr:** 3-17  
**Huvitatud isik:** Vihula Vallavalitsus  
Mere tn 6  
Võsu alevik 45501  
Vihula vald, Lääne-Viru maakond  
e-mail: vald@vihula.ee

**VÕSU ALEVIK, VIHULA VALD, LÄÄNE-VIRU MAAKOND**

**VÕSU, MERE TN 6A, 6B JA 8A  
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**TALLINN 2017**

Esitamise aeg Vihula Vallavalitsusele: juuli 2017

## **DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

SELETUSKIRI .....	4
1. Lähtesituatsioon .....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid .....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.1. Planeeritava ala kirjeldus .....	5
2.2. Planeeritava ala moodustavate katastriüksuste andmed ja kehtivad kitsendused	6
2.3. Tehnovõrgud .....	7
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM .....	7
3.1. Kehtiva üldplaneeringu kohane piirkonna areng .....	7
3.2. Planeeritud krundistruktuur .....	8
3.3. Projekteerimispõhimõtted .....	8
3.4. Juurdepääs ja parkimine.....	9
3.5. Piirded, haljastus ja heakord .....	9
3.6. Keskkonnakaitselised tingimused .....	10
3.6.1 Jäätmekäitluse põhimõtted.....	10
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	11
4.1. Veevarustus.....	11
4.2. Reoveekanaliseerimine.....	11
4.3. Sademevesi .....	11
4.4. Elektrivarustus .....	12
4.5. Sidevarustus .....	12
4.6. Soojusvarustus .....	12
4.7. Vertikaalplaneerimine.....	12
4.8. Tulekaitse tingimused .....	12
5. PIIRANGUD.....	13
5.1.1. Servituudid.....	13

LISAD:

Lisa 1: OÜ Vihula valla Veevärk 09.05.2017 väljastatud „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused“.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani M 1: 500

Joonis 2: Põhijoonis M 1 : 500

VÕSU, MERE TN 6a, 6b JA 8a DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE  
KOKKUVÕTE

## **SELETUSKIRI**

### **1. Lähtesituatsioon**

**Planeeringu nimetus: Võsu, Mere tn 6a, 6b ja 8a detailplaneering.**

**Huvitatud isik: Vihula Vallavalitsus**

**Planeeritavate katastriüksuste omanik: Vihula vald**

**Planeeringuala suurus: ~ 0,3 ha**

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid**

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Vihula Vallavolikogu 12.01.2017. a otsus nr 161;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- A Geo OÜ teostatud "Maa-ala plaan tehnovõrkudega" 18.01.2015. a. Töö nr: 15005;
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003);
- Vihula valla ehitismäärus;
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri, kinnitatud Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997. a. määrusega nr. 109;
- Vihula valla jäätmehoolduseeskiri (Vihula Vallavolikogu 12. mai 2011. a määrus nr 38)
- Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a. määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Looduskaitseadus.

- Planeeringu koostamisel on arvestatud menetluses oleva „Merisiili detailplaneeringu“ eskiislahendusega (algatatud Vihula Vallavolikogu 11.02.2016. a otsusega nr 101).

## **1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

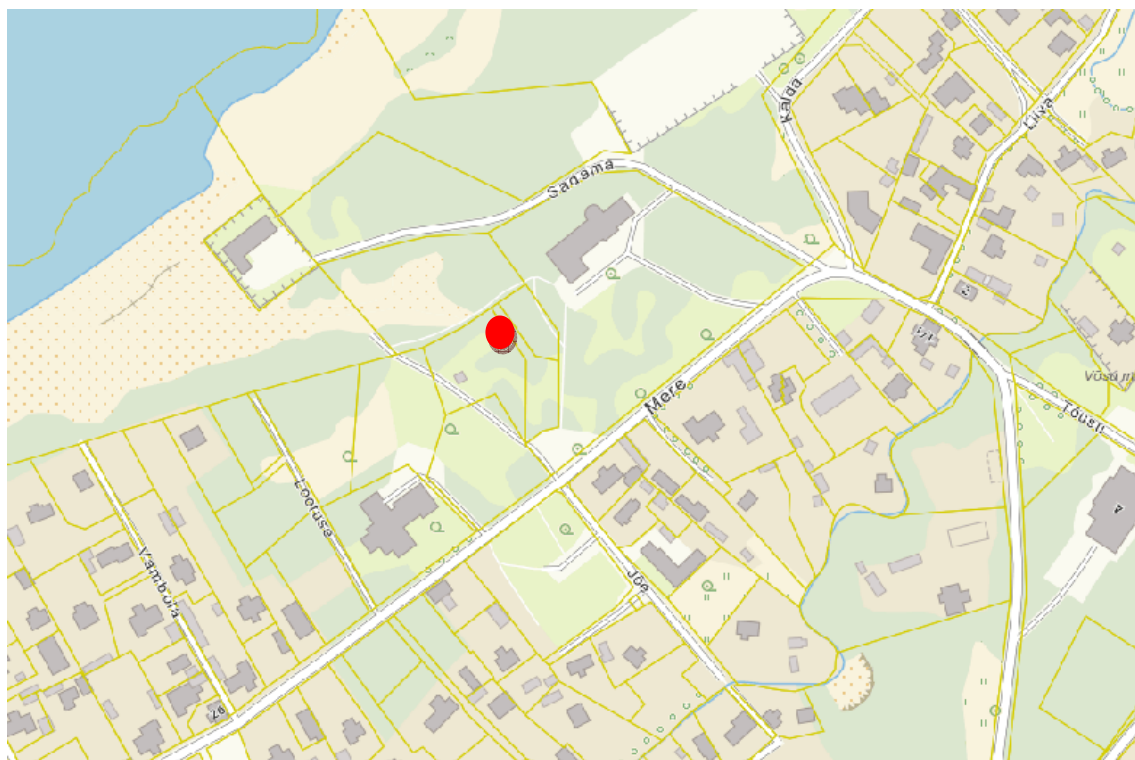
Maa-ala hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, kinnistute katastripiiride muutmine.

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

### **2.1. Planeeritava ala kirjeldus**

Planeeringualaks on Lääne-Viru maakonnas Vihula vallas Võsu alevikus Mere tn 6a (92201:001:0051), Mere tn 6b (92201:001:0052) ning osaliselt Mere tn 8a (92201:001:0053) katastriüksused. Ehitisregistri andmetel on Mere tn 6a kinnistul lammutatud veeremängude paviljon. Mere tn 6b katastriüksusel puudub hoonestus. Mere tn 8a katastriüksusel paikneb avalik WC (ehr. kood: 120611757) ning planeeritavast alast välja jääv pumbamaja (ehr. kood: 108029819). Planeeritav ala piirneb Sadama tn 1 (92201:001:0065), Mere tn 6 (92201:001:1270) ning Mere tn 8 (92201:001:0018) katastriüksusega. Juurdepääs planeeritavale alale on Vihula Vallavalitsust teenindavalt teelt, algusega Mere tänavalt.

Planeeritavast alast idas, aadressil Mere tn 6 on Vihula vallavalitsus, raamatukogu, ning politsei. Loode ja põhja suunal ~0,2 km kaugusel on Soome laht. Üle Mere tänava, mis on ühtlasi aleviku peamiseks tänavaks, paiknevad elamud ja ärimaad ning planeeritavast alast edelas on ööklubi „Seitsmes Taevas“. Alast kuni 0,5 km kaugusel on ühistranspordipeatus, kohvik, grillbaar, postkontor, kool ning apteek. Tegemist on äärmiselt looduskauni paigaga. Arvestades planeeritava ala paiknemist Võsu aleviku keskmes, on see sobiv koht ühiskondliku hoone rajamiseks.



Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem

## 2.2. Planeeritava ala moodustavate katastriüksuste andmed ja kehtivad kitsendused

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Mere tn 6a	Vihula Vallavalitsus	747 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	92201:001:0051	1410631/ 14106
Mere tn 6b	Vihula Vallavalitsus	964 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	92201:001:0052	4877231
Mere tn 8a	Vihula Vallavalitsus	2363m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	92201:001:0053	1410431/ 14104

### Kehtivad kitsendused:

- 1) Planeeringuala on terves ulatuses Lahemaa rahvusparki kaitsealal;
- 2) Ranna või kalda piiranguvöönd;
- 3) 0,4 kV maakaabelliinid;
- 4) kanalisatsioonitorustik;
- 5) survekanalisatsioonitorustik;
- 6) veetorustik.

### 2.3. Tehnovõrgud

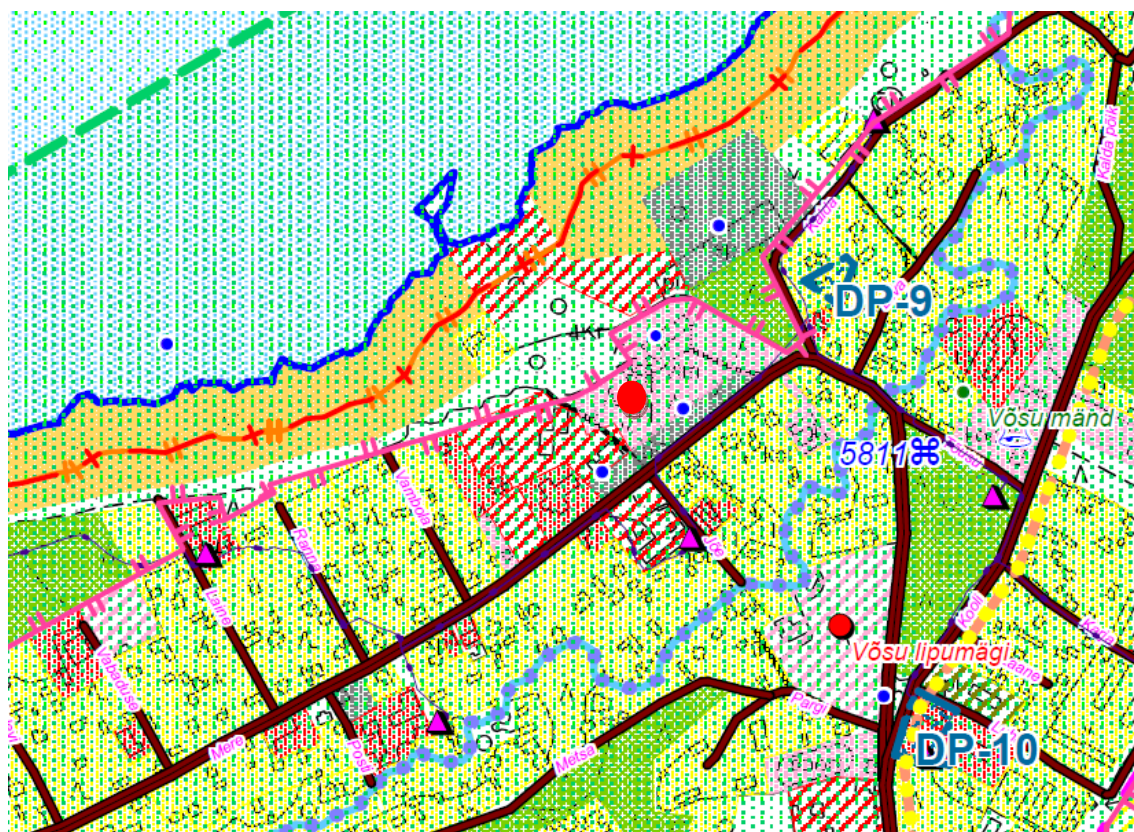
Kinnistul on toimiv isevoolne- ning survekanalisatsioonitorustik ja veetorud, mis ei ole töökorras. Lisaks on alal 0,4 kV maakaabelliinid.

## 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeerimislahenduse eesmärk on ette näha tingimused ühiskondliku hoone ehitamiseks ning alal olevate katastriüksuste piiride muutmine. Leitakse tehnovõrkude, juurdepääsu ja parkimise põhimõttelised lahendused. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut ei ole.

### 3.1. Kehtiva üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusalaga, mille juhtotstarve on ühiskondlike hoonete maa (tähistatud üldplaneeringu väljavõttel roosa tooniga). Käesoleva detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Vihula valla üldplaneeringuga.



Skeem 2. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust.

### **3.2. Planeeritud krundistruktuur**

Mere tn 6a, 6b ja osa 8a katastriüksusest liidetakse üheks krundiks. Planeeringus on esitatud ajutised krundid, mille alusel toimub peale detailplaneeringu kehtestamist uue krundi moodustamine. Mere pst 8a ja Mere pst 6b kinnistute jagamise tulemusena tekkivad krundid pos 3 ja 4 jäävad OÜ Hendrikson ja Ko koostatava Merisiili detailplaneeringu alale, milles määratakse täpsemad tingimused ala sihtotstarbe ning hoonestamise osas. Käesoleva detailplaneeringu järgi säilib kruntidel pos 3 ja 4 senine sihtotstarve.

### **3.3. Projekteerimispeamõtted**

Detailplaneeringus nähakse ette tingimused ühiskondliku hoone ehitamiseks. Hoones võib olla raamatukogu, perearstikeskus, sotsiaaltöötajatele mõeldud ruumid, apteek vms piirkonna teenindamiseks oluline kasutus. Planeeritav hoone rajatakse kahekorruselise, katuseharja kõrgus maapinnast on kuni 8,5 m. Hoone välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, kohaliku arhitektuuri omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus krundil peab moodustama ühtse visuaalse terviku ümbruskonnaga.

Projekteeritav hoone peab arhitektuurselt ja värvilahenduse poolest sobituma Vihula Vallamajaga. Hoone kavandada lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga, mitte kasutada kontrastseid värvilahendusi. Parkimine lahendatakse omal krundil. Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

#### **Krundi pos 1 ehitusõigus:**

- maksimaalne ehitisealune pind krundil – 300 m<sup>2</sup>
- hoone katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast – 8,5 m
- hoonete arv krundil – 2
- krundi sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa. Sihtotstarbe alaliik on ühiskondlike ehitiste maa (Üh).

#### **Arhitektuursed piirangud:**

- Viilkatuse kaldenurk 30–45 kraadi;
- Hoone korruselisis – 2;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3–0,5 m kõrgemal;
- Alale ei rajata piirdeid;
- Hoone välisseinte välisviimistlus: puit, looduskivi, metall ning klaas.
- Sokliosa: betoon, looduslikku kivi;



- Hoonete katusematerjal: puit, papp, plekk, katusekivi või ruberoid.

### 3.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Mere tänavalt, Mere tn 6 katastriüksust läbivalt avalikult teelt, mis ühtlasi teenindab ka Vihula Vallamaja.

Planeeritaval alal lahendatakse parkimine oma kinnistu piires. Lähtuda Eesti standardist: Linnatänavad (EVS 843:2016). Standardi tabelist 9.1 tulenevalt on asutuste juures vajalik 7 parkimiskohta.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Asutused 1pk/ 90m <sup>2</sup>	300	7	7

Kokku:

7

7

Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone suurusest ja tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul lähtuvalt tegevuse konkreetsetest vajadustest (nt külastajate arv, töötajate arv, vms).

Hoone projekteerimisel näha ette parkimismisvõimalus jalgratastele, soovitavalt hoone sissepääsu lähedusse.

### 3.5. Piirded, haljastus ja heakord

Alale piirdeid ei rajata. Juurdepääsutee lähedusse paigutada prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse, viimased tühjendab vastavat litsentsi omav isik lepingu alusel.

Käesoleval hetkel on planeeritav ala osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Krundi absoluutkõrgused on valdavalt vahemikus 6,57 – 7,47 m.

Hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sajuveed immutada krundi piires pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib muuta selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele ega teemaale.

### **3.6. Keskkonnakaitseelised tingimused**

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Planeeritav ala on täies ulatuses Lahemaa rahvusparki kaitsealal, arvestada Lahemaa rahvusparki kaitseeskirjas (vastu võetud 19.02.2015 nr 18) sätestatud nõuetega.

Hoone projekteerimisel arvestada, et väärtuslik kõrghaljastus säiliks maksimaalselt. Haigete puude ja lehtpuude raadmine kooskõlastada Keskkonnaametiga. Detailplaneeringuga kavandatavaid tegevusi on võimalik ellu viia ilma olulist keskkonnamõju avaldamata.

#### **3.6.1 Jäätmekäitluse põhimõtted**

Jäätmemajandus Võsu alevikus on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Vihula Vallavolikogu 12. mai 2011 aasta määrusega nr 38). Kogumiskonteinerid paigutada sisehoovi. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

### **3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

#### **4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Planeeritaval alal on 0,4 kV maakaabelliinid, mittetoimiv veetorustik, isevoolne- ning survekanalisatsioonitorustik. Planeeritavale hoonele nähakse ette liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega ning elektriühendus maakaabelliinina.

**Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.**

Hoone projekteerimisel arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevöönditega. Vajadusel (projekteeritava hoone paiknemisel tehnovõrgul või selle kaitsevööndis) projekteerida tehnovõrkude ümberehitus.

##### **4.1. Veevarustus**

Kinnistu ei ole ühendatud ühisveevarustusega. Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on OÜ Vihula Valla Veevärk 09.05.2017. a väljastatud tehnilised tingimused. Planeeritava hoone veeühendus on planeeritud vallamaja ja tuletõrje veevõtukohta vahel olevast veetrassist de 63. Krundi liitumispunkti paigaldada maakraan DN25 koos spindli ja kaepaga. Kõik krundi survetorustikud projekteerida PE plastiktorust, mis omavahel ühendatakse keevisõmblustega ja paigaldatakse minimaalse sügavusega 1.80 m toru peale. Krundi veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud. Kasutuses olevate torude ringi tõstmise vajadusel projekteerida lahendus ehitusprojektiga.

##### **4.2. Reoveekanaliseatsioon**

Reoveekanaliseaiooni lahenduse koostamise aluseks on OÜ Vihula Valla Veevärk 09.05.2017. a väljastatud tehnilised tingimused.

Ühiskanalisatsiooni liitumispunkt on kanalisatsioonikaevus nr.8. Kaevust planeeritava hooneni ja liitumispunkti vahele rajada uus torustik, vana torustik likvideerida. Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. Kinnistu kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolsena. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Kasutuses olevate torude ringi tõstmise vajadusel projekteerida lahendus ehitusprojektiga.

##### **4.3. Sademevesi**

Sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sajuvee juhtimine naaberkinnistutele ja teemaale. Vajaduse korral võib

selleks krundi maapinna kõrgust muuta. Planeeritav maapinna kõrgus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

#### **4.4. Elektrivarustus**

Planeeritava hoone läheduses on liitumiskilp, millest nähakse ette hoone varustamine elektrienergiaga. Rajada 0,4 kV kaabelliin liitumiskilbist planeeritava hooneni. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

#### **4.5. Sidevarustus**

Telefoni- ja internetiühendus lahendatakse kas WiFi või mobiilse interneti kaudu.

#### **4.6. Soojusvarustus**

Planeeritava hoone soojavarustus tagatakse Mere tn 6 hoones paikneva katlamaja baasil. Lubatud on kasutada ka õhk- või õhk-vesi-soojuspumpa ja päikesepaneele.

#### **4.7. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus 6,57 - 7,47 m. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valgusid hoonest ja teest eemale. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

#### **4.8. Tulekaitse tingimused**

Projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 07.04.2017. a määruses nr 17 *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”* sätestatut.

Planeeritava hoone kasutusviisid:

- 1) Kasutusviis III (hoolekande ja kinnipidamishooned).
- 2) Kasutusviis IV (kogunemishooned).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 *„Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“* ning EVS 812-7:2008 *„Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“* esitatud nõuded.

Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Mere tn 6 (ca 140 m kaugusel), Mere tn 35 (ca 185 m kaugusel) ja Jõe tn 3a (ca 170 m kaugusel) kinnistute juures. Lähtuvalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehituse tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetest, tagab Vihula Veevärk OÜ hüdrantidele tootlikkuse 10 l/s kolme tunni jooksul. Hüdrantide asukoht on esitatud joonisel nr 1 - situatsiooniskeem.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs Mere tänavalt ning vallamaja juurde viivalt avalikult teelt.

Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht (50m<sup>3</sup>) paikneb planeeritava ala kõrval Mere tn 6 katastriüksusel.

## 5. PIIRANGUD

### 5.1.1. Servituudid

**Tabel 3. Servituutide määramise vajadus**

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1 ja 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse hooldada läbi kinnisasja kulgevaid 0,4 kV maakaabelliine.
Pos 1 ja 2	Sadama tn 1 92201:001:0065	Reaalservituut	Reaalservituut annab õiguse Sadama tn 1 katastriüksuse omanikel kasutada ja hooldada krundi pos 1 läbivat kanalisatsiooni- ning survekanalisatsioonitorustikku.
Mere tn 6	Pos 1	Reaalservituut	Reaalservituut annab õiguse krundi pos 1 omanikel ehitada, kasutada ja hooldada Mere tn 6 katastriüksusele planeeritavat kütetorustikku.