

SISUKORD

1. Sissejuhatus.....	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	3
3.1 Olemasolev olukord.....	3
3.2 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	4
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	5
3.4 Kujud.....	7
3.5 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
3.6 Tee maa-alad ja liikluskorraldus.....	9
3.7 Haljastus ja heakord.....	9
3.8 Tehnovõrgud.....	9
3.8.1 Üldosa.....	9
3.8.2 Veevarustus.....	10
3.8.3 Reoveekanaliseerimine.....	10
3.8.4 Sajuveekanaliseerimine.....	10
3.8.5 Soojavarustus.....	10
3.8.6 Telefoniseühendus.....	11
3.8.7 Elektrivõrk.....	11
3.9 Keskkonnakaitse abinõud.....	11
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	11
3.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
3.12 Tuleohutuse tagamine.....	12
3.13 Servituutide vajadus ja kitsendused.....	12

JOONISED

ASENDIPLAAN	DP1
TUGIJOONIS	DP2
PÕHIJOONIS	DP3
TEHNOVÕRKUDE JOONIS	DP4
VERTIKAALPLANEERIMISE JOONIS	DP5

LISAD

Paide Vallavalitsuse korraldused
Kooskõlastused ja tehnilised tingimused

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on kinnistu omanik Mave Kinnisvara OÜ. Detailplaneeringu ala hõlmab Järvemaal Paide vallas Viraksaare külas Lepa kinnistut, mis koosneb kahest katastriüksusest tunnustega 56503:001:0331 ja 56503:001:0332. Planeeringu põhieesmärgiks on kinnistu jagamine 47 elamukrundiks, lisaks äri ja ühiskondlike hoonete maaks, kergliiklusmaaks, tee ja tänava maaks ning määrata maaüksuste ehitusõigus, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude rakendamine, servituutide vajaduse selgitamine ning kuritegevuse riske vähendavate meetmete kasutamine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Paide Vallavalitsuse 05.detsembri 2005.a korraldus nr 415 ja valla ehitus- ja planeeringunõuniku poolt koostatud detailplaneeringu lähteseisukohad nr 11/2005.

Planeeritaval alal kehtib RE Eesti Maauuringud poolt 1994. aastal koostatud Paide valla üldplaneering. Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud AS Elisor poolt 07.03.2006.a koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr GE-027-06).

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Olemasolev olukord

Maa-ala juhtfunktsiooniks on maatulundusmaa, mis kuulub käesoleva detailplaneeringuga muutmisele. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,7 ha. Planeeringu alale juurdepääs toimub T-15176 Paide – Nahkmetsa maanteelt. Planeeringuala piirneb ida ja lõuna suunal metsamaaga, läänest ja loodest Viraksaare küla suvilapiirkonnaga. Suurem osa kinnistust on kaetud

Lepa kinnistu detailplaneering

metsamaaga. Kinnistu loodepoolses otsas asub kaks varemetses hoonet ja mõned ajutised kõrvalhooned.

Foto 1 ja 2 – planeeringualal asuvad hooned



Foto 3 – vaade planeeringualale Paide-Nahkmetsa maanteelt



3.2 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on Lepa kinnistu jagada peamiselt elamumaa kruntideks, lisaks kaks äri- ja ühiskondlike hoonete krunti. Samuti tee ja tänava maa-alade piiride määramine. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus kruntide piiride, hoonestusalade, tehnovõrkude paigutuse, teedelahenduse planeerimiseks.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavaid hooneid peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Pos 10 võib kasutusele võtta elamumaana peale puurkaevu kasutamise lõppemist ja tamponeerimist. Planeeritavate kruntide suurused täpsustuvad kruntide ülemõotmisel.

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

Krundi positsiooni nr	Krundi pindala	Sihtotstarve	Suurim lubatud ehitusala maa	Suurim lubatud arv	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides	Tulepüsisus- klass
1	1592	EP/BT	300	2	2	9	20-35	TP3
2	2010	EP/BT/AK	300	2	2	9	20-35	TP3
3	1822	EP/BT	300	2	2	9	20-35	TP3
4	1896	EK/EP	300	2	2	9	0-25	TP3
5	1793	EK/EP	300	2	2	9	0-25	TP3
6	1584	EK/EP	300	3	2	9	20-35	TP3
7	1861	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
8	1800	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
9	1544	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
10	1957	OV/(EP)	(300)	(3)	(2)	(9)	(20-35)	(TP3)
11	1522	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
12	2059	EK/EP	300	2	2	9	0-25	TP3
13	2160	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
14	2231	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
15	1507	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
16	1606	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
17	1857	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
18	1765	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
19	1679	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
20	1707	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
21	1686	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
22	1740	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
23	2442	EK/EP	300	2	2	9	0-25	TP3
24	1800	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
25	1783	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
26	1640	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
27	1607	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
28	1607	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
29	1607	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
30	1607	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
31	1572	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
32	1555	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
33	2137	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
34	1602	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
35	1530	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
36	1501	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
37	1510	EP	300	3	2	9	20-35	TP3

Lepa kinnistu detailplaneering

Krundi positsiooni nr	Krundi pindala	Sihtotstarve	Suurim lubatud ehitusala maa	Suurim lubatud arv	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides	Tulepüsisus- klass
38	1535	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
39	1514	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
40	1628	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
41	1674	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
42	1563	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
43	1575	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
44	1512	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
45	1610	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
46	1605	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
47	1550	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
48	1543	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
49	1569	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
50	1568	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
51	1521	EP	300	3	2	9	20-35	TP3
52	6027	LT	-	-	-	-	-	-
53	6465	LT	-	-	-	-	-	-
54	362	LT	-	-	-	-	-	-
55	583	LK	-	-	-	-	-	-
56	1706	LK	-	-	-	-	-	-
57	429	LK	-	-	-	-	-	-

EP – pereelamu maa

EK – korterelamu maa

BT – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

AK – kultuuri- ja kogunemisasutuse maa

OV – veetootmisehitise maa

LT – tee ja tänava maa

LK - kergliiklusmaa

3.4 Kujad

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsisusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsisusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, 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 hooneid, mis nõuavad täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberomaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

3.5 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusosalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Hoonete viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi või kivi. Planeeringualal olevate kruntide ümber on soovitatav rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus tänavapoolses servas on kuni 1,5m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitatav on kasutada puitlatt-, metallvõrk- või metallehisaeda. Piirdena käsitletakse ka elavpiiret (nt hekk). Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire.

Olemasolevate ehitiste laiendamine, ümberehitamine ja remont peavad olema tehtud viisil, mis arvestab ehitiste arhitektuurilist ja keskkondlikku väärtust.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

3.6 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale ligipääs toimub Paide–Nahkmetsa maanteelt. Elamukruntide ühendamiseks ühendusteedega on planeeringuga ette nähtud ringskeemiga tänavavõrk, mille liitumisel riigimaanteega on planeeritud kaks ristmiku. Planeeringuala põhjapoolses otsas asub liiklusohhtlik nn "pime" kurv, kuhu on planeeringuga ette nähtud ringristmik. Liikluse rahustamiseks on Paide poolsele ristmikule ette nähtud miniringtee. Paide-Nahkmetsa maantee lõunapoolsesse serva on planeeringuga ette nähtud kergliiklustee, mis on üheks osast planeeritavast Paide-Viraksaare kergliiklusteest.

Parkimine kruntidel on ette nähtud krundisiseselt, parkimine teedel ja tänavatel pole lubatud.

Käesoleva planeeringuga määratakse teekaitsevööndi laiuks tänavatele 5 meetrit teemaa piirist. Teekaitsevööndi piirangud on toodud Teeseaduses §36.

3.7 Haljastus ja heakord

Krundid heakorrastada ja teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sadevete äravooluks. Suurema eraldatuse saavutamiseks on soovitatav kinnistu piirile istutada igihaljad puud või hekk. Lubatud on kinnistu piirile rajada piire, mille kõrgus tänavapoolses servas on kuni 1,5 m. Riigimaanteega piirnevatele kruntidele on ette nähtud kohustuslik piire.

3.8 Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Planeeritaval kinnistul puudub ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrk. Samuti puudub elektrivarustus ja telefoniside. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid. Pos 31-le on vajalik reserveerida maa-ala planeeringuala trasside ühendamiseks kõrvalasuva elamupiirkonna planeeritava vee ja kanalisatsioonivõrguga.

3.8.2 Veevarustus

Kuna ühisveevärk arendatakse antud piirkonnas välja aastaks 2012. on vahepeelseks ajaperioodiks võimaliku lahendusena planeeritud rajada puurkaev, mille kasutamine lõpeb ühisveevärgi rajamisega antud piirkonda. Keskkonnaministri 07.09.2006.a kirjaga nr 11-11/4905-4 nõustus Keskkonnaminister, tuginedes Veeseaduse § 28 lõike 4 punkt 1-le, Paide valla Viraksaare küla Lepa kinnistule planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 30 meetrini. Sanitaarkaitseala ulatuse vähendamisel on arvestatud, et veevõtt põhjakihist on kuni 10 m³ ööpäevas ning vett kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Peale ühisveevärgiga liitumist rajatav puurkaev tamponeeritakse.

3.8.3 Reoveekanaliseerimine

Kuni ühiskanalisatsioonivõrgu välja ehitamiseni, on planeeritud igal elamukrundil reovete kogumine lokaalselt kogumismahutiga. Kanalisatsioonitrasside täpne asukoht maaüksusel määrata tehnilise projekti käigus. Pos 31-le on vajalik reserveerida maa-ala trassidele nende ühendamiseks kõrvalasuva elamupiirkonna planeeritava vee ja kanalisatsioonivõrguga.

3.8.4 Sajuveekanaliseerimine

Kõikidel planeeringualal kogunev sajuvesi immutatakse haljasaladel. Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud. Teedel ja platsidel kogunev vesi juhitakse kalletega kraavidesse.

3.8.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette igale elamukrundile lokaalne soojavarustus (kateldegaga või ahjudega). Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elektri-, vedel- ja tahkeküte. Soovitav ei ole kasutada märkimisväärseid jääkaineid lendu laskvad küteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Tahkekütte ladustamiseks võib ehitada abihoone.

3.8.6 Telefonisideühendus

Planeeritavatele kruntidele nähakse ette maa-ala kaablitrosside ehituseks maakaabliga sisestuse igale planeeritavale krundile. Planeeritavad kaablitrossid siduda kaablijaotuskapiga PAI 347. Juurdepääsuvõrgu kaablimahu suurendamine Paide võrgusõlmest kaablijaotuskapini PAI 347 lahendatakse eraldi projektina peale planeeritava kaablivõrgu valmimist ja eeldatavate klientide taotluste laekumist Elionile. Olemasoleva Elioni maakaabli trassi ümbertõstmine ei ole vajalik, kuna see ei jää planeeritavate hoonete ja rajatiste alla.

3.8.7 Elektrivõrk

Planeeringualast läänes asub olemasolev 10 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd ulatub planeeritavatele kruntidele. Lepa maaüksuse kinnistute elektrivarustus lahendatakse rekonstrueeritava Viraksaare alajaama baasil. Alajaamast ehitatakse välja uued madalpinge fiidrid (kaablivõrk). Kruntide piiridele paigaldatakse liitumiskilbid (põhiliselt 2-kohalised). Projektdokumentatsioon tellitakse ühine kogu Lepa maaüksusele, väljaehitamine toimub vastavalt liitumisavaldustele. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

3.9 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Igale kinnistule on ette nähtud prügikonteiner. Prügikonteinerite ligikaudsed asukohad kruntidel on näidatud põhijoonisel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgesti eristuvad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;

- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;

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

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valduse sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;

3.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.12 Tuleohutuse tagamine

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. Planeeringualale nähakse ette kahe tuletõrje veemahuti paigaldamine, mille täitmine toimub veetrassist. Mahutite suurus on 2x25 või 1x50 m³, mis tagab kustutusvee vajaduse 5 l/s kolme tunni jooksul. Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest.

3.13 Servituutide vajadus ja kitsendused

Planeeritavat maaüksust läbib T-15176 Paide-Nahkmetsa maantee. Planeeringus on arvestatud riigimaantee kaitsevööndiga (50m äärmise sõiduraja teljest). Käesoleva planeeringuga määratakse teekaitsevööndi laiuseks tänavatele 5 meetrit teemaa piirist.

Planeeringualast läänes asub olemasolev 10 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd ulatub planeeritavatele kruntidele. Kaitsevööndis ehitamine võib toimuda ainult liiniomaniku loaga.

Reaalservituutide ja isikliku kasutusõiguse vajadus on näidatud tabelis 2 ja tehnovõrkude joonisel.

Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Pos 2	Trassi servituut	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja
Pos 3	Trassi servituut, liini servituut	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja, elektriliini valdaja, sideliini valdaja
Pos 4	Trassi servituut	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja
Pos 31	Trassi servituut	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja

Tabel 2 – servituutide tabel

Koostas: Evelyn Kaldäär

Aarens Projekt OÜ

05.10.2006.a