



OÜ AARENS PROJEKT

Pärnu tn 114, Paide linn
reg nr 10731393

Töö nr DP-04/2022

JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN

STAADIONI TÄNAVA SPORDIKOMPLEKSI DETAILPLANEERING

Planeeringu koostajad: planeerija Andrus Pajula

arhitekt Margus Veskimeister
(volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 119084)

Eiki Ilves
(diplomeeritud teedeinsener tase 7, kutsetunnistus nr 144229)

Planeeringu tellija: Paide Linnavalitsus
Verston OÜ

Paide
2022-2023

SISUKORD

1	ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....	2
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs.....	2
1.2.1	Planeeringu koostaja.....	2
1.2.2	Planeeringu lähtedokumendid.....	2
1.2.3	Olemasolev olukord	3
1.2.4	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele.....	4
1.2.5	Kontaktvööndi analüüs	5
1.2.6	Planeeringu keskkonnamõju.....	5
2	PLANEERINGULAHENDUS	7
2.1	Krundijaotus	7
2.2	Ehitusõigus	8
2.3	Liikluskorraldus.....	9
2.4	Haljastus	10
2.5	Tehnovõrgud	11
2.5.1	Üldosa	11
2.5.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	11
2.5.3	Sademeveed ja drenaaž	11
2.5.4	Soojavarustus.....	11
2.5.5	Elektrivõrk.....	12
2.5.6	Välisvalgustus.....	12
2.5.7	Telekommunikatsioonivõrk	13
2.6	Tuleohutus.....	13
2.7	Müra ja vibratsioon	14
2.8	Radoon	14
2.9	Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	14
2.10	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine.....	15
2.11	Servituutide vajadus.....	15
2.12	Planeeringu rakendumine	15

Joonised:

- Tugijoonis
- Põhijoonis
- Tehnovõrkude joonis

Lisad

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda Paide linnas Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 8 ja Staadioni tn 8 a kinnistutele ruumiline terviklahendus jalgpalli sisehalli ja UEFA 2. kategooria nõuetele vastava jalgpallistaadioni koos teenindushoonega ning neid teenindavate rajatiste ehitamiseks.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu koostaja

OÜ AARENS PROJEKT, Pärnu tn 114, Paide linn, reg nr 10731393

- planeerija Andrus Pajula;
- arhitekt Margus Veskimeister - volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 119084;
- Eiki Ilves diplomeeritud teedeinsener tase 7, kutsetunnistus nr 144229.

1.2.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Linnavalitsuse 26.09.2022 korraldus nr 303 „Staadioni tänava spordikompleksi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringutega:

- Paide linna üldplaneering (kehtestatud 10.10.2002);
- Kooli tn 1 kinnistut ja perspektiivset staadioni tänavat ümbritseva maa-ala detailplaneering, Arhitektuuribüroo R.A.E., OÜ töö nr 03-08, kehtestatud Paide Linnavolikogu 28.08.2008.a otsusega nr 64;
- Staadioni tn 2 ja Staadioni tn 4 kinnistute ja nende lähiala detailplaneering, AA Arhitektid OÜ, kehtestatud Paide Linnavolikogu 21.11.2019.a otsusega nr 131.

1.2.3 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Paide linnas Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 8, Staadioni tn 8 a ning osaliselt Staadioni tn 2, Staadioni tänava ja Metsa tänava kinnistutel.

Planeeringuala suurus on ca 5,5 ha ning see hõlmab tervenisti Staadioni tänava planeeritavaid kinnistuid ning osaliselt olemasoleva jalgpalli kunstmuru väljaku (Staadioni tn 2) ja tänavamaa kinnistuid. Planeeringuala on aktiivse kasutusega, kõlvikuliselt looduslik rohumaa ning metsamaa. Maa-ala on tasase reljeefiga, alale on kõrvalasuvate staadionite ehitustel kuhjatud pinnasevallid. Maa-ala läbib elektri keskpinge kaabel, sademevee kollektor ning sidekanalisatsiooni trass.

Planeeringualale jäävad kinnistud:

- Staadioni tn 2, pindala 18 002 m², sellest planeeringualal 1102 m², ühiskondlike ehtiste maa sihtotstarbega, katastriüksuse tunnus 56601:004:0114, kinnistu registriora nr 2693236. Kinnistul asub jalgpalli kunstmuruväljak koos selle taristuga;
- Staadioni tn 4, pindala 23 300 m², ühiskondlike ehtiste maa sihtotstarbega, katastriüksuse tunnus 56601:004:0118, kinnistu registriora nr 2814636. Kinnistu on hoonestamata, osaliselt loodusliku rohumaa, osaliselt metsamaa kõlvikuga;
- Staadioni tn 6, pindala 7393 m², ühiskondlike ehtiste maa 50%, ärimaa 50% sihtotstarvetega, katastriüksuse tunnus 56601:004:0580, kinnistu registriora nr 18435050. Kinnistu on hoonestamata, peamiselt metsamaa kõlvikuga;
- Staadioni tn 8, pindala 5740 m², tootmismaa sihtotstarbega, katastriüksuse tunnus 56601:001:0696 kinnistu registriora nr 18454450. Kinnistu on hoonestamata, peamiselt metsamaa kõlvikuga;
- Staadioni tn 8 a, pindala 6360 m², üldkasutatav maa sihtotstarbega, katastriüksuse tunnus 56601:001:0677 kinnistu registriora nr 18427550. Kinnistu on hoonestamata, peamiselt metsamaa kõlvikuga;
- Staadioni tänav T2, pindala 2474 m², sellest planeeringualal 1282 m², katastriüksuse tunnus 56601:001:0020, kinnistu registriora nr 11025850. Kinnistul asub olemasolev juurdepääsutee jalgpalli kunstmuru väljakule;
- Staadioni tänav, pindala 6527 m², sellest planeeringualal 3620 m², katastriüksuse tunnus 56601:001:0021, kinnistu registriora nr 10540550. Kinnistu on hoonestamata, peamiselt rohumaa kõlvikuga;

- Metsa tänav, pindala 29 615 m², sellest planeeringualal 6352 m², katastriüksuse tunnus 56601:001:0020, kinnistu registriosa nr 11025850. Kinnistu on hoonestamata, peamiselt metsamaa kõlvikuga.



Joonis 1. Asukohaskeem (aluskaart - Maa-ameti põhikaart)

1.2.4 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Paide linna üldplaneering

Paide linnas kehtib üldplaneering, mis on kehtestatud Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29. Kehtiva üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu alale määratud sihtotstarbeks üldmaa. Käesoleva detailplaneeringuga kehtivat üldplaneeringut ei muudeta, kuna seda on juba muudetud Kooli tn 1 kinnistut ja perspektiivset staadioni tänavat ümbritseva maa-ala detailplaneeringuga planeeringuala piires sotsiaalmaaks ja tootmismaaks.

Kooli tn 1 kinnistut ja perspektiivset staadioni tänavat ümbritseva maa-ala detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Paide Linnavolikogu 28.08.2008.a otsusega nr 64.

Kooli tn 1 detailplaneeringuga kehtestati kinnistutele järgnevad sihtotstarbed: Staadioni tänav, Staadioni tänav T2 ja Metsa tänava osas transpordimaad, Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 8 a osas sotsiaalmaad ja Staadioni tn 8 osas tootmismaa. Kinnistu Staadioni tn 8 planeeriti tootmismaaks Kooli tn

1 planeeringus kavandatud veehaardega jäähalli vajaduseks. Kooli tn 1 planeeringut ei ole käesoleval planeeringualal ellu viidud ja veehaarde vajadus puudub.

Staadioni tn 2 ja Staadioni tn 4 kinnistute ja nende lähiala detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Paide Linnavolikogu 21.11.2019. a otsusega nr 131.

Staadioni tn 2 ja 4 planeeringut ei ole ellu viidud ning vahepeal muutunud kavandatavate tegevuste elluviimiseks planeeringu lahendus enam ei sobi. Varem planeeritud jalgpallistaadioni asemele kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga jalgpalli sisehall ning ka varem planeeritud jalgpalli staadioni asukoht muutub.

1.2.5 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavaid ning nendega piirnevaid kinnistuid ning nende lähiala. Planeeringualast põhjas asub Paide linnastaadion koos tennise- ja padeliväljakutega. Planeeringualast ca 70m kaugusel asub kaks Pärna tänava kortermaja. Planeeringualast loodes Staadioni tn 1 kinnistul paikneb Staadioni tänava sademeveepumpla. Läänest piirneb planeeringuala kunstmuru jalgpalliväljakuga (Staadioni tn 2). Ülejäänud osas ümbritseb planeeringuala metsamaa. Planeeringualast ca 100 m kaugusel kagusuunas asuvad suletud prügila peale rajatud Paide tehismaastiku suusa- ja jalgrattarajad. Lähim põhikool asub ca 300 m kaugusel. Lähim kultuurimälestise ala asub ca 600 m kaugusel.

Kuna piirkonda on juba rajatud oluline osa Paide linna spordiarjatisi: Paide linnastaadion koos kergejõustiku- ja jalgpalliväljakutega, tennise- ja padeliväljakud, jalgpalli kunstmurustaadion, terviserajad, on igati loogiline laiendada olemasolevat spordikompleksi. Planeeritav kruntide ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd.

1.2.6 Planeeringu keskkonnamõju

Detailplaneeringu algatamisel hinnati keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust, vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (KeHJS). Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus, spordirajatiste ja seda toetavate rajatiste ehitamine, ei ole KeHJS järgi olulise keskkonnamõjuga tegevus. Augustis 2008 kehtestatud Kooli tn 1 planeeringu algatamiseks koostati aktsiaselts Maves keskkonnaekspertide poolt keskkonnamõjude eelhindang. Selle planeeringuga planeeriti piirkonda jalgpalli kunstmuruväljak ja kergejõustiku treeningväljak, jäähall, lasketiir ja neid toetavad rajatised, millest on välja ehitatud kunstmuruväljak. Eesmärgilt on käesolev planeering sarnane Kooli tn 1 planeeringu lahendusega, sest mõlema planeeringuga planeeritakse spordirajatised. Kooli tn 1 planeeringuks koostatud keskkonnamõju eelhindang on asjakohane ka käesoleva planeeringu mõjude

hindamisel. Selles eelhindangus hinnati planeeritavate tegevuste mõju piirkonna elamupiirkonnale, linna sademevee- ja reoveekanaliseerimisele ning 800 m kaugusel asuvale Pärnu jõe hoiualale kui Natura 2000 alale. Eelhindangu lõppjärgelduses selgus, et planeeritavatel tegevustel ei ole olulist negatiivset mõju ümbritsevale alale ega Pärnu jõe hoiualale.

Planeeringualale rajatavate parklate ja teede maht on väike, sellel ei ole olulist keskkonnamõju. Piirkonda rajatud muru- ja kunstmurukattega jalgpalliväljakutel toimuvad võistlused ja osaleb publik, planeeritava spordikompleksiga laienevad võistlus- ja treeningvõimalused Paide linnas, kuid samaaegselt ei toimu piirkonnas võistluseid, mis suurendaks strateegilist keskkonnamõju.

Lähtudes eelnevast, ei pidanud planeeringu algataja vajalikuks käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada eraldi keskkonnamõju strateegilist hindamist.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda Paide linnas Staadioni tn 4, Staadioni tn 6, Staadioni tn 8 ja Staadioni tn 8 a kinnistutele ruumiline terviklahendus jalgpalli sisehalli ja UEFA 2. kategooria nõutele vastava jalgpallistaadioni ning neid teenindava taristu rajamiseks.

Lähtudes planeerimisseadusest on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh määratud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeringuala olemasolevad katastriüksused on moodustatud lähtudes varem kehtestatud detailplaneeringutest. Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks on kavandatavad tegevused muutunud, mis tingib ka uue krundijaotuse. Planeeritav krundijaotus on toodud tabelis 1.

pos nr	planeeritud krundi aadress	olemasolev krundi suurus (m ²)	planeeritud krundi suurus (m ²)	planeeritud krundi sihtotstarve	krundide moodustamine
1	Staadioni tn 4	23300	41744	ühiskondlike hoonete maa	- liidetakse olol Staadioni tn 4 (23300 m²), Staadioni tn 6 (7393 m²), Staadioni tn 8 (5740 m²), Staadioni tn 8a (6360 m²) kinnistud; - liidetakse 1038 m² olol Staadioni tn 2 kinnistust - eraldatakse 873 m² pos 2-le - eraldatakse 1214 m² pos 4-le
2	Staadioni tänav T2	terve Staadioni tänav T 2 kinnistu 2474	ajutine krunt 2214	transpordi maa	- olol Staadioni tn T2 (2474 m²) krundist eraldatakse 1277m² - olol Staadioni tn 4 kinnistust liidetakse 873 m² - olol Staadioni tn 2 kinnistust liidetakse 64 m²
3	Staadioni tänav	terve Staadioni tänav kinnistu 6527	ajutine krunt 3620	transpordimaa	ajutine tänavamaa krunt Staadioni tänav kinnistust
4	Metsa tn 1	-	1214	tootismaa	eraldatakse olol Staadioni tn 8a kinnistust
5	Metsa tänav	terve Metsa tänav kinnistu 29615	ajutine krunt 3712	transpordimaa	ajutine tänavamaa krunt Metsa tänav kinnistust
	Staadioni tn 2	18002	16900	ühiskondlike hoonete maa	- olol Staadioni tn 2 kinnistust eraldatakse 64 m² pos2-le - olol Staadioni tn 2 kinnistust eraldatakse 1038 m² pos1-le

Tabel 1 – planeeritud krundijaotus

2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasle vastavalt ehitusõigusele. Rajatise võib rajada ka hoonestusalast välja.

Pos 1 planeeritavale Staadioni tn 4 krundile on planeeritud kolm eraldi hoonestusala:

1. hoonestusala jalgpalli sisehalli ja staadioni hoonetele. Sisehall ja staadionihoone peab moodustama arhitektuurse terviku;
2. hoonestusala tribüünidele. Planeeringuga antakse võimalus tribüünid rajada hoonetena st tribüüni aluste siseruumidega. Tribüünide aluseid ruume on võimalik kasutada tualettidenä, panipaikadena vms.
3. alajaamale Staadioni tn ja Metsa tn ristmiku kõrval.

Pos 4 krundile on planeeritud võimalus rajada lokaalne katlamaja spordikompleksi soojavajaduse katmiseks. Teise alternatiivina on pos 4 krundile jäetud planeeringuga võimalus sinna rajada laopinnad.

Pos nr	Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides	Minimaalne tulepüsivus
1	Staadioni tn 4	41744	100% AS	16 000	8	2	25	0-15 / kaar	TP-3
2	Staadioni tn T2	2214	100% LT	-	-	-	-	-	-
3	Staadioni tänav	3620	100% LT	-	-	-	-	-	-
4	Metsa tn 1	1214	100% OS 100% TL	400	3	2	9	0-30	TP-3
5	Metsa tänav	3712	100% LT	-	-	-	-	-	-

Tabel 2 – ehitusõiguse tabel

AS – spordihoone ja – kompleksi maa (sotsiaalmaa)

LT – tee ja tänav maa (transpordimaa)

OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (tootmismaa)

TL – laohoone maa (tootmismaa)

Peamised arhitektuurinõuded:

- lubatud katusekatte materjal: pvc-kate, plekk, rullmaterjal, kivi;
- lubatud välisviimistluse materjal: puit, kivi, krohv, klaas, betoon, metall, *sandwich* paneelid, pvc-kate. Imiteerivad materjalid on lubatud kokkuleppel kohaliku omavalitsusega.

2.3 LIIKLUSKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringu koosseisus nähakse ette detailplaneeringut ülejäänud linnaruumiga ühendava Staadioni tänava pikendamist planeeringualale. Samuti on planeeritud Metsa tänava lõigu välja ehitamine planeeritud pos 4 krundi mahasõiduni. Uued tänavalõigud on planeeritud sõidutee osas 7 m kattelaiusega. Planeeritava tänava äärde on ette nähtud 2-3 m laiused jalgteed ühendamaks spordirajatisi parkimisaladega. Planeeritud tänavad määratakse avalikult kasutatavateks tänavateks.

Krundi pos nr	Tribüüni istumiskohtade arv	Parkimis normatiiv EVS „Linnatänavad“	Parkimiskohtade arv parkimisnormatiivi järgi	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv
1	min 1500	1 parkimiskoht / 15 tribüüni istumiskohale	min 100	139 sõiduatot 7 bussi
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-

Tabel 3 – Parkimiskohtade tabel.

Märkus: Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks jalgpallistaadion kui suurema parkimiskohtade vajadusega rajatis.

„Linnatänavad“ standardis on tribüüni istumiskohtade järgi jalgrataste parkimisnormatiiv 1 parkimiskoht / 10 tribüüni istumiskohale, mis teeb jalgrataste parkimiskohtade arvuks 150. Samas on vähim lubatud parkimiskohtade arv 10. Jalgrataste parkimiseks nähakse ette pos 1 krundil planeeringualal jalgrattaparklad (kokku min 40 kohta), mis võimaldab rattaid raamist lukustada.

2.4 HALJASTUS

Terve planeeringuala ulatuses on lubatud olemasoleva võsa ja metsa raadamine. Võimalikult palju tuleks säilitada elujõulisi kuuse- ja kasepuid, mis ei sega otseselt planeeritavate ehitiste rajamist. Arvestades kogu Paide linna territooriumil ja eriti antud piirkonnas olevate kõrghaljastatud alade osakaalu, ei avalda sisehalli, staadioni ja neid teenindavate ehitiste rajamine olulist mõju rohevõrgustikule ning ei kahjusta eeldatavalt piirkonna taimestiku ja loomastiku seisundit. Üksikpuude likvideerimine tuleb eelnevalt kooskõlastada Paide Linnavalitsusega.

Olemasolevad varem alale kuhjatud pinnasevallid tuleb nõuetekohaselt ära vedada või kasutada kohapeal täitena.

Planeeringuala hoonete, rajatiste ning teede ja parklate vahelistele haljasaladele on ette nähtud uus täiendav kõrghaljastus. Täpne haljastuse maht ja liigiline koosseis lahendatakse ehitiste projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema haljastatud sh haljassaarte minimaalne laius võib olla 4m.

2.5 TEHNOVÕRGUD

2.5.1 Üldosa

Planeeritavat maa-ala läbivad olemasolevatest tehnovõrkudest elektri keskpinge kaabel ning sademevee kollektor. Samuti asub planeeringualal sidekanalisatsiooni torustik.

Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused planeeritavate ehitiste tehnovõrkudega varustamiseks. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjatelt.

2.5.2 Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Detailplaneeringuga on planeeritud olemasolevatest Staadioni tänaval asuvatest vee- ja kanalisatsioonitrassidest rajada torustikud pos 1 ja pos 4 kruntide liitumispunktideni. Liitumispunktid peavad asuma avalikult kasutataval maa-alal, et oleks tagatud igal ajal juurdepääs. Liitumispunktid on planeeritud tänava maa-alale.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside põhimõtteline lahendus on näidatud planeeringu joonisel. Täpne lahendus antakse trasside põhiprojektiga.

2.5.3 Sademeveed ja drenaaž

Parklate projekteerimise käigus tuleb projekteerida sademeveesüsteem. Kõvakattega autoliiklusega platsidelt pärinevate sademevete puhastamiseks tuleb paigaldada 1. klassi õli- ja liivapüüdurid. Õli- ja liivapüüduri täpne asukoht selgub hoonete ja parklate projekteerimise käigus. Katuseveed võib immutada või ära juhtida ilma puhastamata. Ärajuhitud sademeveed peavad vastama keskkonnaministri määrusele „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademeveed kogutakse teedelt ja platsidelt kalletega kokku ning juhitakse Staadioni tänava sademeveetrassi või immutatakse haljasaladel. Võimalikult palju kasutada immutamist.

Planeeritava jalgpallistaadioni alla on planeeritud drenaaživõrgustik, mille eelvooluks on olemasolev Staadioni tänava sademeveekollektor.

2.5.4 Soojavarustus

Planeeringuala asub Paide linna kaugkütte piirkonnas. Vastavalt kehtivale määrusele „Paide linna kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte

üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja järelevalve ning soojusettevõtja arenduskohustused“ on lubatud linna kaugküttevõrgust eraldumine, kui soojusega varustamiseks hakatakse kasutama ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikseenergia, biogaas jne).

Planeeringuga lubatakse hoonete soojaga varustamiseks järgmisi variante:

- liitumine Paide linna kaugküttevõrguga;

Paide linna kaugküttevõrgu haldaja Enefit Green AS on 16.01.2023 väljastanud tehnilised tingimused planeeritavate hoonete kaugküttevõrguga liitumiseks. Lähim võimalik kaugküttevõrguga ühenduskoht asub Pärna tänava soojatorustikul.

- lokaalse hakkepuidu katlamaja rajamine pos 4 krundile;
- elektriküte (sh soojuspumbad);
- maaküte horisontaalse pinnasekontuuriga ja / või vertikaalsete puuraukudega;
- eelmiste küttekiikide kombineerimine.

Täpne kütteviis ja detailne lahendus määratakse projektis.

Planeeritava kinnistu lisa energiaallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoonete katustele.

2.5.5 Elektrivõrk

Elektrilevi OÜ poolt on 05.01.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 435931. Vastavalt tingimustele tuleb olemasoleva alajaama Nõmme:(Paide) baasil näha ette uutele objektidele toide uue fiidriga 0,4 kV maakaabelliinina. Nõmme alajaamast lähtuv kaabelliin kulgeb mööda avalikku Kooli tn T2 tänavamaad (servituutide seadmise vajadus puudub).

Planeeringualale pos 1 krundile on Staadioni ja Metsa tänavate ristmiku kõrvale ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama maa-alale tuleb seada servituut elektrivõrgu valdaja kasuks. Alajaamale on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsed 10kV ja 0,4kV maakaabli koridorid. Pos 1 ja pos 4 kruntidele on ette nähtud liitumiskilbid kruntide piirile. Toide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritava staadioni alla jääv keskpinge maakaabel tuleb ümber tõsta Metsa tänava maa-alale. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping.

2.5.6 Välisvalgustus

Detailplaneering näeb ette tänavavalgustuse rajamise planeeritud tänavate, parklate ja spordiväljakute valgustamiseks. Valgustite toide nähakse ette maakaabliga. Välisvalgustuse tarbeks on ette nähtud uus tänavavalgustuse kilp peakaitsme suurusega min 16A uue planeeritava alajaama kõrvale.

Spordikompleksi välisvalgustus tuleb projekteerida selliselt, et ei tekiks valgustusreostust põhjasuunas asuvatele elamutele.

2.5.7 Telekommunikatsioonivõrk

Staadioni tänava ja planeeritava krundi pos 1 piirile on juba varasemalt rajatud sidekanalisatsioonitorustik koos liitumiskaevuga. Ehitiste projekteerimise staadiumis tuleb täpsustada perspektiivne sidevajadus ja näha ette liitumine sobiva teenusepakkujaga.

2.6 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 01.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tuleleviku 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 TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Lähim nõuetekohane tulekustutusvee hüdrant asub planeeringualal, planeeritava Staadioni tänava pikenduse servas (vt tehnovõrkude joonis).

2.7 MÜRA JA VIBRATSIOON

Välismürale kehtib keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”, hoonete sisemürale sotsiaalministri 4.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneks oht inimese tervisele (nt müra, heited, vibratsioon), v.a vähene negatiivne mõju lähipiirkonnas elavatele inimestele liikluse müra taseme suurenemisel Pärna ja Staadioni tänavatel lühiajaliselt, suuremate võistluste ajal, mis eeldatavalt toimuvad 1-2 korda kuus. Kuna ka praegu olemasolevad staadionid on aktiivses kasutuses, siis võistlusvälistel aegadel mürataseme suurenemist ja maakasutuse intensiivistumist olulisel määral ette näha ei ole. Vähesel määral suureneb liikluskoormus ja liikluse müra ehitustööde ajal, kuid sellel puudub oluline ebasoodne mõju keskkonnale. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 kinnitatud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normide järgi on lubatud välismüra ekvivalenttase $L_{pA, eq, T}$ - päeval 55 dB ja öösel 45 dB. Müra tekitavate tehnoeadmete paigaldamisel planeeritud objektide territooriumile on arendaja kohustatud tellima müraprognoosi ja tulenevalt prognoosist, rakendama meetmeid mürataseme vähendamiseks, kui see ületab lubatud normtaseme. Ventilatsiooniseadme asukoht tuleb projekteerida selliselt, et ei tekiks loode- põhjasuunalist müra koridori Pärna ja Kooli tänava elamukinnistutele. Hoonete projekteerimisel juhendada standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

2.8 RADOON

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase Eesti pinnase RN- riski kaardi järgi jääb planeeringuala alale kus radoonisisaldus pinnaseõhus on 10-30 kBq/m³.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 toodule.

Vajadusel tuleb projekteerimistöde käigus teostada detailsemad uuringud ning ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmed.

2.9 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMIN

Planeeritava alal ei ole ega ei planeerita keskkonnohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu

lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekonteineritele on soovitatav rajada varjestus kas eraldi prügimajana või planeeritavate hoonete mahus. Konteinerite täpne paiknemine antakse hoonete projektidega.

2.10 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- spordikompleksi suletud oleku aegadel valdusele sissepääsu piiramine liiklust korraldavate märkidega;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed.

2.11 SERVITUUTIDE VAJADUS

Pos 1 krundi loodenurgas tuleb seada servituut olemasoleva jalgpalli kunstmuruväljaku prožektorite toitekaablitele (vt tehnovõrkude joonis) Staadioni tn 2 kinnistu kasuks. Samuti tuleb seada servituut pos 1 krundile planeeritud alajaama maa-alale elektrivõrgu valdaja kasuks (vt tehnovõrkude joonis).

2.12 PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ja ehitusprojektidele. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload või esitada ehitisteatised.

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks:

- I etapp – jalgpalli sisehall koos sinna juurde kuuluva taristuga;
- II etapp – jalgpallistaadion ja ülejäänud planeeringulahendus.

Planeeringu elluviimisega tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheaselt.