

VIHULA VALLAS VÕSU ALEVIKUS MERE TN 38
KINNISTU DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
www.hendrikson.ee

Töö nr 2290/15

Merlin Kalle
Projektijuht-planeerija

Allkiri /...../

Tartu 2015-2016

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| SISUKORD | 3 |
| A – SELETUSKIRI | 5 |
| 1. SISSEJUHATUS | 5 |
| 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS | 5 |
| 2.1. KIRJAVAHETUS | 6 |
| 2.2. ALUSPLAAN | 6 |
| 2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ISELOOMUSTUS..... | 6 |
| 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK | 9 |
| 3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE | 9 |
| 3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED | 9 |
| 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE | 9 |
| 3.4. EHITISTEVAHELISED KUJAD | 9 |
| 3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS | 10 |
| 3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED..... | 10 |
| 3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD | 11 |
| 3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE..... | 11 |
| 3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS | 11 |
| 3.10. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED | 12 |
| 3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED..... | 12 |
| 3.12. VIHULA VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK | 13 |
| 3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA..... | 15 |
| 3.14. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED..... | 15 |
| B – JOONISED | 17 |
| 1. SITUATSIOONISKEEM..... | 19 |
| 2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500 | 21 |
| 3. PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1 : 500..... | 23 |
| C – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED | 25 |

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on kinnistu Mere tn 38 (kt 92201:001:0290), mis asub Võsu alevikus Mere tn ja Ranna tn nurgal.

Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud kinnistu piiridest lahku.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks vastavalt algatamise otsusele on kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse täpsustamine elamu rekonstrueerimiseks toitlustus-ja majutushooneks, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, looduskaitsealaste kitsenduste ning vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Vihula valla üldplaneering* (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19), *Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri* (VV 19.02.2015 määrus nr 18) ning *Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine* (2010).

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Vihula Vallavolikogu 12.03.2015 otsus nr 69 *Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine Võsu aleviku Mere 38 kinnistule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise* ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt märtsis 2015 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 25T260). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Vihula vallas Võsu alevikus Mere tn ja Ranna tn ristmikul. Ala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Mere tn on Võsu aleviku keskne tänav. Mere tn-ga risti kulgavad tänavad, nagu on seda ka Ranna, tagavad juurdepääsu mererannale. Ranna tn on oma laiuselt võrreldav jalakäijate tänavaga, kuid teenindab ja tagab juurdepääsud siiski ka selle äärsetele (elamu)kruntidele.

Planeeringuala on valdavalt ümbritsetud elamumaa sihtotstarbega maaüksustega. Üle Ranna tn, Ranna tn 2 (92201:001:0025) jääb ärimaa ning üle Mere tn, Mere tn 61 (92201:001:0046), 61a (92201:001:0009) ja 61b (92201:001:0023) asuvad transpordimaa maaüksused (ühistranspordipeatus, parkla). Mere tn 59a (92201:001:0037) asub ühiskondlike ehitiste maa. Alla 100 m raadiusesse jäävad veel kauplus, apteek, postkontor ja majutushoone.

Rand jääb veidi enam kui 200 m kaugusele, Võsu jõgi linnulennult ca 100 m kaugusele. Maa-ameti vastava rakenduse kohaselt ei ole planeeringu alal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis - II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud - jääb linnulennult ca 600 m kaugusele. Lähimaks pärandkultuuriobjektiks on Võsu Tuletõrje Seltsi pritsikuur Mere tn 34 maaüksusel, mille seisundiks on märgitud *hästi või väga hästi säilinud* ning märkusena lisatud, et pritsikuur on ehitatud 1912. a, kui loodi Võsu Tuletõrje Selts. Kaugemale jäävad, kuid samuti Mere tn ääres asuvateks pärandkultuuriobjektideks on Kavastu paruni suvemaja ning Langsepa pansion. Lähim kaitstav looduse üksikobjekt - Võsu määnd - jääb ca 700 m kaugusele ning III kategooria kaitsealune liik - rand-seahernes - Käsmu lahe rannaalale planeeringualast ca 250 m kaugusel.

Planeeringuala paiknemine lähedalasuvate asutuste, kultuurimälestiste jmt suhtes on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Mere tn 38 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul paiknevad kaks hoonet, põhi- ja abihoone. Mõlemad hooned on kantud ehitisregistrisse. Vastavalt ehitisregistri andmetele on põhihoone ehk elamu (ehr kood 108023359) ehitisealuseks pinnaks 131 m² ning korruselisuseks kaks (2). Põhihoone renoveerimisega alustati 2013.a. Abihoone ehk kuur (ehr kood 120710994) rajati 2014.a ning on 26 m² ehitisealuse pinnaga. Ehitisregistris on kinnistul asuva rajatisena arvel ka piirdeaed (ehr kood 220558225). Ala on heakorrastatud. Olemas on kõik peamiste tehovõrkude ühendused.

Andmed planeeritava kinnistu kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

Tabel 1. Planeeringualal asuva Mere tn 38 kinnistu andmed

| Adress/nimetus | Katastritunnus | Pindala | Maakasutuse sihtotstarve |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------|
| Mere tn 38 | 92201:001:0290 | 893 m ² | Elamumaa |

Planeeringuala idanurk jääb Võsu jõe kalda 100 m piiranguvööndisse. Planeeringulahendusega ei kavandata tegevusi, mis on piiranguvööndis keelatud.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mere tn 38 kinnistu elamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmissetpanek on toodud seletuskirja punktis 3.12.

Planeeritav ala jääb Lahemaa rahvusparki Natura alale. Lahemaa kaitse-eeskirja kohaselt jääb planeeringuala Lahemaa piiranguvööndisse. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Käesoleva detailplaneeringu puhul on eelkõige asjakohane, et detailplaneeringu lahendus tagaks asustusstruktuuri, miljööväärtuse ja ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonestuse kaitse. Sellest tulenevalt ei tehta planeeringuga kinnistupiirde muutmissetpanekut ja nähakse ette hoone olemasoleva mahu ja välimuse ning haljastuse maksimaalne säilitamine.

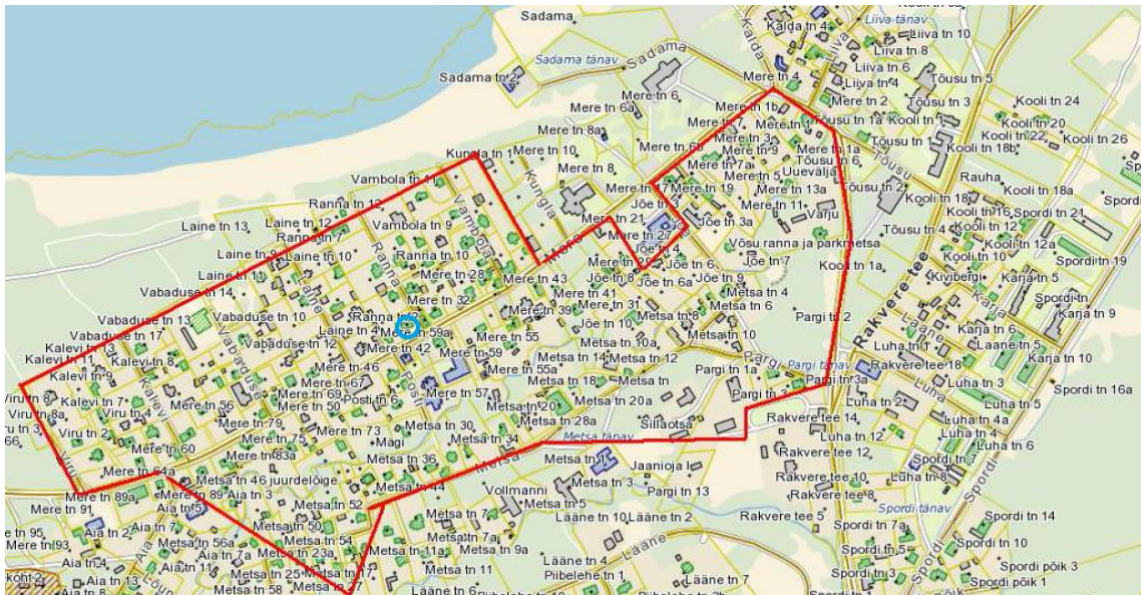
Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine kohaselt jääb Mere tn 38 Vana Võsu miljööväärtuslikule hoonestusalale (vt skeem nr 1). Piirkonna tuumikalaks on Mere tänava vahetu ümbrus, selle eesmärk on hoida Võsu tsaariaegse kuurordi miljööd, samuti

väärtusliku ja väga väärtuslikuna märgitud hooneid, mis nimetatud alal n-ö võtmestruktuuri moodustavad. Lisaks jäävad ala sisse ka sellega vahetult piirnevad põlistalud ja mõned väärtuslikud objektid ENSV perioodist.

Miljööväärtuslikul alal on domineerivaks miljööd kujundavaks kihistuseks tsariaegsed suurte verandadega suvilad. Kuigi omaegne krundistruktuur on tänaseks märkimisväärselt tihedamaks muutunud ja ajalooliste suvilate vahele rajatud hulk uusehitisi, on kunagine miljöö selgelt loetav ja ajaloolise hoonestuse osakaal märkimisväärne. Miljööala loomise eesmärk on maksimaalselt säilitada väärtuslikke vanu suvilaid, kui Võsule iseloomulikke märgilise väärtusega hooneid ja uusehituse raames hoidmisega säilitada nende dominantne roll tänavaruumis ja väärtused nii arhitektuurses, miljöölises kui majanduslikus mõttes.

Mere tn 38 on nimetatud töös märgitud kui miljööväärtuslik hoone. Töös on välja toodud kaitse- ja kasutustingimused. Arvestades, et Mere tn 38 kinnistu on renoveeritud, on detailplaneeringu koostamisel asjakohased veel järgmised tingimused:

Kruntide piirdeid peavad olema traditsioonilised püstlippaiad, kõrgusega kuni 120 cm, lubatud ei ole mistahes võrk- ja metallaiad, samuti mitte horisontaalselt paigutatud laudadega piirdeid. Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust (männid).



Skeem nr 1. Väljavõtte tööst *Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine*. Vana Võsu miljööväärtuslik hoonestusala. Mere tn 38 kinnistu on märgitud sinise ringiga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga ei muudeta Mere tn 38 kinnistu piire. Katastrisse on kantud pindala 893 m².

3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

Krundi ehitusõigus on toodud *Põhijoonisel* tabelis.

Planeeringuga on Mere tn 38 kinnistu kasutamise sihtotstarbeks kavandatud kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone ning postiteenust osutava hoone maa; üksik- ja korterelamu maa.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarbed.

Hoone peab säilima olemasolevas mahus, keelatud on selle välispiiride muutmine ulatuses, mis ei ole kooskõlas Lahemaa kaitse-eeskirjaga ja piirkonna arhitektuuriga.

Põhihoone on planeeringu koostamise hetkel renoveerimisel ja abihoone rajatud 2014 aastal. Edaspidisel renoveerimisel või hoonestusel parenduste tegemisel peab tagatud olema selle sobivus piirkonda (materjalide valik, värvus), st töös *Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine* toodud kaitse- ja kasutustingimustele vastavus. Väljavõtte nimetatud tööst kaitse- ja kasutustingimuste kohta on vaadeldav planeeringu lisade kaustas.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Säilib olemasolev hoonestus olemasolevas mahus. Täiendavaid hoonestusalasid ei planeerita.

3.4. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 54 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ § 19 kohaselt ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks

hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest eelpool nimetatud määruse lisas 2 nimetatud arväärtustest.

Olemasolevate hoonete omavaheline minimaalne kaugus on 4,6 m.

Olemasoleva hoonestuse tulepüsivusklassiks on TP-3.

3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala asub Mere tn ja Ranna tn nurgal, st et alale pääseb mõlema tänava kaudu. Mere tn on ca 7,4 m laiuse ja Ranna tn ca 3 m laiuse asfaltkattega.

Põhihoone fassaad jääb Mere tn poole, mistõttu näeb planeeringulahendus ette parkimise ja sõidukitega juurdepääsu Ranna tn-lt. Vajadusel on teenindava transpordi juurdepääs võimalik ka Mere tn-lt.

Vastavalt *EVS 843:2003 Linnatänavad* standardile on planeeringualal parkimismatiiviks kavandatud tegevuse puhul (kohvik, majutus) 1 parkimiskoht 300 m² suletud brutopinna kohta, märkusega, et väikese kohviku jms puhul kavandatakse 2-3 parkimiskohta. Seega on planeeringualale kavandatud kaks parkimiskohta põhi- ja abihoone vahelisele alale. Parkimiskohtade lahendus täpsustub edasisel projekteerimisel.

Lisaks on võimalik autosid parkida planeeringualast lõunasuunas asuval Mere tn 61 maaüksusel (avalik parkla).

Kergliiklejaile on Mere tn ääres kõnnitee. Ranna tn-l eraldi kõnniteed ei ole ning seal kasutavad kergliiklejad sõidukitega sama teed.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Ala on heakorrastatud ja haljastatud. Kinnistu Mere tn poolses osas kasvab kaks mäнди, kased, vahtrad ja sirelipõõsad. Kinnistu Mere tn ja Ranna tn poolsetel külgedel puudub piire.

Planeeringualal säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus (eelkõige männid). Krundisisene haljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Planeeringujoonisele on kantud uushaljastuse põhimõtteline lahendus, mis täpsustub edasisel projekteerimisel. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnoorkude- ja rajatiste asukohtadega.

Säilitamiseks Mere tn pool olemasolevat eesaeda, on parkimine ja majandustegevuse pool kavandatud kinnistu põhja- ja idapoole (Ranna tn pool).

Kinnistu Mere ja Ranna tn poolsele küljele on piirde rajamine lubatud. Piirete kavandamisel on lubatud kuni 1,2 m kõrgune püstlippaed.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Mere tn 38 kinnistul on olemas kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused (veevarustus ja reovee ärajuhtimise võimalus ühisveevärki, maakaabelliinidega elektriühendus ning sidevarustus).

Kuna planeeringualale kavandatakse muuhulgas 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 ja valitakse vastavalt heitvee hulgale edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevõtukohaks on hüdrant kinnistu lõunanurgas Mere tn ääres, mille 100 m teenindusraadius planeeringuala katab.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Planeeritud tegevuse raames tuleb kinni pidada Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjast.

Planeeringualale tuleb ette näha prügikonteinerite asukohad, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja Vihula valla jäätmehoolduseeskirjale

3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Planeeringualal on servituudi aladeks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused (vt ptk 3.10). Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

3.10. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD

KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Tegevuse piirangud Lahemaa rahvusparki Natura alal; rahvusparki piiranguvööndis (vastavalt *looduskaitseseadusele, Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale*);
- Tegevuse piirangud Võsu jõe kalda piiranguvööndis (ala idanurk; vastavalt *looduskaitseseadusele*);
- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule, määrusele Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):
 - maakaabelliinidel 1 m kaablist;
 - alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele, määrusele Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*):
 - 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
 - maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole:
 - alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
 - 250 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
 - alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
 - 250 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või -kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule, määrusele Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):
 - maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard *EVS 809-1:2002*.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismiaktide, vägivalja ja süütamise riski.

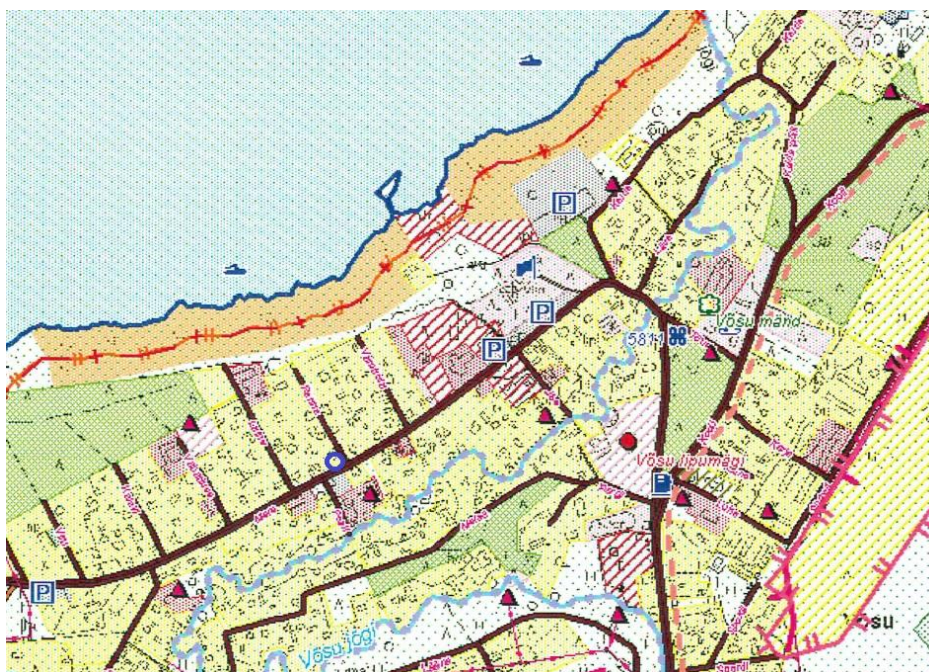
Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede/tänavate ning krundisisene korralik valgustus ning hea jälgitavus; eramaadele juurdepääsu tõkestamine piiretega. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on lahenduse koostamisel võimaldatud jätta avatud vaated nii naaberkrundilt kui ka tänavaalalt (piirangud aia kõrgusele). Mere tn on varustatud tänavavalgustusega.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada avalikult kasutatava tänav 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, ukсед, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid.

3.12. VIHULA VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mere tn 38 kinnistu elamumaa juhtotstarbega alale.



Skeem nr 2. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust, kus kollane värv tähistab elamumaa, punane ärimaa juhtotstarvet. Mere tn 38 kinnistu on märgitud sinise ringiga.

Üldplaneering kehtestati 2003.a. ning vaadati üle 2014.a., mille tulemusena ei tehtud otsust algatada uue üldplaneeringu koostamist.

Võsu alevik on Vihula valla tõmbekeskus ning atraktiivne ettevõtluspiirkond. Valla üldplaneeringus on uusi maid ettevõtluse arendamiseks reserveeritud olemasolevatesse aktiivsetesse ettevõtluspiirkondadesse; elamumaade osas on lähtunud kompaktselt struktuuriga külade tihendamise ja laiendamise põhimõttest. Käesolev planeeringuala asub Võsu keskuses; keskusealad on tavapäraselt segafunktsiooniga alad.

Kuna ala asub keskuse piirkonnas, on sinna sobilik nii elamu- kui ärifunktsioon (ka segafunktsioonina). Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek määrata Mere tn 38 kinnistu kasutamise sihtotstarbeks kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone ning postiteenust osutava hoone maa; üksik- ja korterelamu maa.

Mere tn 38 kinnistu kasutamine ärimaana ja hoone kasutamine ärihoonena mitmekesistab erasektori poolt pakutavate teenuste kättesaadavust, elavdab kohalikku ettevõtlust ning on kooskõlas Võsu kui esmatasandi tõmbekeskuse arenguga. Planeeringuga tehakse ettepanek lisavõimalusena hoones postiteenuste osutamiseks, mis tagaks vastava teenuse jätkamise, kui suletakse Võsu postkontor. Elamumaale vastava sihtotstarbe säilitamine võimaldab olemasoleva funktsiooni juurde tagasipöördumise ilma uut detailplaneeringut koostamata, kui see osutub tulevikus vajalikuks.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Mere tn 38 kinnistu detailplaneeringuga kavandatu muudab üldplaneeringut lokaalsel määral (ühe kinnistu ulatuses), millega ei kaasne laiaulatuslikku mõju ning jätkuvalt on tagatud üldplaneeringu kohane areng kontaktvööndis, mistõttu ei saa seda lugeda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut selle tekstilises osas ja täiendada peatükki 6 järgnevalt:

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad - näiteks võib elamumaaks määratud alale üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid. Lubatud on planeeritud juhtotstarbest erineva sihtotstarbe määramine läbi detailplaneeringu koostamise, kui see ei ole ulatuslik ja tagatud on üldplaneeringu põhimõtete kohane jätkuv areng kontaktvööndis.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE

KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.14. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

B – JOONISED

- | | |
|-----------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |

1. SITUATSIOONISKEEM

2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500

3. PLANEERINGU PÕHIJONISM 1 : 500

C – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ Priit Mägi
15.10.2015 nr 0629657860
Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Kooskõlastus digitaalallkirja kinnituslehega eraldi lehel kooskõlastuste kokkuvõttes
- AS Eesti Telekom Andrus Lehtpuu
19.10.2015
Koostööd tõendav e-kiri eraldi lehel kooskõlastuste kokkuvõttes
- Vihula Valla Veevärk OÜ Andrus Kruusi
28.10.2015
Koostööd tõendav e-kiri eraldi lehel kooskõlastuste kokkuvõttes
- Keskkonnaameti Viru regiooni Jaak Jürgenson
25.11.2015 nr V 6-5/15/12163-4
Kooskõlastus digitaalallkirja kinnituslehega eraldi lehel kooskõlastuste kokkuvõttes
- Päästeameti Ida Päästkeskuse Inseneritehniline büroo Targo Tikkerber
26.11.2015 nr 7.2-3.3/19691-2 kooskõlastus nr K-TT/20
Kooskõlastus digitaalallkirja kinnituslehega eraldi lehel kooskõlastuste kokkuvõttes



Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 0629657860
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 15.10.2015

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD: 10269950
NIMI: HENDRIKSON & KO OÜ
KONTAKTISIK: Merlin Kalle
OBJEKTI AADRESS: Mere 38, Võsu alev, Lääne-Virumaa
TÖÖ NUMBER: 2290/15
TÖÖ SISU: sihtotstarbe muutmine ärimaaks
STAADIUM: Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Priit Mägi
Elektrilevi OÜ

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

| FAILI NIMI | FAILI SUURUS |
|-----------------------------------|--------------|
| ELVKK.pdf | 37 KB |
| J 3 Mere tn 38 dp p6hijoonis_.pdf | 488 KB |
| Mere tn 38_DP_seletuskiri_.pdf | 1.3 MB |

ALLKIRJASTAJAD

| nr. | NIMI | ISIKUKOOD | AEG |
|-----|------------|-------------|----------------------------|
| 1 | Priit Mägi | 38609205242 | 16.10.2015 11:02:47 +03:00 |

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

34900929411415638361365481734905309533

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÖTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A 08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÖNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 55 F3 98 63 3C C4 3B 3F 53 9C 6C F0 42 A9 14 2D F7 F0 CB D1 61 95 B6 20 5ADA 54 62 2B F1 89 C7

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Merlin Kalle

From: Andrus Lehtpuu <Andrus.Lehtpuu@Elion.ee>
Sent: 19. oktoober 2015. a. 11:14
To: Merlin Kalle
Subject: RE: Ja veel Mere tn 38 detailplaneeringust

Tere,

Sobib.

Andrus Lehtpuu

From: Merlin Kalle [mailto:merlin@hendrikson.ee]
Sent: Friday, October 16, 2015 11:03 AM
To: Andrus Lehtpuu <Andrus.Lehtpuu@Elion.ee>
Subject: Ja veel Mere tn 38 detailplaneeringust
Importance: High

Ja tere taas, hakkasin ikkagi mõtlema, et kuna me planeeringus uusi kaableid ei planeeri, säilib olemasolev olukord st olukord, mis on geaalusel, mis on teiega kooskõlastatud, siis ehk ei olegi vaja planeeringule kooskõlastust taotleda.

Et teeme Teiega koostööd.

Eelmises mailis viitasite servituutidele. Otsustasin servituudid siis joonisele panna ja seletuskirjast välja võtta lause, et servituute graafiliselt esitatud pole.

Tehes teiega koostööd, kas lahendus on nüüd selline, et teie vaatevinklist on kõik korras?

Tervitustega, Merlin

Merlin Kalle

From: Andrus Kruusi <andrus.kruusi@vihula.ee>
Sent: 28. oktoober 2015. a. 13:43
To: Merlin Kalle
Subject: RE: Mere tn 38 detailplaneeringust

Tere, minu poolest on ok.

Andrus Kruusi
Juhatuse liige
Vihula Valla Veevärk OÜ
56901020

From: Merlin Kalle [mailto:merlin@hendrikson.ee]
Sent: Wednesday, October 28, 2015 1:06 PM
To: Andrus Kruusi <andrus.kruusi@vihula.ee>
Subject: RE: Mere tn 38 detailplaneeringust

Tere, aitäh tähelepanu juhtimast, rasvapüüdur nii joonisel kui tekstist, mis on manuses.

Parimaga,

Merlin Kalle
Detailplaneeringute projektijuht-planeerija
Tel +372 744 1182
Mob +372 502 5549
E-post: merlin@hendrikson.ee
Address: [Raekoja plats 8, 51004 Tartu](#)
www.hendrikson.ee



From: Andrus Kruusi [mailto:andrus.kruusi@vihula.ee]
Sent: Wednesday, October 28, 2015 12:08 PM
To: merlin@hendrikson.ee
Subject: RE: Mere tn 38 detailplaneeringust

Tere,
Kuna planeeringuga muudetakse kinnistu ärimaaks ja sinna planeeritakse toitlustust, siis tuleb kinnistule planeerida/paigaldada kanalisatsioonile rasvapüüdur. Jooniselt seda silma ei hakanud.
Lugupidamisega,

Andrus Kruusi
Juhatuse liige
Vihula Valla Veevärk OÜ
56901020

From: Vesi
Sent: Monday, October 26, 2015 12:42 PM
To: Andrus Kruusi <andrus.kruusi@vihula.ee>



KESKKONNAAMET

Annes Naan
vallavanem
Vihula Vallavalitsus
vald@vihula.ee

Teie 29.10.2015 nr 7-1/11-20

Meie 25.11.2015 nr V 6-5/15/12163-4

Võsu aleviku Mere tn 38 detailplaneeringust

Austatud Annes Naan

Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3 alusel olete esitanud Keskkonnaameti Viru regioonile kooskõlastamiseks Võsu aleviku Mere tn 38 kinnistu (katastritunnus 92201:001:0290) detailplaneeringu. Esitatud taotlus ja detailplaneering, OÜ Hendrikson ja Ko töö nr 2290/15 on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 29.10.2015 nr V 6-5/15/12163-3 all.

Detailplaneering on algatatud Vihula Vallavolikogu 12.03.2015 otsusega nr 69. Lähtuvalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Maakatastri andmetel on Mere tn 38 kinnistu elamumaa sihtotstarbega, pindalaga 893 m². Ehitisregistris on kinnistul registreeritud elamu (131 m²), kuur (26 m²) ja piirdeaed.

Kinnistu paikneb täielikult Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis, kus tegevuste kavandamisel tuleb arvestada looduskaitse seaduses (edaspidi *LKS*) ja Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjas sätestatud tingimustega.

LKS § 14 lg 1 p 5 alusel ei või kaitsealal ilma kaitseala valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 14 lg 2 ja lg 3 kohaselt saab kaitseala valitseja kaitseala valitseja nõusolekut vajavaks tegevuseks nõusoleku anda kui kavandatu ei ohusta kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist ega kaitseala seisundit. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Kaitseala valitseja vastavalt LKS § 21 lg 1 on Keskkonnaamet.

Keskkonnaamet on varasemalt tutvunud Mere tn 38 kinnistu detailplaneeringu lahendusega, edastatud materjalid on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 18.05.2015 nr V 6-5/15/12163-1 all. Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu lahendusele on edastatud 29.05.2015 vastuskirjaga nr V 6-5/15/12163-2.

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse täpsustamine elamu rekonstrueerimiseks toitlustus- ja majutushooneks, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, looduskaitsete kitsenduste ning vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Detailplaneeringuga ei tehta kinnistupiiride muutmissetepanekut ja nähakse ette hoone olemasoleva mahu ja välimuse ning haljastuse maksimaalne säilitamine. Täiendavaid hoonestusalasid ei planeerita.

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Mere tn 38 kinnistu põhihoone planeeringu koostamise hetkel renoveerimisel ja abihoone on rajatud 2014 aastal. Edaspidisel renoveerimisel või hoonestusele parenduste tegemisel peab olema tagatud selle sobivus piirkonda (materjalide valik, värvus).

Krundisisesele on planeeritud kaks parkimiskohta. Kinnistule on planeeritud juurdepääs Ranna tänavalt, vajadusel on teenindava transpordi juurdepääs võimalik ka Mere tänavalt.

Kinnistu Mere ja Ranna tänava poolsele küljele on lubatud piirde rajamine. Piirete kavandamisel on lubatud kuni 1,2 m kõrgune püstlippaed.

Keskonnaameti hinnangul, olles tutvunud esitatud materjalidega, on kavandatu kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärgiga ega ohusta selle seisundit.

Eeltoodut arvestades Keskonnaameti Viru regiooni Lahemaa rahvusparki valitsejana kooskõlastab kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3 alusel Võsu aleviku Mere tn 38 kinnistu detailplaneeringu ja annab LKS § 14 lg 1 p 5 kohase nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Jürgenson
juhataja
Viru regiooni

Mareile Michelson +372 325 8409
mareile.michelson@keskkonnaamet.ee

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

| FAILI NIMI | FAILI SUURUS |
|--|--------------|
| Vkiri_Vihula_Vosu_Mere_38_DP_25-nov-2015.rtf | 186 KB |

ALLKIRJASTAJAD

| nr. | NIMI | ISIKUKOOD | AEG |
|-----|----------------|-------------|----------------------------|
| 1 | Jaak Jürgenson | 36701212729 | 25.11.2015 14:31:44 +02:00 |

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

156884616405242300652965331428053489092

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÖTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011 7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 01 47 D7 AA 9E 37 3AA7 D4 4D 49 D4 2D 84 88 F5 93 B9 DE 45 8B 2B 11 D4 C7 C1 FC 88 AE 0A 4D 8C

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED



PÄÄSTEAMET

Vihula Vallavalitsus
vald@vihula.ee

Teie: 29.10.2015 nr 7-1/11-21

Meie: 26.10.2015 nr 7.2-3.3/19691-2

**Planeeringu tuleohutusosa
kooskõlastus**

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Ida päästekeskuse inseneritehnilise büroo peainspektor Targo Tikkerber kooskõlastuse OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud Vihula valla Võsu aleviku Mere tn 38 kinnistu detailplaneeringu tuleohutusosale.

Detailplaneeringu kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris reolutsiooniga kooskõlastus numbriga K-TT/20.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Targo Tikkerber
Peainspektor
Inseneritehnilise büroo
Ida päästekeskus

+ 372 322 2708
targo.tikkerber@rescue.ee

Ida päästekeskus / Rahu 38 / 41532 Jõhvi / 339 1900 / ida@rescue.ee / www.paasteamet.ee /
Registrikood 70000585

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

| FAILI NIMI | FAILI SUURUS |
|--------------------------|--------------|
| 151029_Vosu_Mere38DP.zip | 9.2 MB |

ALLKIRJASTAJAD

| nr. | NIMI | ISIKUKOOD | AEG |
|-----|-----------------|-------------|----------------------------|
| 1 | Targo Tikkerber | 38510170321 | 26.11.2015 09:51:42 +02:00 |

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Insenertechnilise büroo peainspektor / Kooskõlastus nr K-TT/20.

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

Rakvere

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

13820607616298796778222787464087509972

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011 7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A 08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

4D 0C 0C BF D5 D5 43 34 FC 74 BE 52 7AD1 08 A0 45 F4 68 00

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED