

TÖÖ NR. 04-2003-I
TELLIJA: PAIDE LINNAVALITSUS

PAIDE LINN
PÄRNA TN ELAMUKVARTALI
DETAILPLANEERING

Töö teostaja: Marek Mitri
Diplomi Nr. A NR.031503, (15.04.1994.a.)

PAIDE

2003

SISUKORD:

A. Seletuskiri

- 1.Detailplaneeringu koostamise alused , eesmärk ja ulatus.
- 1.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega
- 1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.
- 1.4.Ehituslikud nõuded
- 1.5. Planeerimislahendus
- 1.5.1.Krundijaotus
- 1.5.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.
- 1.5.3.Liikluskorraldus.
- 1.4.4.Haljastus ja heakord.
- 1.6.Tehnovõrkude paigutus ,tehnovarustus.
- 1.6.1.Vesivarustus.
- 1.6.2.Kanalisatsioon.
- 1.6.3.Sademeteveed
- 1.6.4.Telefonisideühendus
- 1.6.5. Elektrivarustus
- 1.6.6. Soojavarustus
- 1.6.7. Tuleohutuse tagamine
- 1.7. Keskkonnakaitse.
- 1.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 1.9.Servituudid, kinnisomandi kitsendused.

2.Joonised:

DP-1 Asendiplaan
DP- 2 Tugiplaan
DP- 3 Põhijoonis

3.Lisad :

Paide Linnavalitsuse korraldus
Detailplaneeringu lähtetingimused
Projekti kooskõlastused
Muud materjalid

S E L E T U S K I R I

1.Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Paide linnas Pärna tn ja Raudtee tn ristmikust lõunasse jääva maa-ala elamukruntideks. Planeeringuga määratakse katastriüksuse piirid, ehitusõigus ja liikluskorraldus. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5 ha.

Detailplaneering on koostatud Paide Linnavalitsuse tellimusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Paide Linnavalitsuse 12.augusti korraldus nr 251 (detailplaneeringu algatamine) ja detailplaneeringu lähteseisukohad nr 13-2003.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata moodustatavate elamukruntide piirid, maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine, servituutide vajaduse selgitamine ning kuritegevuse riske vähendavate meetmete kasutamine.

Paide linnas kehtib üldplaneering, milles antud maa-ala juhtfunktsiooniks on ette nähtud väikeelamumaa. Planeeringu alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt 2003.a juunis koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500 .

1.2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritava maa-ala piirneb kirdest Raudtee tänavaga, loodest Pärna tänavaga, edelast külgneb planeeritav maa-ala 3-kordse korterelamuga aadressiga Pärna tn 3. Lõunast piirneb maa-ala linna halduses oleva riigimaaga .

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Paide linnas ca 5 ha maa-ala hetkel Paide linna halduses olevat riigimaad, samuti hõlmab planeering ka osa ümbritsevatest Raudtee ja Pärna tänavatest. Maa-ala on kaetud peamiselt lehtpuuvõsaga. Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

1.4.Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse maa-ala katastriüksuste piirid ja antakse võimalus hoonestamiseks seni kasutamata seisnud võsastunud maa-ala. Planeeritavale alale on ette nähtud 14 üksikelamut ja 2 paariselamut. Maa-ala teenindamiseks on ettenähtud juurdepääs Pärna tänavalt ja perspektiivselt tänavalt, mis saab alguse Raudtee tänavalt, samuti ka perspektiivselt Kooli tn pikenduselt. Jalakäijate liikluse korraldamiseks on vajalik välja ehitada perspektiivse tänava äärde jalgtee koos valgustusega. Perspektiivne tänav lahendada koos kõnnitee ja tänavavalgustusega. Sõiduteed ja kõnniteed projekteerida tolmuva kattega. Raudtee tänava äärde on vajalik rajada müratõkkeks kõrghaljastus.

1.5.Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on seni reservmaana seisnud maa-alal moodustada 18 katastriüksust sihtotstarbega elamumaa. Lisaks on planeeritud uue krunde teenindava tänavavõrgustiku loomine. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse, teedelahenduse ja kaitsehaljastuse rajamiseks.

1.5.1.Krundijaotus

Planeeringuala katastriüksuse piirid on lahendatud planeeringulahenduse põhijoonisel.

| Pos nr | Sihtotstarve | Ligikaudne pindala (m2) | Märkused |
|--------|--------------|-------------------------|--------------|
| 1 | EP | 680 | - |
| 2 | EP | 670 | - |
| 3 | EP | 700 | - |
| 4 | EP | 720 | - |
| 5 | EP | 1300 | - |
| 6 | EP | 1290 | - |
| 7 | EP | 1840 | - |
| 8 | EP | 1800 | - |
| 9 | EP | 1570 | - |
| 10 | EP | 1580 | - |
| 11 | EP | 1570 | - |
| 12 | EP | 1580 | - |
| 13 | EP | 1610 | - |
| 14 | EP | 1640 | - |
| 15 | EP | 1640 | - |
| 16 | EP | 1650 | - |
| 17 | EP | 1660 | - |
| 18 | EP | 1670 | - |
| 19 | LT | 3300 | persp Pae tn |
| 20 | HP | 5350 | - |

Krundi ehitusõigus

| Pos nr | Sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) | Hoonete suurim ehitusalune pind (m2) | Hoonete suurim lubatud arv |
|--------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 | EP | 9 | 136 | 2 |
| 2 | EP | 9 | 134 | 2 |
| 3 | EP | 9 | 140 | 2 |
| 4 | EP | 9 | 144 | 2 |
| 5 | EP | 9 | 260 | 2 |
| 6 | EP | 9 | 258 | 2 |
| 7 | EP | 9 | 368 | 2 |
| 8 | EP | 9 | 360 | 2 |
| 9 | EP | 9 | 314 | 2 |
| 10 | EP | 9 | 316 | 2 |
| 11 | EP | 9 | 314 | 2 |
| 12 | EP | 9 | 316 | 2 |
| 13 | EP | 9 | 322 | 2 |
| 14 | EP | 9 | 328 | 2 |
| 15 | EP | 9 | 328 | 2 |
| 16 | EP | 9 | 330 | 2 |
| 17 | EP | 9 | 332 | 2 |
| 18 | EP | 9 | 334 | 2 |
| 19 | LT | - | - | - |
| 20 | HP | - | - | - |

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

| Pos nr | Lubatud katusekalle | Hoonete lubatud arv | Hoonete lubatud suurim kõrgus | Hoone min tulepüsisivuskl ass |
|--------|---------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 30 | 2 | 9m | TP3 |
| 2 | 30 | 2 | 9m | TP3 |
| 3 | 30 | 2 | 9m | TP3 |
| 4 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 5 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 6 | 30 | 2 | 9m | TP3 |
| 7 | 30 | 2 | 9m | TP3 |
| 8 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 9 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 10 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 11 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 12 | 37 | 2 | 9m | TP3 |
| 13 | 0-12 | 2 | 9m | TP3 |
| 14 | 0-12 | 2 | 9m | TP3 |
| 15 | 0-12 | 2 | 9m | TP3 |
| 16 | 0-12 | 2 | 9m | TP3 |
| 17 | 0-12 | 2 | 9m | TP3 |
| 18 | 0-12 | 2 | 9m | TP3 |
| 19 | - | - | - | - |
| 20 | - | - | - | - |

1.5.3. Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs kruntidele Pos 1-4 toimub Pärna tänavalt, kruntidele Pos 5,6 ja 8-12 on planeeritud ligipääs uue perspektiivse tupiktäna kaudu. Kruntidele Pos 7 ja 8 on ligipääs planeeritava Kooli täna pikenduse kaudu. Kruntide 13-18 toimub ligipääs perspektiivse täna kaudu, mis tulevikus on plaanis ehitada ühendamiseks staadionit Raudtee tänavaga. Pärna tn 3 ha Pos 7 vahel on planeeritud rajada jalgte, mis võimaldaks lühemat teed Paide Ühisgümnaasiumi. Nii Pärna kui ka perspektiivse Staadioni täna äärde on planeeritud jalgte, laiusega vähemalt 2m. Samuti on planeeritud jalgte Raudtee täna ja müratõkkeks planeeritud kõrghaljastuse vahele. Perspektiivse tupiktäna lõppu on vaja rajada 12x12m plats autode ümberpööramiseks. Teed ja platsid tuleb projekteerida ja ehitada tolmuva kattega.

1.5.4. Haljastus ja heakord

Krunt heakorrastada ja teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sademete äravooluks. Raudtee täna ja elamukruntide vahele on planeeritud müratõkkeks kõrghaljastus. Samuti on soovitatav rajada kõrghaljastus Pärna 3 ja Pärna 5 korterelamute eraldamiseks planeeritud elamukruntidest.

1.6. Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringualal paiknevad olemaolevad tehnovõrgud Pärna ja Raudtee täna ääres. Perspektiivsete tehnovõrkude paiknemine on ära toodud käesolevas planeeringus.

1.6.1. Vesivarustus

Planeeringuala vesivarustus on lahendatud vastavalt AS-st Paide Vesi saadud tehnilistele tingimustele Pärna ja Raudtee täna äärsete olemasolevate veetrasside baasil. Veetrasside täpne asukoht määrata tehnilise projekti käigus.

1.6.2. Kanalisatsioon

Olemasolevad kanalisatsioonitrassid asuvad Raudtee täna ja uuel perspektiivsel Staadioni tänaval. Lahendus on antud vastavalt AS Paide Vesi saadud tehnilistele tingimustele.

1.6.3.Sademeteveed

Sademeteveede ärajuhtimiseks on planeeritud rajada sadeveekanalisatsioonitrass Kooli tn pikendusele, kust kulgeb trass edasi mööda perspektiivset Staadioni tänavat, kust juhitakse veed Raudtee tänava äärsesse kollektorkraavi. Trasside täpne asukoht ja vertikaalplaneering koostada tehnilise projekti käigus.

1.6.4.Telefonisideühendus

Täiendavate tehniliste tingimuste saamiseks tuleb esitada taotlus AS Elion Ettevõtte. Sidevõrkude lahendused tuua tehnilises projektis.

1.6.5.Elektrivarustus

Elamukvartali 18 eramu toide on lahendatud Olevi ja Nõmme alajaamade kaudu. Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide tänavpoolsele piirile, toitekaablid paigaldatakse teede äärde kruntidest väljaspoole.

1.6.6.Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud tsentraalkütte baasil. Vastavalt OÜ-st Pogi saadud tehnilistele tingimustele Pärna tänava äärse soojatrassist kulgeb soojatrass mööda tänava maa-alasid kruntideni. Enne projekteerimise alustamist tuleb taotleda tehnilised tingimused soojusvõrgu valdajalt.

1.6.7.Tuleohutuse tagamine

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Maa-alal ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tulekustutusvesi saadakse Pärna ja Raudtee tänava või Raudtee ja perspektiivse Staadioni tänava ristmikutele projekteeritavatest hüdrantidest.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest.

1.7.Keskkonnakaitse

Kavandatud funktsioon ei kaasa ohtu keskkonnale. Jäätmeveo korraldamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava firmaga. Sorteeritud jäätmete paigutamiseks paigaldada jäätmekogumispunktidest (vt. Põhijoonis) konteinerid. Esmane kogumine ja sorteerimine peab toimuma kodudes.

1.8.Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Elamute esised valgustada ning soovitav on rajata piire iga elamukrundi ümber. Elamute valvamiseks sõlmida leping turvateenuseid osutava firmaga. Tänavamaa-alad valgustada.

1.9.Servituudid, kinnisomandi kitsendused.

Planeeritavatele kruntidele servituute käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta.

Rajatavate tänavate tee kaitsevöönd on 10m punastest joontest. Tee kaitsevööndi kitsendused on ära toodud Teeseaduses §36.

K O O S T A S : M.MITRI/...../