

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering koostatakse katastriüksusele Võsu rand asukohaga Vihula vald Võsu alevik (katastritunnus 92201:001:0011). Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 8. märts 2011 nr 80.

Detailplaneeringu algatamise ajal teadaolevateks planeerimise eesmärkideks olid:

- katastriüksuse jagamine;
- maa sihtotstarbe muutmine,
- ehitusõiguse määramine veetöötlusjaamale;
- kitsenduste ja vajadusel servituutide määramine;
- tehnovõrkude lahendamine.

### KEHTIVAD PLANEERINGUD

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

OÜ Projekteerimiskeskus koostas detailplaneeringu naabruses asuvale kinnistule aadressiga Vabaduse tn 14. Vihula vallavolikogu kehtestas planeeringu 16.08.2007 aastal otsusega nr 127.

### LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringualune maa kuulub Vihula vallale. Kohaliku omavalitsuse üks ülesandeid on elanike varustamine puhta joogiveega. Kuna olemasolev olukord ei rahulda Võsu aleviku elanike vajadusi, tuleb rajada uus puurkaev koos sinna juurde kuuluva veejaama ning muude vajalike ehitistega.

Maa-ala paikneb Võsu aleviks Vabaduse tänava lõpus. Võsu ranna katastriüksuse planeeringuga käsitletav osa on hoonestamata. Maa-alal paiknevad jalgrajad on välja kujunenud supelranda külastavate inimeste poolt stiihiliselt.

Naabruses paiknevad hooned on rajatud puitvoodriga ning viilkatusega, elamute puhul on tegemist ühe- või kahekorruseliste hoonetega. Kõrvalhooned on reeglina ehitatud ühekorruselistena.

Planeeritava krundi maapind on liivane, reljeef on tasane ning kallakuga Soome lahe poole. Maa-alal kasvavad peamiselt männid.

Planeeringuala ümbritsevad peamiselt elamumaa sihtotstarbega krundid, mere poole jääb supelrand.

### **Liikluskorraldus**

Krundile on võimalik pääseda Vabaduse ja Laine tänavalt.

Mõlemad tänavad on kahesuunalised tupiktänavad. Tänavate liiklusintensiivsus sõltub aastaajast – suvel on liiklejate arv väga suur, talvel madal. Liiklusvahenditeks on peamiselt sõidua autod.

Planeeringualal puudub tänavavalgustus.

## **ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

### **Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus**

Planeeringu üks peamisi eesmärke on ehitusõiguse määramine Võsu aleviku jaoks veetootmist täiendavale tsentraalsele puurkaevule ning veetöötusjaamale. Selleks jagatakse Võsu ranna katastriüksus kaheks eraldi katastriüksuseks.

Krunt nr 1, pindalaks jääb 265272m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbeks jääb endiselt 100% parkmetsa maa, katastri sihtotstarve sotsiaalmaa (üldmaa) ning krundi nimeks jääb Võsu rand.

Krundi nr 2 planeeritav pindala on 4793m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa.

### **Ehitusõigus**

Krundile nr 1 ehitusõigust ei määrata, sest tegemist on parkmetsa maaga, millest suure osa moodustab omakorda avalik supelrand.

Käesolev detailplaneering seab krundile nr 2 ehitusõiguse ja määratleb hoonestusalade asukohad. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusala.

Joonisel "Detailplaan" on ehitusõiguse tabelis näidatud kruntideolulised ehitusõiguse näitajad.

Maksimaalne ehitusalune pindala krundil nr 2 on 180m<sup>2</sup>, krundile võib ehitada kuni 2 ühekorruselist hoonet või rajatist. Veetöötlusjaama pindala võib olla kuni 120m<sup>2</sup>. Puurkaevu jaoks võib parema kaitstuse eesmärgil rajada eraldi hoone. Veetoru veejaama ja puurkaevu vahele tuleb paigaldada läbindusmeetodil, ilma lahtist kaevikut kaevamata. Puurkaevu rajamise planeeritavale krundile näeb ette Vihula valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava. Arengukava kiitis heaks Vihula Vallavolikogu määrusega nr 49, 11. 02. 2010. aastal.

Hoonete ja rajatiste maksimaalne lubatud kõrgus krundil nr 2 on 7,5 meetrit. Ehitised rajatakse krundile viilkatusega katusekaldega 32-45°. Katusekatete materjalidena tuleb kasutada Võsule sobilikke materjale.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale ning hoonete värvimisel tuleb kasutada külale iseloomulikke värvitoone. Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust, looduslikust või tehiskivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga. Ehitamisel on keelatud kasutada Võsu aleviku välisilmet rikkuvaid ehitusmaterjale.

Krundile planeeritavate hoonete gabariidid, viimistlus, katusekuju- ja kalded peavad lähtuma Võsu aleviku ehitustraditsioonidest, Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud täiendavatest ehitusreeglitest (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2), Ehitusseadusest, Vihula valla ehitusmäärusest, Vihula valla ÜVK-st ja käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehituslikust lahendusest.

## LIIKLUSKORRALDUS

### **Kõnniteed ja parkimine**

Juurdepääs planeeringualale on olemas Vabaduse ja Laine tänavalt. Tänavamaa laius on 5-10 meetrit, olemasoleva asfaltkatte laius keskmiselt 3.4 meetrit.

Sõidukite parkimine krundil nr 2 toimub selleks rajatavas parklas. Krundile nr 1 parkimiskohti ei rajata. Parkimine krundil nr 2 lahendatakse krundisisiselt. Parkimiskohad on soovitatav rajada võimalikult krundi juurdepääsu lähedale.

Sissesõidutee krundile rajatakse vähemalt 4 meetri laiusena. Soovitav on katta tee ja parkla asfalt-, killustik- või tolmuvaaba musta kattega.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

## KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED

### **Kitsendused**

Tehnovõrgud ja kruntide sihtotstarbed on näidatud detailplaneeringu joonisel "Trassiplaan". Kruntidel paiknevad ning nende kasutust kitsendavad tehnovõrkude kaitsevööndid on joonisel tähistatud punakas-roosa katkendjoonega.

### **Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest**

Alus: Elektriõhutuseseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211.

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit ja kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: EPN 17

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

### **Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

## **Veehaarde sanitaarkaitseala**

(1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga.

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

2) 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud.

Alus: Veeseadus §28, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord (KKM 16.12.1996 määrus nr.61).

Planeeringualale rajatava puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks esitab Vihula vallavalitsus taotluse Keskkonnaametile.

## **Veevõtukoha hooldusnõuded**

4.2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.4. Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alus: keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine”

## **Joogivee kvaliteedinõuded**

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.001.a välja antud määruse nr 82 “Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

### **Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. "Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded"; EPN 17 ja 18

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m;

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse alusel Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76.

### **HEAKORRASTUS JA PIIRDED**

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeritava ala heakorrastamise.

Veejaama hoone juurde paigaldatakse tänavavalgustus.

Krundile nr 2 võib rajada kuni 2 meetri kõrguse piirde. Piirded võib rajada keevisvõrgust, puidust või teistest teiste piirete ja hoonete arhitektuuriga harmoneeruvatest materjalidest. Piirete küsimus lahendatakse koos hoonete arhitektuursete projektidega.

### **KESKKONNAKAITSE**

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida olmekanaliseerimisele.

Krundilt nr 2 tuleb likvideerida 3 mändi. Kui EVS 843:2003 standard "Linnatänavad" näeb ette vähemalt viit parkimiskohta avalikkust teenindavale asutusele, siis on siin piiratud kolme kohaga, et säilitada Võsu rannamände.

Krundidel 1 ja 2 tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Uute hoonete püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliin jt) oleksid rajatud võimalikult loodust säästvalt ning ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile nr 2 paigutatakse prügikonteiner (vt joonis "Detailplaan"). Konteinerite tühjendamist teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõidutee kaudu.

## TULEOHUTUS

Käesolevale detailplaneeringualale projekteeritavad hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tulenevast liigitusest lähtuvalt I kasutusviisi alla.

Planeeritavad hooned ehitatakse minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassi nõuete kohaselt. Juurdesõit kruntidele on võimalik Vabaduse ja Laine tänavalt, piirete väravad planeeritakse minimaalselt 4,5 meetri laiused. Planeeringualasise reljeef ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning päästeautode ümberpöörämist.

Lähimad olemasolevad tulekustutusvee võtmiseks sobivad kohad on hüdrandid Mere tänavaa ääres (näiteks Vambola ja Mere tänavava ristmikul). Koos uue puurkaevu rajamise ja seetõttu vee tootlikkuse tõusuga suureneb kindlasti ka hüdrantide arv Võsu alevikus. Lisaks on võimalik paigaldada puurkaevu lähedale veehoidla. Olemasolev lähim veehoidla asub kinnistul asukohaga Laine tn 13, kuid pole teada, millises olukorras antud veehoidla on.

Projekteeritavate veetrasside läbimõõt peab olema vähemalt 100mm, tagamaks maa-ala piisavat varustatust tulekustutusveega võimaliku tulekahju korral.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Võsul Sadama tn 2.

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord**

Ida pool, kinnistul asukohaga Laine tn 12, asub alajaam. Planeeringuala läbivad kõrgepingemaakaabel ja madalpingemaakaabel. Laine tänava ääres paikneb elektrimadalpinge õhuliin (0,4kV).

Vabaduse tänaval asub lähim sidekaabel.

Laine ja Vabaduse tänaval paiknevad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Laine tänaval paikneva veetrassi läbimõõt on 160mm.

Planeeritavate tehnovõrkude soovituslikud asukohad on näidatud joonisel "Trassiplaan".

### **Telefoniside**

Sidekaablid paiknevad Vabaduse ja Laine tänaval. Planeeringualale tuuakse sideühendus Laine tänavalt. Samuti on võimalik side- ning signalisatsiooniteenused lahendada mobiilside baasil.

### **Elektrivarustus**

Osaühing Jaotusvõrk esitas 12. mail 2011 tehniliste tingimused nr 191882. Tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Elektrivarustus krundil nr 2 lahendatakse madalpinge maakaablitega Laine 13 kinnistul asuvast Võsu Neptuni alajaamast. Liitumiskilp paigaldatakse tarbija krundi piirile. Krundi toitekaabli trassi orienteeruv asukoht on näidatud joonisel "Trassiplaan". Elektriakaabel tänavavalgustuse toiteks tuuakse hoonest või liitumiskilbist. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

### **Veevarustus. Kanalisatsioon**

Krundile nr 2 planeeritakse puurkaev. Planeeritava puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks viiekümnelt meetrilt kolmekümnele meetrile esitab Vihula vallavalitsus taotluse Keskkonnaametile. Eeldatavalt hakatakse vett võtma Kambrium-Vendi põhjaveekihist, tuginedes lähedalasuvate kaevude katastrinumbriga 1447 ja 1448 andemetele.



Puurkaev on Võsu alevikule väga vajalik, sest lahendab paljud veevarustuse ja veekvaliteediga seotud probleemid.

Kanalisatsioon on planeeringuala ümbruses lahendatud trassidega. Krundile nr 2 lähim trass, mida saab kasutada reovee ärajuhtimiseks, paikneb Vabaduse tänaval.

### **Soojavarustus**

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt varustatakse hooned vajadusel lokaalsete küttesüsteemidega.

Koostas:

Külli Õisma

16. mai 2011.a.