

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Võsu alevikus Spordi tänavale planeeritava spordiväljaku detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks 11. septembril 2008 nr 213.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Võsu aleviku spordikeskuse väljaarendamine, katastriüksuse moodustamine jätkuvalt riigi omandis olevale maale ja selle maa munitsipaalomandisse taotlemine, ehitusõiguse seadmine spordiväljaku ja seda teenindavate rajatiste ehitamiseks, juurdepääsude tagamiseks, liikluskorralduse lahendamine ja muude seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 3,3 hektarit.

KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED

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

Kogu detailplaneeringualune maa on jätkuvalt riigi omandis. Spordi tänava ääres paiknevale maa-alale on Maa-ameti poolt tehtud riigireservmaa ettepanek nr AT 0610260063 katastriüksuse moodustamiseks. Käesoleval ajal on tegemist sihtotstarbeta maaga.

Planeeringuala piirneb kahe katastriüksusega: lõuna pool katastriüksusega asukohaga Spordi tn 23 (katastritunnus 92201:003:0012), mille maa sihtotstarve on ärimaa. Lääne pool asub maaüksus Loobu metskond M-40 (katastritunnus 92201:003:0015), mille maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Jätkuvalt riigi omandis on ida pool asuv Spordi tänava all olev maa, sellele maale ei ole samuti määratud sihtotstarvet.

LÄHTEOLUKORD

Planeeringuala asub Vihula valla Võsu aleviku idaosas. Maa-ala on hoonestamata.

Planeeringualal vahelduvad rohumaa ja metsatukad. Planeeringuala äärealadelt algab ühtne metsamassiiv. Metsas on domineerivateks puuliikideks kask ja mänd. Maa-alal kasvab ka palju kadakaid. Tegemist on endise Võsu alevike elanike poolt kariloomade pidamiseks kasutatud karjamaaga. Planeeringuala läbivad jalgteed ning omavoliliselt sissesõidetud autoteed.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, väikese langusega lõuna poole. Tegemist on liigniiske maaga, mille kultuuristamiseks tuleb rajada korralik drenaaž.

Planeeringualast ida pool asub Spordi tänav. Tänav on kahesuunalise liiklusega ning asfaltkatendiga. Katendi laius on keskmiselt 4,8 meetrit. Kuna tegemist on Spordi tänava lõpuga, siis on liiklusintensiivsus madal.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Planeeringu lahenduse idee analüüs

Võsu on põline suvituskoht. Suvitamisega kaasnevad nii positiivsed kui ka negatiivsed inimõjud. Halbade mõjude vähendamiseks looduskeskkonnale on mõistlik pakkuda inimestele kaasaegseid sportimisvõimalusi, mis on kiiresti arenev tegevus puhkajate hulgas.

Naabruses asuvast hoonestusest on lähimad Spordi tänavast ida pool paiknev metallangaar, põhja pool asuv alajaam ja kanalisatsiooni ülepumpla. Lõuna pool asuvatest hoonetest võib mainida Spordi tänava ääres paiknevaid korruselamuid.

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku krundi moodustamiseks planeeringualale.

Krundi nr 1 planeeritav pindala on 28450m², maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi on 100% spordihoone- ja kompleksi maa, katastri järgi - sotsiaalmaa.

Vihula Vallavalitsus määrab tekkivale krundile nr 1 aadressi.

Olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded ehitistele

Detailplaneeringuga määratletakse olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded ehitistele. Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on näidatud krundi olulised ehitusõiguse näitajad. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusalasid.

Samuti määrab detailplaneering juurdepääsude asukohad, tehnovõrkude asukohad ja kitsenduste ning servituutide vajaduse.

Krundile nr 1 rajatakse piki Spordi tänavat multifunktsionaalne võimalusel kunstmurukattega spordiväljak. Väljak vastab rahvusvaheliselt jalgpalli mängimiseks ette nähtud minimaalsetele mõõtmetele, milleks on 100*64 meetrit. Joonisel "Detailplaan" staadioni põhjaosas on näidatud kuulitõuke sektor, odaviske sektor, kettaheite sektor ning staadioni lõunaosas kaugus- ja kõrgushüppe jaoks ette nähtud kohad.

Nii staadionile kui ka peamiselt tenniseväljakuteks mõeldud platsidele on võimalik kanda erinevate sportmängude piirid, oluline on, et piiride maksimumsuurus oleks vähemalt 15x31m. Antud väljakule saab rajada saaljalgpalli, võrkpalli, väravpalli, tennise, sulgpalli ja/või minikorvpalli väljaku(d). Käesolevas detailplaneeringus on iga põhiliselt tenniseväljakuna planeeritud platsi mõõdud 24.25x40m.

Staadioni ümber rajatakse 400 meetri pikkune nelja jooksurajaga jooksurada. Finišisirgel on 6 jooksurada. Staadioni kaugus krundi välispiiridest peab olema vähemalt 4 meetrit, võimalusel aga 7-8 meetrit.

Kuna bussidele mõeldud parkla ei pruugi olla pidevalt hõivatud, siis saab sealsel asfaltpinnal mängida näiteks rahvastepalli või tänavakorvpalli.

Krundile planeeritavate hoonete ehitamiseks tuleb kasutada naturaalseid materjale nagu puit, betoon, klaas või kivi. Hoonete värvimisel tuleb kasutada alevikule iseloomulikke värvitoone. Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada palkmaja ilma välisvoodrita).

Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt Võsu alevikus levinud hoonestusega, tuleb vältida ehitusmaterjale, mis ei haaku Võsu alevikule omase arhitektuuriga (nt peegelklaas, plastik).

Hoonete või rajatiste gabariidid, viimistlus, katusekuju- ja kalded peavad lähtuma Vihula valla üldplaneeringus ning Vihula valla ehitusmääruses kehtestatud nõuetele.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb Materjalide valikul lähtuda Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud tingimustest ja nõuetest. Uued hooned peavad rahuldama spordikompleksi funktsionaalseid vajadusi ning arhitektuurne lahendus peab haakuma Võsu aleviku üldise miljööga.

Krundile nr 1 võib rajada majutushoone ja abihoone inventari jaoks. Abihoone on maa-ala parema ärakasutamise eesmärgil soovitatav ühildada tribüünidega. Hoonestusalad on näidatud beeži ruudustikuga joonisel "Detailplaan".

Hoonete maksimaalne kõrgus krundil nr 1 on 9,0 meetrit maapinnast, maksimaalne korruste arv – 3 ja maksimaalne ehitusalune pindala 1500m². Vihula valla üldplaneeringus on lubatud Spordi tänavale ehitada kuni kolmekorruselisi hooned. Maksimaalne ehitusalune pindala krundil nr 1 on ligikaudu 6%.

Majutushoone rajatakse viilkatusega katusekaldega 32-48°. Katusekattematerjalidena tuleks kasutada Võsu alevikule sobilikke materjale nagu näiteks katusekivi. Katusekattematerjalina ei tohi kasutada tööstushoonetele sobivaid materjale (ka plekki). Tribüünid rajatakse staadioni ning tenniseväljakute vahele. Istekohad on ette nähtud nii staadioni kui ka tenniseväljakute poole. Tribüünide alla planeeritakse panipaigad spordiinventarile. Enamus spordiinventarist planeeritakse teisaldatavatena (näiteks jalgpallivärvad).

Krundile nr 1 ehitatavad hooned ja rajatised tuleb ehitada individuaalprojektide alusel, arvestades Vihula valla üldplaneeringuga (vastu võetud 03. augustil 2003. aastal Vihula Vallavalitsuse korraldusega nr 19) kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2), Ehitusseadust ja Vihula valla ehitusmäärust.

Planeeringuala on hooajaliselt liigniiske, maa-ala läbib Spordi tänavaga paralleelselt kulgev kraav, kuhu kogunevad kevaditi lumesulamisveed ning sademeterohkel ajal pinnaseveed. Kraavi likvideerida ei saa, küll aga võib selle asendada maa-aluse kollektoriga. Kogu maa-alale tuleb rajada dreneažitorustik, mis tagab rajatistele pikema ja kvaliteetsema kasutusaja.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsusega.

Piirded

Tenniseväljakutele rajatakse piirded kõrgusega kuni 4 meetrit. Kogu krunti piirav aed võib olla kuni 2 meetri kõrgune. Piirded on soovitatav rajada läbipaistvad (näiteks

võrgust). Piirete küsimus tuleb lahendada koos ehitusprojekti koostamisega, et maalale tekiks ühtne stiil ja kõrgus. Võrkaia eelistamisel võiks kasutada seda koos hekiga, selline kombinatsioon vähendab tolmu levimist planeeringualale. Vajadusel rajatakse väljakute eraldamiseks teisaldatavad vaheaiad.

Piire ei märgi ainult krundi piiri, vaid peab maastikus täiendama ja esile tooma hoonestust ning tagama väljakutel viibijatele ohutu treeningu.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs krundile on olemas Spordi tänavalt.

Parkimiskohtade soovituslikud asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel "Detailplaan". Planeeringuala põhjaosasse rajatakse kolm kohta autobusside parkimiseks. Piki Spordi tänavat planeeritakse 33 kohta sõiduautode parkimiseks, millest üks parkimiskoht on mõeldud invatranspordile. Planeeringualal asuvate hoonete juurde peab pääsema teenindav transport.

Parklad tuleb eraldada äärekiviga, et takistada transpordivahendite parkimist haljasaladel.

KAITSEVÖÖNDID

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

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. "Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded"; EPN 17 ja 18

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(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.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest.

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

- alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 meetrit.

Kaugus veetorust ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Alus: Eesti energiaseadus § 15 (RT I 1997, 52, 833)

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)

KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav, sest planeeringualale ei planeerita keskkonnaohtlikke ehitisi.

Olulise positiivse keskkonnamõjuga Võsu alevikule on organiseeritud vaba aja veetmise võimaluste pakkumine puhkajatele ja kohalikele elanikele. Krunt on olnud pikemat aega hooldamata. Uute hoonete planeerimisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Krundi lisahaljastamisel tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Planeeringualal kasvab palju mände, mis on omased Võsule ning neid tuleks ka võimalusel säilitada.

Soovi korral võib kruntidele rajada uut haljastust.

Vihula vallas tuleb eelistada loodus-sõbralikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid ja vältida puude vigastamist ehitustegevuse käigus.

Uute ehitiste püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (nt veetrassid ja elektrikaablid) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Krundil ei tohi olla naabreid häirivaid elemente (ehituspraht, kõrgeks kasvanud umbrohi jne).

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundil peab olema vähemalt üks prügikonteiner, selle soovitatav asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel "Detailplaan". Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kinnistutele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Kuna perspektiivis on tegemist inimeste poolt aktiivselt kasutatava avaliku ruumiga, tuleb omavalitsusel teha jõupingutusi, et tagada maksimaalne võimalik heakord maa-alal. Hoidmaks maa-ala puhtana, tuleb paigaldada prügiurne ja seda korrapäraselt koristada.

TULEOHUTUS

Hooned planeeritakse üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele (välja arvatud krundisisesele).

Juurdepääs krundile on olemas Spordi tänavalt. Juurdepääsuteed kinnistutele või väravad peavad olema minimaalselt 4,5 meetri laiused. Planeeringuala sisene reljeef ja teedevõrk võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist krundil.

Lähim hüdrant asub krundist lõuna pool Luha ja Spordi tänava ristmikul. Kuna lähedusse pole võimalik pikendada hüdrantide võrgustikku, siis tuleb planeeringualale rajada veehoidla mahutavusega vähemalt 50m³.

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 Vösul Sadama tn 2.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus tagatakse 0,4kV elektrimaakaablitega, OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 06. aprillil 2009 a. tehnilised tingimused nr 160508 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel kruntidele.

Elektrikaabel paigaldatakse algusega Spordi Masti alajaamast. Liitumis-ja jaotuskilp paigaldatakse krundi piirile. Kilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veetorustik tuleb rajada algusega kinnistult asukohaga Spordi tn 19, katlamaja juurest, sest sealne torustiku läbimõõt on 63mm. Lähemal asuvate trasside läbimõõt on 32mm. Veetorustiku sügavus maapinnast peab olema vähemalt 180cm.

Kanalisatsioonitorustikud on planeeringualal olemas. Kanalisatsioonitorustikud on rajatud avalikus kasutuses olevale maale ühisveevärgitorustikena. Kanalisatsioonitorustikuga paralleelselt planeeritakse ka uus veetorustik.

Sidevarustus

Krundil nr 1 asuvate hooneteni rajatakse sidekaabel algusega Spordi tn 19 kinnistul asuvast sidekapist.

Koostas:

Külli Õisma

25. mai 2009.a.