

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alus

Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on :

- Vihula valla omandis oleva Võsu aleviku Võsu ranna ja parkmetsa maaüksusele (92201:001:0011) ja osale piirnevale maaüksusele Sadama (92201:001:0160) detailplaneeringu algatamine koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad, 24.08.2010.a.
- Planeerimisseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Vihula valla ehitismäärus
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003.a.)
- Maa-ala geodeetiline alusplaan, KEK Invest AS töö nr 22-10; 21.juuli 2010.a.

Kehtivad detailplaneeringud antud alal puuduvad.

Planeeringuala kohapealset ülevaatus viidi detailplaneeringu koostamise ajal läbi mitmel korral. Nende käigus arutati asjashuvitatud osapooltega planeeringuala planeeringuga seotud põhimõtteid. Kõiki planeeringuala kohapealsete ülevaatusete käigus kogutud andmeid on ka käesoleva töö koostamisel ära kasutatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- piiride muutmise, uue kinnistu (sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa) ja ajutise (iseseisva) krundi (sihtotstarbega üldkasutatav maa) ettepaneku tegemine
- ehitusõiguse seadmine vabaõhulavale, tribüünidele, promenaadile
- liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendamine
- looduskaitsealaste abinõude ning vajalike piirangute ja servituutide määramine;

Planeeritava ala suurus on ca 12 455 m².

Lähteolukord

Katastriüksused

Detailplaneeringuga käsitletakse Vihula vallas, Võsu alevikus järgmisi kinnistuid:

- planeeritav kinnistu Võsu rand, katastritunnus 92201:001:0011, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, planeeritav pind 10 813 m²
- planeeritav kinnistu Sadama, katastritunnus 92201:001:0160, sihtotstarve tootmismaa 100%, planeeritav pind 1 642 m²

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala, mille suurus on ligikaudu 12 455 m², paikneb Lääne-Virumaal, Vihula vallas, Võsu alevikus, Sadam tänava ümbruses, Võsu aleviku ranna piirkonnas.

Planeeringualale jääb osaliselt kaks kinnistut: Võsu rand ja Sadama.

Piirkonna vaateliseks dominandiks on Käsnu laht.

Vabaõhulava on ette nähtud ca 150 m kaugusele veepiirist, st ei asu ranna ja kalda ehituskeeluvööndis

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering Staadium:	Koostasid: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 02.2011.a. Leht/lehti 1/6
-------------------------------------	--	---	---

Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering; asukoht Sadama tn Võsu alevik Vihula vald Lääne-Viru maakond; KEK Invest AS töö nr 10-88

(mis on Eesti mandriosa mererannal 100 m).

Territoorium on hoonestamata.

Käesoleval ajal planeeritava vabaõhulava asub laste mänguplats, milline teisaldatakse uuele sobivale kohale.

Kinnistu Võsu rand (Võsu alevik, Vihula vald, Lääne-Virumaa, katastri tunnus 92201:001:0011) piirneb:

- põhjast kinnistuga Sadama tn 2, katastri tunnus 92201:001:1080, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa
- põhjast kinnistuga Sadama, katastri tunnus 92201:001:0160, sihtotstarve tootmismaa
- idast ja kagust kinnistuga Mere tn 6, katastri tunnus 92201:001:1270, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa
- kagust kinnistuga Mere tn 6a, katastri tunnus 92201:001:0051, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa
- lõunast kinnistuga Mere tn 6b, katastri tunnus 92201:001:0052, sihtotstarve transpordimaa
- lõunast kinnistuga Mere tn 8a, katastri tunnus 92201:001:0053, sihtotstarve ärimaa
- lõunast kinnistuga Mere tn 10//12, katastri tunnus 92201:001:0022, sihtotstarve ärimaa
- lõunast kinnistuga Kungla tn 4, katastri tunnus 92201:001:0029, sihtotstarve elamum

Kinnistu Võsu rand territoorium vabaõhulava ja tribüünide ala ulatuses on kagu –loodesuunalise kaldreljeefiga, maapinna langus loode suunas ca 4,5 m, absoluutsed kõrgusmärgid 6,48 ÷ 1,97. Promenaadi ala ulatuses on ida-läänesuunaline kaldreljeef, maapinna langus lääne suunas ca 0,68 m, absoluutsed kõrgusmärgid 2,31 ÷ 1,63.

Kinnistute Võsu rand ja Sadama territoorium käsitletava projektiga ette nähtud promenaadi ulatuses on looduslik mets. Puud säilitatakse, tee koridor on valitud selliselt, et olemasolevaid puid ei ole vaja maha võtta.

Vabaõhulava on kasutusel suveürituste kohana.

Planeeringualal väljakujunenud olukorraga saab tutvuda käesoleva köite koosseisu kuuluval tugiplaanil – joon. AS-1.

Liikluskorraldus

Sõiduautode parkimine toimub olemasoleval parkimisplatsil.

Sadama tn on ainult opetatiivautode liikumiseks, mille kohta promenaadi alguses (idapoolses otsas) paigaldatakse sissesõidu keelumärk koos lisatahvliga ning käigu keelumärk.

Jalakäiate liikumine toimub ainult promenaadil. Promenaadi ristumisel Sadama tänavaga paigaldatakse reguleerimata ülekäigurada tähistavad osutusmärgid.

Planeeringuga lahendatud liikluskorraldus vt käesolevas köites oleval joonisel AS-5 (Hoonestus-, liiklus- ja haljastusplaan).

Planeerimislahenduse põhijooned

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgid on järgmised:

- piiride muutmise ettepaneku tegemine
- uue kinnistu Pos 4 moodustamise ettepaneku tegemine, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, pindala 4 605 m² (munitsipaalomandis oleva Võsu rand kinnistu arvelt)
- ajutise (iseseisva) krundi Pos 5a moodustamine (Sadama kinnistu arvelt; riigilt taodeldav maa); pindala 1 546 m².
- ajutise (iseseisva) krundi liitmine moodustatava kinnistuga Pos 2 on võimalik pärast ajutise

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering Staadium:	Koostasid: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 02.2011.a. Leht/lehti 2/6
-------------------------------------	--	---	---

- krundi üleminekut samale omanikule (antud juhul kohalikule omavalitsusele).
- ehitusõiguse seadmine vabaõhulavale, tribüünidele, promenaadile
- liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendamine
- looduskaitsealaste abinõude ning vajalike piirangute ja servituutide määramine

Planeerimisel on lähtutud põhiliselt olemasolevast olukorrast.

Uute kinnistute/kruntide moodustamine

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on maa-ala kinnituteks/kruntideks jagamine.

Tuginedes tellija soovile ja detailplaneeringu koostamise eesmärgile teeb planeering järgmised ettepanekud:

- olemasolev kinnistu Võsu rand (katastri tunnus 92201:001:0011) jagada kolmeks osaks ning moodustada uued kinnistud:
 - 1, Võsu rand 1 Pos 1; pindala 145 517,7 m²; katastri sihtotstarbega ÜH üldmaa; detailplaneeringuga ettenähtud krundi kasutamise sihtotstarve HM parkmetsa maa
 - 2, Võsu rand 2 Pos 2; pindala 119 967,8 m²; katastri sihtotstarbega ÜH üldmaa; detailplaneeringuga ettenähtud krundi kasutamise sihtotstarve HM parkmetsa maa
 - 3, Vabaõhulava Pos 4; pindala 4 605 m²; katastri sihtotstarbega ÜH ühiskondlike ehitiste maa; detailplaneeringuga ettenähtud krundi kasutamise sihtotstarve AK kultuuri- ja kogunemisasutuste maa
- olemasolev kinnistu Sadama (katastri tunnus 92201:001:0160) jagada kaheks osaks ning moodustada uus kinnistu ja ajutine (iseseisev) krunt :
 - 1, Sadama Pos 3; pindala 12 105 m²; katastri sihtotstarve T tootmismaa
 - 2, Sadama 3 Pos 5a; pindala 1 546 m²; katastri sihtotstarbega Üm üldkasutatav maa; detailplaneeringuga ettenähtud krundi kasutamise sihtotstarve HM parkmetsa maaAjutise (iseseisva) krundi Pos 5a liitmine moodustatava kinnistuga Pos 2 on võimalik pärast ajutise krundi üleminekut samale omanikule (antud juhul kohalikule omavalitsusele).

Planeeringualal uute moodustatavate kinnistute/kruntide asukohast ja suuruselt saab täpse ülevaate käeolevas köites olevatelt joonistelt AS-2 (Kinnistute jagamise skeem), AS-3 (Kruntideks jagamise asendiplan) ja AS-4 (Moodustatavate kinnistute/kruntide katastri sihtotstarbed)

Ehitusõigus

Detailplaneering annab võimaluse:

- uuel moodustataval katastriüksusel Vabaõhulava Pos 4 (sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) vabaõhulava ehitamiseks
- uuel moodustataval katastriüksusel Võsu rand 2 Pos 2 (sihtotstarve üldmaa) ja osaliselt katastriüksusel Vabaõhulava Pos 4 (sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) promenaadi rajamiseks.

Planeeritud ehitusalale on lubatud ehitada üks hoone.

Suurim lubatud korruste arv – 1 korrus; lubatud kõrgus vabaõhulava osas 5,0 m; varikatuse osas 12,2 m.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering Staadium:	Koostasid: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 02.2011.a. Leht/lehti 3/6
-------------------------------------	--	---	---

Lubatud on ainult lahtine hoonestusviis.

Planeeringualal seatud ehitusõiguste kohta saab täpse ülevaate käeolevas köites olevalt jooniselt AS-5 (Hoonestus-, liiklus- ja haljastusplaan).

Arhitektuursed nõuded

Seoses suviste vabaõhuürituste populaarsuse kasvuga on tõsiseks probleemiks vabaõhulava vajalikus Võsul.

Vabaõhulava asukoht on valitud sellise põhimõttega, et oleks ligipääsetav võimalikult igast küljest, tribüünide väljaehitamise võimalus säilitades loodusliku reljeefi ja maapinna struktuuri, parkla olemasolu.

Tribüünidele mahub ca 500 inimest, lisaks on erandkorras võimalik paigutada teisaldatavaid pinke tantsuplatsile.

Tribüünide projekteerimisel arvestada olemasoleva reljeefi võimalikult vähese muutmisega ning pealtvaatajate parima vaatevälja tagamise ja vabaõhulava ja mere suunas.

Tribüünid näha ette kaarjalt paiknevatest kuumtsingitud terastagedel puitistmest. Istmeridade vahed planeerida horisontaalseks. Kõrguste vahe moodustada sügavimmutatud ümarpalkidest. Istme kõrguseks planeerida 420 mm, laiuseks 400 mm. Pinkidevaheline käigurada laiuseks planeerida 800 mm. Ülevallt alla kulgevad vahekäigud ja istmeridade vahed katta puitkilpidega.

Projekteeritud **lavahoone** näha ette puitkonstruktsioonis, kumera katusega ehitisena.

Fassaadi viimistlusmaterjaliks sisepinnal kasutada laudvoodrit, välispinnal katusekattematerjali -sindelruberoidi.

Arhitektuurselt vabaõhulava peab sobima ranna miljösse nii oma mahult kui kasutatava viimistluse poolest.

Varikatuse katteks on eemaldatav kangaskate.

Olemasolev kõrghaljastus säilitada.

Korrastada jalakäiate liikluskorraldus. Ehitada välja **promenaad** jalakäiate liikumiseks parkla ja ranna vahel.

Promenaad näha ette 3 m laiuse valgustatud kõnniteena, milline sillutada äärekividega ääristatud Kehra Mosaiik Retro-kividega. Äärekivid paigaldada kõndimistasapinnaga ühele kõrgusele.

Promenaadi valgustus omab suurt mõju.

Piirangud

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

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

Alus EPN 17:

Kanalite sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 m.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m, sidekaablini 0,25 – 0,5 m.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Juurdepääsuks Sadama kinnistule pos. 3 seatakse servituut juurdepääsuteele laiusega 6 m kinnistu pos. 3 kasuks.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering Staadium:	Koostasid: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 02.2011.a. Leht/lehti 4/6
-------------------------------------	--	---	---

Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering; asukoht Sadama tn Võsu alevik Vihula vald Lääne-Viru maakond; KEK Invest AS töö nr 10-88

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Servituut

Kinnistut läbivatele trassidele ja el.kaablitele või –liinidele seatakse maakasutusõigus.

Liikluskorraldus

Kergliiklustee on mõeldud jalakäijate liikluseks kogu laiuses. Ristumisel Sadama tänavaga on peateeks Sadama tänav.

Ülekäigurada tähistatakse II suurusgrupi liiklusmärkidega 543, 544 Ülekäigurada.

Kegliiklustee algused tähistatakse 0 suurusgrupi liiklusmärkidega 432 Jalgte.

Märkidel kasutada I klassi valgustuspeegeldavat kilet. Värvuskoordinaadid ja heledustegur peavad vastama standardi (5) nõuetele.

Liikluskorraldusvahendite paigaldamine teha vastavalt joonisele AS-5 ja standarditele standard EVS 613:2001/A1:2008 ja EVS 614:2008.

Kõigi liiklusmärgid peavad olema valmistatud vastavalt EVS-EN 1993-1-1 ja EVS-EN 12899-1.

Märgipostid

Kõigi liiklusmärkide postid ja tarvikud peavad olema valmistatud terasprofiilist ENV 1993-1-1:1992 (Eurocodec. Teraskonstruksioonid). Kõik teraspostid peavad olema kuumtsingitud. Torude minimaalne väline läbimõõt on 60 mm või 76 mm ja minimaalne seinapaksus 2 mm.

Juurdepäas Sadama kinnistule pos. 3 toimub Sadama tänavalt läbi ol.oleva asfaltkattega parkla , seatakse servituut kinnistu pos.3 kasuks – vt joon AS-5.

Parkimine

Sõiduautode parkimine toimub olemasoleva sõiduautode parkla territooriumil - vt joon. A-5 "Hoonestus-, liiklus- ja haljastusplaan".

Haljastus

Ehitustööde käigus rikutud haljasalad taastatakse.

Teepeenrad kaetakse kasvumullaga ja haljastatakse.

Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, maapinna reljeef ja mullastruktuur.

Planeeritav ala on piiramata. Vastavad ajutised piiramised lintidega tehakse ürituste toimumise ajal

Keskkonnakaitse

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ja pärast detailplaneeringu realiseerumist neid sinna juurde ka ei lisandu.

Keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse.

Ehitustööde käigus mitte kahjustada ehitusala kõrvale jäävat maastikku. Ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras, et vältida reostust.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering Staadium:	Koostasid: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 02.2011.a. Leht/lehti 5/6
-------------------------------------	--	---	---

Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering; asukoht Sadama tn Võsu alevik Vihula vald Lääne-Viru maakond; KEK Invest AS töö nr 10-88

Vähendamaks sotsiaalseid mõjusid, tuleb tagada, et tööriistad ja masinad oleksid varustatud korras summutitega ja töid teostataks päevavalgel.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega.

Promenaadi mõlemapoolses otsas ning tribüünide läheduses näha ette prügiurnid.

Tuleohutus

Planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonele.

Krundile planeeritava hoone tulepüsivusklass võib olla TP1, vastavalt konkreetsele ehitusprojektile ka madalam.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama standardile EVS 812 OSA 6.

Tehnovõrgud

Olemasolev olukord

Planeeringuga käsitletavat territooriumit läbivad olemasolev veetrass, survekanalisatsioonitrass ja ol.olev el.kaabel.

Veevarustus, kanalisatsioon

Vabaõhulava san.ruumid varustatakse veega olemasoleva aleviku veetrassi baasil.

Reoveed suunatakse aleviku kanalisatsioonitrassi, milline asub vetelpääste hoone juures.

Sadeveed

Piirkonna sadevesi on ette nähtud immutada pinnasesse. Pinnas on hästi vett läbilaskev – liiv.

Elektrivarustus

Lahendatakse olemasoleva el.kaabli baasil.

Tänavavalgustus

Promenaadi, vabaõhulava, tantsuplatsi ja tribüünide alale nähakse ette välisvalgustus.

Marina Toomel

Olev Okas

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Võsu vabaõhulava maa-ala detailplaneering Staadium:	Koostasid: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 02.2011.a. Leht/lehti 6/6
-------------------------------------	--	---	---