

Sisukord

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA UURINGUD.....	2
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.....	2
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	2
1.4	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	2
2	OLEMASOLEV OLUKORD.....	2
2.1	Asukoht	2
2.2	Maaüksuse üldiseloostus.....	3
2.3	Hoonestus.....	3
2.4	Haljastus.....	3
2.5	Piirangud.....	3
2.6	Tehnorajatised.....	3
2.7	Planeeringu ala kontaktvööndi analüüs ja funktsionaalsed seosed.....	4
3	PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
3.1	Vastavus üldplaneeringule.....	5
3.2	Üldplaneeringu muutmistaotluse põhjendus.....	5
3.3	Planeerimislahendus.....	5
3.4	Planeeritavate kruntide ehitusõigused.....	5
3.5	Hoonestus ja arhitektuurinõuded.....	6
3.6	Haljastus ja vertikaalplaneerimine.....	7
3.7	Keskkond.....	8
3.8	Liikluskorraldus.....	9
3.9	Kitsendused	10
3.10	Kuritegevuse riskide vähendamine.....	10
3.11	Tuleohutus.....	10
3.12	Tehnovõrgud.....	11

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

1.	Situatsiooni skeem	EA-01
2.	Kontaktvööndi skeem	EA-02
3.	Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust	EA-03
4.	Tugiplaani	EA-04
5.	Põhijoonis	EA-05
6.	Tehnovõrkude koondplaani	EA-06

III DETAILPLANEERINGU LISAD

1.	Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks
2.	Algatamise korralduses määratud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks
3.	Võrguvaldajate tehnilised tingimused
4.	Illustratsioonid

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu koostamiseks (30.06.2014)
- Vihula Vallavolikogu otsus 18.09.2014 nr **53** detailplaneeringu koostamiseks Võsu aleviku Mere tn 16a maaüksusel.
- Planeerimisseadus (Vastu võetud 13.11.2002)

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Vihula valla üldplaneering; (kehtestatud 13.08.2003.a.);
- Vihula valla ehitismäärus
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri kinnitatud Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997. a. määrusega nr. 109
- Veeseadus (Vastu võetud 11.05.1994);
- Looduskaitseadus (Vastu võetud 21.04.2004) ;
- Teeseadus (Vastu võetud 17.02.1999);
- Vihula valla jäätmehoolduseeskiri (Vihula Vallavolikogu määrus nr 38 12.mai 2011)
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a. määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“

- Planeeringu koostamisel on arvestatud naaberaladel kehtivate ja menetluses olevate järgmiste detailplaneeringutega:
 - Võsu aleviku Mere tn 16 maaüksuse detailplaneering (algatatud Vihula Vallavalitsuse 27.12.2011 korraldusega nr 686)

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega M 1:500 (OSAÜHING G.E.POINT, Töö nr 14-G224, juuli 2014)
- Konsultatsioon AS Hõbevara Võsu kinnistu (Mere 16a, 922201:001:1020) projekteerimisvõimaluste määramiseks. Konsultatsiooni koostas arhitekt Jüri Soolep

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Võsu alevikus, Mere tn 16a maaüksuse sihtotstarbe muutmise ärimaast elamumaaks, ehitusõiguse seadmine elamutele ja abihoonetele, parkimise, tehnoorkude ja liikluskorralduse lahendamine, looduskaitsealaste abinõude ning vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Planeeritava ala asukoht on Mere tn 16a, Võsu alevik, Vihula vald, Lääne-Viru maakond. Planeeritava kinnistu suurus on 1564 m².

Kinnistu senine sihtotstarve on äri- ja teenindusettevõtete maa. Sellise sihtotstarbega on kinnistu kantud ka valla üldplaneeringusse.

Planeeritava ala moodustab maaüksus Mere tn 16a, mis piirneb kirdest juurdesõiduteega

(Lootuse tänav). Naaberkinnistuteks on kinnistud Vambola tn 6 (ärimaa 50% / elamumaa 50%) planeeritavast kinnistust loodes, Mere tn 18 (ühiskondlike hoonete maa) ja Mere tn 16 (ärimaa) planeeritavast kinnistust kagus ning Mere tn 22 (elamumaa) edelas.

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik Lootuse tänava kaudu, mis ühendab kinnistut Võsu aleviku ühe peatänavaga, Mere tänavaga.

Kinnisturegistri registriosa nr. 1664231 järgi on Mere tn 16a maaüksus katastritunnusega 92201:001:1020.

2.2 Maaüksuse üldiseloostus

Planeeritav maa-ala on tasane, kerge langusega põhjapoole, mere suunas. Planeeritaval alal kasvab madala alustaimestikuga kõrghaljastus. Kinnistule oli projekteeritud orienteeruvalt 1990. aastal Võsu rannateeninduspaviljon. Kinnistu võõrandamise ajaks olid osaliselt valmis seinad ja vundament. Täna on kinnistul paiknenud hoone seinad lammutatud või varisenud. Olemasolev vundament on kohati nähtaval, kuid peamises osas võsa ja samblaga kaetud.

Meri on ca 170 m kaugusel kinnistu põhjanurgast. Kinnistu edelaosas piirneb planeeritav ala osaliselt puitlappidest ja osaliselt võrkaiaga.

Maaüksus piirneb kruusa- ja pinnaskattega Võsu avalikku liivaranda suunduva Lootuse tänavaga, mis kagus ristub asfaltkattega Mere tänavaga (Võsu aleviku läbiv tänav). Mere tänav on kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega tänav.

2.3 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestuseta, kinnistul asub vana lagunenu vundament.

Ehitisregistri andmete kohaselt paikneb kinnistul lammutatud motellitüüpi suvila ehitisealuse pinnaga 296 m². Olemasolev vundament ei kujuta endast ei ehituslikku ega ka konstruktiivset väärtust. Olemasolev vundament paikneb Lootuse tänavapoolsest kinnistupiirist ca 5m kaugusel. Ehitustegevuseks kinnistul tuleb vundament lammutada.

2.4 Haljastus

Kinnistu pinnasel on õhuke huumusekiht, mille all on peamiselt rannaäärne peenliiv ning mis on kaetud hõreda iseloomuliku rannaäärse taimestikuga. Kõrghaljastuseks on peamiselt männid, mis paiknevad enam-vähem ühtlaselt üle maaüksuse. Krundil kasvavad ka väiksemad kased, vahtrad ja pihlakad. Kinnistu alustaimestik on isekülvne.

2.5 Piirangud

Muinsuskaitse- ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Planeeritav ala jääb Lahemaa rahvusparki alale. Vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale asub detailplaneeringuala rahvusparki „Lahemaa“ piiranguvööndis: „*Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pänd-kultuurmaastiku, sh pändmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning Natura elupaikade, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.*„

2.6 Tehnorajatised

Lootuse tänaval kulgeb Mere tänavalt käesoleva krundini sidetrass. Lootuse tänaval paiknevad lõunapoolses osas vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Mere tänaval kulgevad sidetrass, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektri madal- ja kõrgepingekaabel. Mere tänaval on tänavavalgustus.

Kinnistu Mere tn 16a läbib diagonaalselt likvideeritav (vajadusel krundi piiri äärde ümbertõstetav) ida-kagusuunaline sidetrass.

Krundi edela piiri läheduses kulgeb madalpinge maakaabel.

2.7 Planeeringu ala kontaktvööndi analüüs ja funktsionaalsed seosed

Kontaktvööndina vaadeldakse Mere tänavast põhja poole jäävat Lootuse ja Vambola tänava

äärset ala.

(Analüüsis on kasutatud Maa-ameti ja Ehitisregistri andmeid)

ADDRESS	PINDALA	HOOONESTUS	EHITISEALUNE PIND, m ²	MAHT , m ³
Lootuse tn 1	1025	hoonestamata	---	---
Lootuse tn 2	2781	hoonestamata	---	---
Mere tn 14	3559	söökla	877	3161
Vambola tn 6	1483	rannapaviljon	90	300
Mere tn 16	2054	hoonestamata	---	---
Mere tn 18	1019	väikeelamu	158	337
		töökoda	47	141
Mere tn 22	3009	elamu	130	375
		kuur	34	95
Mere tn 20	600	elamu	54	125
Vambola tn 8	827	hoonestamata		
Vambola tn 4	1379	elamu	158	484
		majandushoone	37	103
Mere tn 24	1434	Elamu	150	449
		Suvila	50	112
		majandushoone	108	278
Mere tn 26	291	elamu	86	222
Mere tn 28	591	elamu	191	658
Vambola tn 3	643	elamu	65	172
		kuur	17	40
Vambola tn 5	1301	elamu	179	485
		majandushoone	55	134

Kinnistu Mere tn 16a asub Vihula valla põhjaosas, Võsu alevikus. Kinnistu paikneb Mere tänava, mis on Võsu aleviku üks peatänavaid, läheduses. Kinnistu Mere tn 16a lühem külg jääb Lootuse tänava äärde, mis kirdes ristub Mere tänavaga. Võsu idaosas ühineb Mere tänav Võsu-Vergi–Sõeaugu kõrvalmaanteega nr 17181. Mere tänava hoonestus on oluline Võsu arhitektuurse ilme kujundaja. Võsu alevikus on osaliselt säilinud miljöö, mis on olnud iseloomulik tsaari- ja ennesõjaaegse Eesti Vabariigi aegsele kuurortlinnale.

Lootuse tänav viib Meretänavalt mere ja Võsu aleviku avaliku liivarannani, mis jääb planeeritavast alast ~170m kaugusele.

Valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Võsu alevik tiheasustusala. Planeeritav ala jääb äri- ja teenindusettevõtete maale, mis piirneb elamumaaga (läänes) ja äri- ja teenindusettevõtete maaga (põhjas ja lõunas).

Planeeritavast alast läände jääval alal on kinnistud väikesed (~600m² - 1500m²) ja hoonestatud väiksemate elamute ja abihoonetega, mis asuvad ka kinnistute piiridel. Suuremad kinnistud (~1500m² - 3500m²) jäävad planeeritavast alast itta. Suuremas osas on need hoonestamata. Mere tn 14 kinnistu (ärimaa) on hoonestatud ~900m² ehitusaluse pinnaga ärihoonega, seal paikneb ööklubi Seitsmes Taevas.

Mere tänava ja piirkonna teiste tänavate (Vambola, Ranna) hoonestusel puudub kindel ehitusjoon, hooned paiknevad nii tänava maa-ala piiril kui ka kinnistu sisemuses. Mere tänava äärde jääb bussijaam, samuti paiknevad seal kauplused, toitlustusettevõtted ja postkontor.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on üldplaneeringus määratud äri- ja teenindusettevõtete reservmaa. Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud kinnistu sihtotstarbega 100% elamumaa, millele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühekorruselise abihoone rajamiseks. Sellega seoses sisaldab käesolev detailplaneering Vihula valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut, planeeritava kinnistu sihtotstarbe osas.

3.2. Üldplaneeringu muutmistaotluse põhjendus

Vihula valla üldplaneering on kehtestatud 2003.a. ning peegeldab toleaegeid lootusi, mille kohaselt Võsu aleviku keskosas hakkab aktiivselt arenema puhkeotstarbeline majanduskeskkond, piirkonda tekivad spad, hotellid, pansionaadid jms kuurortpiirkonnale iseloomulik hoonestus. Üldplaneeringu vastuvõtmisest möödunud aeg ei ole kinnitanud kõige optimistlikumaid lootusi Võsu aleviku kiirete arenguperspektiivide kohta. Seetõttu ei ole käesoleval ajal otstarbekas hoida kogu ärimaa sihtotstarbega planeeritud Võsu aleviku keskosa ärimaana vaid võib mõistlikus ulatuses anda seda maad kasutusse elamumaana, piirkondades, kus krundid piirnevad juba olemasolevate elamutega. Lootuse tänavast läänepoolse tekiks sel puhul koos juba olemasolevate elamutega selgelt piiritletav elamukvartal, mis oleks hoonestatud ligikaudu sarnaste väikeelamutega ja omaks läbivalt samalaadset krundistruktuuri.

3.3 Planeerimislahendus

Planeeritavaks alaks on olemasolev kinnistu suurusega 1564 m². Maaüksuse praegune sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeerimislahenduses on määratud maaüksuse sihtotstarbeks 100% elamumaa.

Detailplaneeringu lahendusega antakse krundile ehitusõigus, mis lubab krundile ehitada 2 hoonet, s.o. ühe üksikelamu ja ühe abihoone.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse kruntidele arhitektuurinõuded (vt p 3.5). Krundile võib ehitada kuni kahekorruselise ja ühe maa-aluse korrusega elamu ning ühekorruselise abihoone.

3.4 Planeeritavate kruntide ehitusõigused

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve (DP)	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
Pos.1	Mere tn 16a	elamumaa	1564	Mere tn 16a, 92201:001:1020

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krun- di pos.	Krundi aadres s	Planee- ritud suurus	Hoonete- alune pind (maksi- maalne)	Maks. Korruselisus Hoone kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarv e ja osakaal (DP liikide kaupa)	Min. Tule- püsiv us
		m ²	m ²	tk (maa peal/ -all	tk		
Pos. 1	Mere tn 16a	1564	<i>Elamu 150 Abihoone 60</i>	Elamu 2/-1(8,5m) Abihoone 1(4,5m)	Kuni 2	E100	TP-3

3.5. Hoonestus ja arhitektuurinõuded.

Käesoleva detailplaneeringu alusel võib planeeritavale kinnistule rajada ühe üksikelamu ja ühe abihoone. Kuna planeeritav ala asub Lahemaa Rahvusparkis, tuleb hoonestuse projekteerimisel arvestada sellest tulenevate nõuete ja piirangutega. Kavandatavate hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Lahemaa Rahvusparki ja Vihula valla arhitekti või ehitusspetsialistiga.

Planeeritava ala hoonestusprintsüübid vastavalt kehtivale üldplaneeringule:

- „...Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Samas võib kasutada ka traditsioonilisi materjale moodsate ehitustehniliste lahendustega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega
- Hoonete ehitamisel Lahemaa rahvusparki territooriumil on kohustus kasutada naturaalseid materjale. Rahvusparkis olevate ajalooliste hoonete puhul on keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Väljaspool Lahemaa rahvusparki territooriumi ehitusmaterjalidele kohustuslikke piiranguid ei seata (v.a käesolevas ptk toodud nõuded).
- Kataloogimajadele ja tüüpprojektidele tuleb eelistada individuaalprojekti alusel rajatavaid hooned. Hoonete projekteerimisel on tähtsaimaks teguriks kohaliku küla ehitiste mastaabist kinni pidamine. Uued hooned peaksid olema põhiplaani ja mahult lähedalasuvatega samade gabariitide ja katuse kujuga. Ajalooliste hoonete imiteerimisele võiks eelistada uute ja modernsete hoonete rajamist
- Uute hoonete ehitamisel tuleks eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, plekk ja metall)...“

Arvestades kinnistu paiknemist Võsu keskosa arendusala piiril, kinnistu kontaktvööndis paiknenud ajaloolisi pansionaadi hooned (Langsepa pansion, Kavastu paruni suvemaja), hoonestuse arhitektuurse lahenduse kavandamisel lähtutakse kinnistu kontaktvööndi – nn Vana Võsu miljööala ajaloolise hoonestuse mahtudest vastavalt *Lahemaa Rahvusparki kaitsekorraldusekava alusuuringutele ja rannakülade inventeerimisele*.

Materjalikasutuses ja arhitektuurises lahenduses aluseks tuleb võtta piirkonna ajalooline verandaga pansionaadi-tüüpi hoonestus. Hoonestuse paigutamisel säilitada võimalikult olemasolevat kõrghaljastust.

Arhitektuurinõuded:

- *Hoonestusviis* – lahtine hoonestus
- *Miljöövääratus* – krunt küll otseselt ei paikne miljöövääratus- ega muinsuskaitsealas, kuid kuna krunt piirneb „Vana Võsu miljöövääratusliku hoonestusalaga“, tuleb vastavalt Keskkonnaameti ettekirjutusele võtta projekteerimise aluseks miljöövääratusalal kehtivad

ehituslikud nõuded. Miljööväärtusala kaitse- ja kasutustingimused, mis sisaldavad ka nõudeid uushoonestusele on määratletud töös „Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine. Võsu“, Tallinn 2010.

- *Katuseharja suund*: risti või paralleelne krundipiiriga
- *Katuse kalle*: kahepoolne viilkatus, kalle 20 – 45°
- *Katusematerjal*: hoonetel võib kasutada vastavalt ajaloolisele traditsioonile sindel-, kimm- ja laastukatused, samuti valtsplekki. Tänapäevastest materjalidest sobivad sile plekk (valtspleki tänapäevane lihtsustatud modifikatsioon), asbestivaba aterniit ja bituumensindlid. Erandina võib kaaluda ka siledat katusekivi. Abihoonel katusekattematerjal valida sarnaselt eluhoonega;
- *Hoonete suurim kõrgus meetrites maapinnast*: 8,5 m elamu ja 4,5 m abihoone
- *Hoonete välisviimistlus*: fassaadidel on lubatud kasutada horisontaallaudist või kombineeritud laudis (ühe hoone piires saab kasutada nii rõht-, püst- kui diagonaallaudist, mida on eraldatud vahekarniisidega). Vältida liigselt toretsevaid või romantilisi detaile (tornid, erkerid jms).
- *Värvilahendus*: kasutada lähtuvalt ajaloolistest traditsioonidest elamul põhitoonina heledaid või ookerkarva toone, detailide puhul vältida liiga jõulisi ja kirkaid värvikontraste, avatäited valged või heledad. Abihoone viimistluses võib kasutada nii elumajaga harmoneeruva värvilahendusega rõhtlaudist kui ka tumedat (tõrvatud) rõhtpalk- või püstlaudisega seina
- Viimistluses eelistada naturaalseid materjale, on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, kiviimitatsiooniga- ja profileeritud katuseplekki, kärjekujulist ruberoidkatet jne. Mitte kasutada viimistluses läbivalt ümarpalki.
- Avatud terrasside pind ei tohi moodustada rohkem kui 50% hoonete ehitusalusest pinnast.
- *Piirdeaed* rajada transparentse puitlippaiaga kõrgusega kuni 1,2 m. Kruntidevaheliste piiretena kasutada soovitavalt transparentseid puitpiirdeid, kuid võib kasutatada ka metallvõrku. Piirdeid võib täiendada hekiga (Üldplaneeringu kohaselt: Vihula vallas on keelatud massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades, kus see võib osutada vajalikuks müratõrje eesmärgil.)

3.6 Haljastus ja vertikaalplaneerimine

Kuna kinnistu paikneb hõreda metsaga kaetud maa-alal, tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja hoonestus rajada krundile eeskätt sellega arvestavalt.

Samas tuleb mets hoida puhtana võsast, surnud ja haigetest puudest ning vajadusel istutada uusi puud. Uute taimede istutamisel kruntidele tuleb lähtuda taimede sobivusest mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Maa-alal on tegemist liivaseguse mullaga.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalale või sellele lähemale kui 5m jäävad puud näidatud likvideeritavatena. Lähtutud on Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetest, mille kohaselt peaks ehitatava hoone ja säiliva puu vahele jääma kasvutingimuste säilitamiseks min. 5m. Planeeringus likvideeritavatena näidatud puud ei ole likvideerimiseks kohustuslikud vaid neid tuleks võimalikult palju säilitada. Hoonete tegelikul paigutamisel krundile tuleb asendiplaani koostamisel arvestada, et säiliks võimalikult palju suuri mände ning likvideerida kõrghaljastus ainult konkreetselt ehituse alla jääval alal. Puude puhul, mis jäävad ehitistele lähemale kui 5m tagada võimalikult suures osas nende kasvutingimuste säilimine (nt mitte tõsta maapinda puude ümbruses).

Juurde võib istutada heki tänava ja põhjapoolsele krundipiirile, tänavalt tuleva müra ja saaste eest kaitseks. Haljastuse lahendus antakse ehitusprojektiga. Ehitusprojektis määratleda puud, mida tuleb ehitustegevuse käigus kaitsta ning näidata ära meetmed säilivate puude kasvutingimuste säilitamiseks. Puude likvideerimine võib toimuda ainult Vihula vallas kehtiva puude likvideerimise korra alusel.

Uue haljastuse rajamisel arvestada Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõudeid ja

pidada kinni Eesti Standardi EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ nõuetest. Hoone ja tehovõrkude ehitamisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabel 9.13 nõuetele;

- Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal;
- Ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - Juurestiku kaitseks paigaldatakse puude ümber puidust kilbid;
 - Puude tüved kaitstakse tüve ümber seotud laudadega;
 - Puu võra kaitseks on vajadusel võimalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga;
 - Kaevetööd tehakse vastavalt „Vihula valla kaevetööde eeskirjale“ (Vihula vallavolikogu määrus nr 74, 16 mai 2013) Vastavalt kaevetööde eeskirjale § 12:

1) Kaevetööde vahetus läheduses asuvate puude tüved peavad olema kaitstud puit või tehismaterjalist katetega võimalike vigastuste tekkimise eest. Puude võrade kahjustamise välistamise eest vastutab kaevaja.

2) Kaevetööd puu tüvele lähemale kui 2 m tuleb teha käsitsi.

- Õueala haljastamisel istutada alale sobivaid traditsioonilisi põõsa- ja puuliike
- Puudel tuleks teostada regulaarselt hooldusloikust. Selle käigus tuleks eemaldada kõik kuivanud ja murdumisohtlikud oksad ning murdunud tüükad oksakrae pealt.
- Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Sadevee äravoolu tagamiseks mitte tõsta oluliselt pinnast puu juurekaela ümber.

Täpsemad kaitsemeetmed lahendatakse ehitusprojekti koostamisel.

Puude (välja arvatud viljapuud ja põõsad) mahavõtmine võib toimuda kooskõlastatult vallavalitsusega.

Täpsem sademete vee kogumise ja immutamise lahendus anda hoone mahulise projekti käigus. Hoone mahulise projekteerimise käigus lahendada ka vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta ümbritsevate teede kõrgusmärgid ning naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Planeeritava ala vertikaalplaneerimise lahendus ei tohi kahjustada naaberkrunte sademete- ja pinnaseveega. Sademeveed immutada pinnasesse ning liigvesi juhtida haljasaladele, viisil mis välistab vee valgumise naaberkruntidele.

3.7. Keskkond.

Käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, kavandatava hoonestuse mõju keskkonnale jääb kinnistu piiresse. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlike tegevusi.

Piirkonnas ei paikne olulisi saasteallikaid vms ohutegureid, mis võiks esitada kavandatavale ehitisele kõrgendatud ohutusnõudeid.

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Kuna planeeringuala hoonestust kavandatakse rajada olemasoleva ööklubi Seitsmes Taevas lähedusse, siis võib sealt kostev müra kujuneda probleemiks. Et vähendada müra mõju tuleb sellega arvestada nii projekterimis- kui ka ehitusprotsessis.

Ehitusprojekti arvestada Sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde

ühisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w} + C_{tr} \geq 35$ dB.

- Akende valikul hoone Lootuse tn poolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende helisolatsioonile naaberkrundist tuleneva võimaliku müra suhtes. Kui aken moodustub $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava helisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitatav kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid, mille helisolatsioon $R'_{w} + C_{tr} \geq 35$ dB. Soovi korral kasutada lamineeritud klaase müraisolatsiooni taseme tõstmiseks.
- Välispiirde nõutava helisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks helisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Jäätmete teisaldamine toimub üldises Vihula vallas kehtestatud korras (Jäätmehoolduseeskiri, kinnitatud Vihula Vallavolikogu 12. mai 2011 aasta määrusega nr 38)

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas. Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult.

Jäätmete kogumiskonteinerid on ette nähtud paigutada krundi põhjakülge jääva sissesõidutee äärde kõvakattega alusele.

Jäätmehoolduseeskirja kohaselt jäätmevaldaja on kohustatud:

„...käitlema enda valduses olevaid jäätmeid vastavalt eeskirja, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, jäätmeseaduse ja pakendiseaduse ning nende rakendusaktides kehtestatud nõuetele või andma need käitlemiseks üle vastava õigusega isikule;

mitte sõlmima jäätmekäitluslepingut ega andma jäätmed üle isikule, kellel puudub jäätmeluba, keskkonnakompleksluba või kes ei ole registreeritud jäätmete vedamiseks Keskkonnaametis.

Kui jäätmed antakse üle selliseks käitlemiseks, milleks jäätmeluba või keskkonnakompleksluba ei vajata, peab jäätmeid üleandev isik olema veendunud, et jäätmeid vastu võttev isik omab jäätmekäitleja registreerimistõendit;

kasutama piisavas koguses ja suuruses kogumismahuteid;

hoidma jäätmeid selliselt, et need ei levitaks haisu ja ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale;

paigutama tekkinud jäätmed selleks ette nähtud mahutitesse;

olmejäätmed peab sorteerima tekkekohas ning liigiti koguma erinevate jäätmeliikide kaupa;...//

Ühepereelamutes tekkivate biolagunevate jäätmete nõuetekohane kompostimine ja põletamine on lubatud oma kinnistu piirides; Ehitusjäätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba, keskkonnakompleksluba või jäätmekäitleja registreerimistõendi omavale ettevõttele. Ohtlike ehitusjäätmete puhul on täiendavalt nõutav ohtlike jäätmete käitlulitsentsi olemasolu.“

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja, välja arvatud olmejäätmete korraldatud veo jäätmekäitluskohtadesse (korraldab Vihula Vallavalitsus). Jäätmed tuleb vedada jäätmeloas märgitud jäätmekäitluskohta, eelistades piirkonda rajatavat jäätmekeskust (Lääne-Viru Jäätmekäitluskeskus).

3.8 Liikluskorraldus

Juurdepäas käsitlevale alale toimub olemasolevalt juurdepääsuteelt, milleks on Lootuse tänav. Täpne krundi mahasõidu asukoht määratakse kindlaks ehitusprojektiga.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Autod pargitakse vastavalt EVS 843:2003 esitatavale parkimismahutiteviile. Mere tn 16a krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Kinnistusesine hoonesine plats on planeeritud rajada betoonkivisillutise ja graniitsõelmetega. Sillutis eraldatakse haljasaladest äärekividega. Lootuse tänavat ehk krundile juurdepääsuteed ei ole kavas käesoleva detailplaneeringuga muuta.

Detailplaneeringus ettenähtud normatiivsete parkimiskohtade arvutus

Pos. nr.	Krundi aadress	Asukoha tüüp	Elamu liik	Parkimismormatiiv (elanik/ külaline)	Normatiivne kohtade arv	Planeeritud kohtade arv
Pos. 1	Mere tn 16a	äärelinn	Projekteeritav eramu	2 / 1	3	3

3.9 Kitsendused

Kuna Mere tn 16a kinnistu asub Lahemaa rahvusparki kaitseala piiranguvööndis, siis tuleb arvestada vastavaid kaitseala eeskirjadest tulenevaid kitsendusi.

Isikliku servituudi vajadus olemasolevale, krundi läbivale, madalpinge maakaabelliinile, mille koridor on laiusega 2m tehnovõrgu valdaja (Elektrilevi OÜ) kasuks. Servituudi vajadus on ette nähtud kaitsevööndi ulatuses. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Liinide kaitsevööndid on määratud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr.19, 26.03.2007 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Isikliku servituudi vajadus planeeritavale (ümbertõstetavale) sidekaabliile, mille koridor on laiusega 2m tehnovõrgu valdaja (Elion Ettevõtte Aktsiaselts) kasuks.

3.10. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on lahendatud detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

- Hoolisemata haljasalad ja hoonestus jätavad mulje peremehetunde puudumisest ja suurendavad kuritöö riski.
- Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu.
- Olulist vähendab kuritööhirmu kui piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.
- Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga.

Planeeringulahendusega antakse tingimused maa-ala heakorrastamiseks ja hoonestuse ehitamiseks.

Eraautode parkimine on lahendatud oma krundil, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Planeeritava ala juures olev Mere tee on valgustatud, mis vähendab sissemurdumiste, vägivalja ja süütamise riske ning vandalismiakte. Valgustatakse ka kinnistu ees olev ala.

Omanikud varustavad oma elamud valvesignalisatsiooniga ja sõlmivad lepingu turvafirmaga.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohirmu vähendamise seisukohalt elamualadel on oluliseks teguriks korrastatud ja hooldatud ümbrus, valgustatud teed ning hoonete ümbrus (liikumisele reageeriv valvevalgustus näiteks annab märku nii pererahvale kui ka naabritele kui keegi läheneb hoonele), hea nähtavus ning inimeste kohalolek aastaringselt. Seega on tühja krundi likvideerimine ja hoonestamine ning õueala valgustamine kogu piirkonna turvalisuse huvides.

3.11. Tuleohutus

Tuletõrje veevõtu vajadus on määratletud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele. Hooned ehitatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a. määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded";

Detailplaneeringu lahenduses on krundile kantud võimalik ehitusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3. Vajadusel ehitada erinevate kinnistute hooned piirile lähemale või ühele kinnistule ehitatakse mitu hoonet, tuleb lähtuda kehtivast Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Lähim tuletõrje hüdrant asub Mere tn 59

kinnistu juures ca 200 m kaugusel planeeringualast.

3.12 Tehnovõrgud

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt kehtivatele normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu staadiumis.

Mere tänaval kulgevad sidetrass, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektri madal- ja kõrgepingekaabel. Mere tänaval on välja ehitatud tänavavalgustus.

Servituudivajadusega ala on määratud planeeringuala läbivatele tehnotrassidele (sidetrass, madalpinge maakaabel).

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Vee ja kanalisatsiooni lahenduse projekteerimise aluseks on **Vihula Veevärk OÜ** poolt väljastatud liitumistingimused (25.08.2014 a.).

Veevarustus

Planeeritavat hoonet varustatakse joogiveega Lootuse tänavat ületavast veetrassist läbimõõduga de100. Ühendus kinnistu liitumispunkti projekteeritakse sadulühendusena.

Kinnistu liitumispunktiks on Lootuse tänavale, kuni 1m kinnistu piirist paigaldatud maakraan DN25. Projekteeritava kinnistu torustiku läbimõõt de 32. Kõik survetorustikud projekteeritakse PE plastiktorust, mis omavahel ühendatakse keevisõmblustega ja paigaldatakse minimaalse sügavusega 1,80 m toru peale. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldatakse sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Liitumiskaevust toob kinnistu omanik hoonesse sobivat trassi mööda veetorustiku. Kinnistu veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud.

Vaba veerõhk ühenduspunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Veemõõdusõlm peab asuma hoones kohe välispiiri taga, võimalikult peakraani lähedal, kuivas ja valgustatud ruumis, kus temperatuur ei lange alla 4°C ja ei tõuse üle 40°C.

Tagatud veekogus 0,8 m³/d.

Täpsem veetorustiku laehdnus antakse ehitusprojektiga.

Olmekanaliseatsioon

Lootuse tn kanalisatsiooni torustik projekteeritakse isevoolsena PVC torudest, ühendusega Lootuse tänavat ületavasse trassi. Torustiku pöörangud ja ühendused projekteeritakse kaevudes. Kaevu luugid peavad olema reguleeritava kõrgusega ja tänavakattega samas tasapinnas.

Kinnistu reovee kanalisatsiooni liitumispunkt paigaldatakse 0,5-1m väljapoole kinnistu piiri. Liitumispunktiks on kontrollkaev. Liitumispunktis on torustiku läbimõõduks de110.

Ärajuhitava heitvee kogus 0,8 m³/d.

Kinnistu kanalisatsioon nähakse ette lahkvolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Liitumiskaevust hooneni paigaldab kinnistu omanik sobivat trassi mööda kanalisatsioonitorustiku.

Sadeveekanaliseatsioon

Liitumist sadeveekanaliseatsiooniga ei ole ette nähtud. Sadevesi immutatakse omal kinnistul.

Tuletõrjveevarustus

Hoone kustutamiseks vajalik kustutusvesi saadakse Võsu alevikus välja ehitatud tuletõrjveetorustikust. Hoonele sisemist tuletõrjveevarustust ei rajata.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on *Elektrilevi OÜ Virumaa regioon* väljastatud tehnilised tingimused nr **222614** (05.08.14)

Piirkonna elektriga varustamine toimub VÕSU 110/10 alajaamast, jaotusfiider F-5.

Mere tn 16a elektrienergia varustamine toimub planeeritavale madalpingekaablile (AXPK4x70)

paigaldatavast liitumiskilbist, peakaitsmega **3x25A**. Kaabel tuuakse olemasolevast Mere tänaval asuvast jaotuskilbis nr. 4584JK.

Vastavalt madalpinge kaablivõrgu projekteerimise nõuetele liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumispunkt *Elektrilevi OÜ*-ga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis. Liitumiskilp paigaldatakse kinnistu piirile. Liitumiskilbi kõrvale pannakse ka jaotuskilp.

Liitumiskilbist tuuakse hoone peajaotuskilpi maa-alune 0,4kV kaabel.

Tänavavalgustus

Lootuse tänaval tänavavalgustus puudub ning käesoleva detailplaneeringuga seda ka ei kavandata.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt *Elion Ettevõtted Aktsiaselts* telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr **23078776** (07.08.2014).

Maa-ala läbib *Elion Ettevõtted Aktsiaselts*-ile kuuluv sidekaabel, mis planeeritakse ümbertõsta krundi piiri äärde, kuna kaabel ei tohi jääda ehitatava hoonestuse alla. Selleks paigaldatakse pinnasesse 0,7m sügavusele sidekaabel VMOHBU 10x2x0,5; tehakse kaabli otstes otsajätkud ja lülitatakse kaabel ringi uuele trassile.

Liitumiseks sidevarustusega tuleb teha olemasolevast kaablist väljavõtte ning viia hoonesse kaabel VMOHBU 3x2x0,5 alates ühest jätkust, mis paigaldatakse seoses kaabli ümbertõstmisega. Hoones otsastada kaabel sobiva jaotuskarbiga. Hoone sisevõrk ehitada CAT6 kaablitega lähtudes hoonesse siseneva kaabli jaotuskarbist.

Kõik sõiduteede alla jäävat kaablid tuleb kaitsta 100mm betoonplaadiga või muul viisil, mis tagab kaablite säilumise.

.....
JÜRI PILLIROOG
Detailplaneeringu koostaja
Osaühing LOOB Projekt