

Töö nr DP-11/2014

JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN

**PÄRNU TN 7, PUUVILJA TN 11 JA
PUUVILJA TN 13A KINNISTUTE
DETAILPLANEERING
ESKIIS**

Planeeringu koostajad: planeerija Eiki Ilves

planeerija Andrus Pajula

Planeeringu tellija: Paide Linnavalitsus

Planeeringust huvitatud isik: OÜ Häcke

Paide

2014

SISUKORD

1. Sissejuhatus	4
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
3. Olemasolev olukord	4
3.1 Kontaktvöönd ja linnaehituslik analüüs	5
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	7
4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine	7
4.2 Kruntide ehitusõigus	7
4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus	9
4.5 Haljastus ja heakord	9
4.6 Tehnovõrgud	9
4.6.1 Üldosa	9
4.6.2 Veevarustus	9
4.6.3 Reoveekanaliseerimine	10
4.6.4 Sajuveekanaliseerimine	10
4.6.5 Soojaruud	10
4.6.6 Elektrivõrk	10
4.6.7 Sidevõrk	10
4.7 Keskkonnakaitse abinõud	10
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	11
4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
4.10 Tuleohutuse tagamine	11
4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused	12

JOONISED

LISAD

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Paide Linnavalitsus ja huvitatud isikuks OÜ Häcke. Detailplaneeringu ala hõlmab Paide linnas asuvaid Pärnu tn 7, Puuvilja tn 1 ja Puuvilja tn 5 kinnistuid ja nende lähiala. Algamise hetkel oli Puuvilja tn 1 aadressiks Puuvilja tn 11 ja Puuvilja tn 5 aadressiks Puuvilja tn 15a. Aadressid muudeti Paide Linnavalitsuse 11. juuli 2014 korraldusega nr 11. Planeeringu põhieesmärgiks on Pärnu tn 7 ja Puuvilja tn 1 liitmine üheks krundiks ja pansionaadi laiendamiseks vajaliku ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine, haljastuse põhimõtete kavandamine ning peamiste keskkonnatingimuste seadmine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Paide Linnavolikogu 19.12.2013 otsus nr 123 - detailplaneeringu koostamise algatamine ning Paide Linnavalitsuse 13.01.2014 korraldusega nr 8 kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad. Käeolev detailplaneering muudab Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud ja 20.05.2010 määrusega nr 9 pikendatud Paide linna üldplaneeringut, mille kohaselt Pärnu tn 7 kinnistu juhtfunktsioon on sotsiaalmaa, Puuvilja tn 1 – elamumaa ja Puuvilja tn 5 - väikeelamumaa. Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud Georam OÜ poolt märtsis 2014.a koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500.

3. Olemasolev olukord

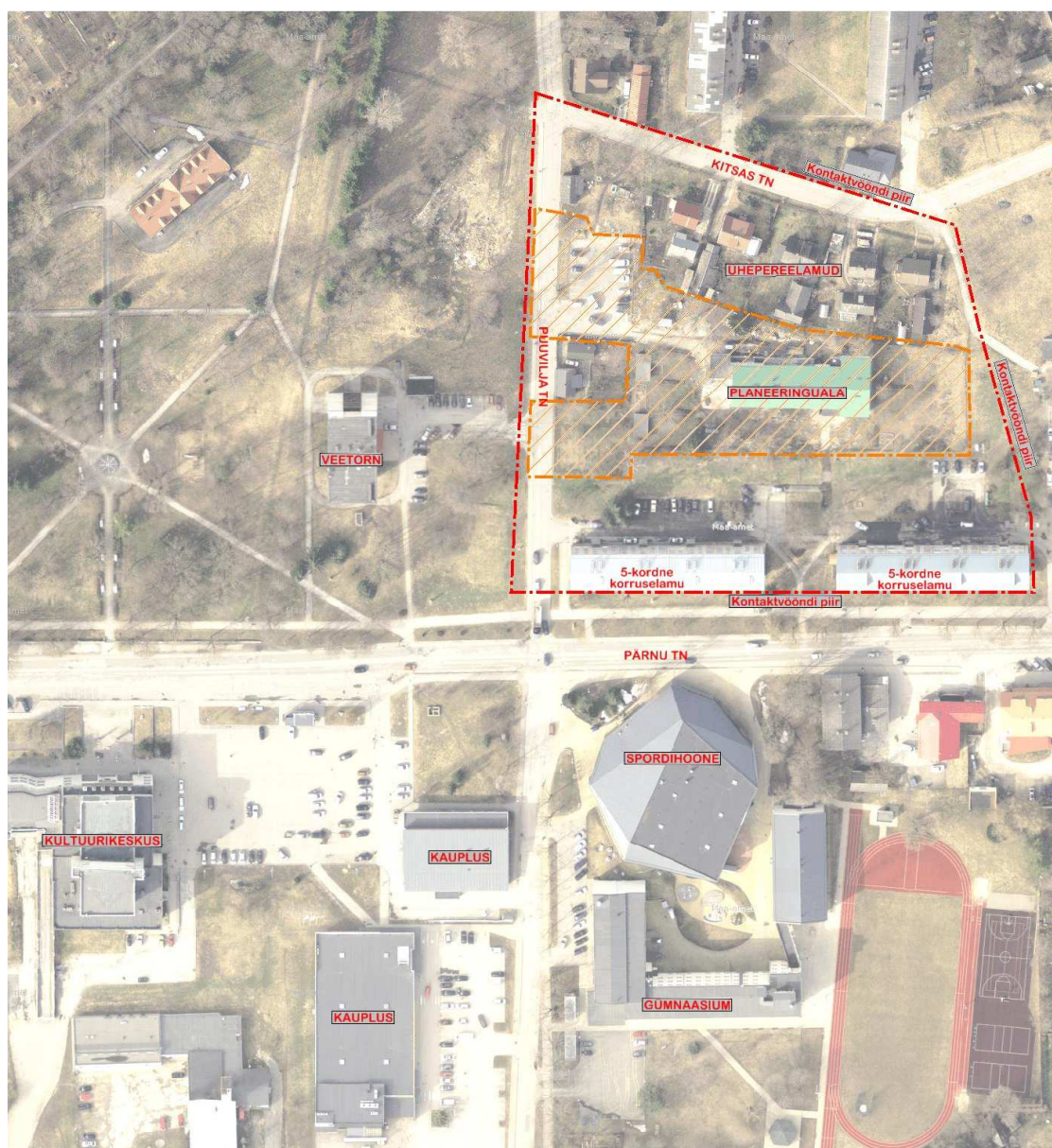
Planeeringuala asub Paide linna keskses Puuvilja tänava ääres. Planeeringuala pindala on ca 0,7ha hõlmates enda alla Pärnu tn 7, Puuvilja tn 1 ja Puuvilja tn 5 kinnistud ja nendega piirnevat Puuvilja tänavat.

Pärnu tn 7 kinnistul asub endisest lasteaiahoonest (ehitusaasta 1965) ümber ehitatud vanurite pansionaadi hoone. Puuvilja tn 1 kinnistul asub viljapuuaiand ning Puuvilja tn 5 kinnistul avalik parkla. Puuvilja tn 1 ja Puuvilja tn 5 kinnistutel hoonestus puudub. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Puuvilja tänavalt.

Tehnovõrkudest asub hoonestatud Pärnu tn 7 kinnistul vee- ja kanalisatsiooniühendus, elektriühendus, sideühendus ja ühendus Paide linna kaugküttevõrguga.

3.1 Kontaktvöönd ja linnaehituslik analüüs

Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab põhjast Kitsal tänaval asuvaid pereelamu krunte ja lõunast Pärnu tn 9 ja Pärnu tn 5 korrusmaju. Läänest piirneb vöönd Puuvilja tänavaga ja kirdes kesklinna suunduva jalgteega. Puuvilja tänava kõnnitee on üsna tiheda jalakäijate liiklusega. Eriti hommikuse tipptunni ajal, kui Soo tn elamupiirkonna õpilased lähevad Paide Gümnaasiumi ja lasteaia lapsed koos saatjatega lähevad vastassuunas Soo tn lõpus olevasse Sookure lasteaeda. Muul ajal on liiklus oluliselt hajutatam. Kontaktvööndi kirdeosas asuv jalgteed leiab tihedat kasutamist Soo tn elamupiirkonna ja kesklinna suunal.



Joonis 1 – Kontaktvöönd

Kitsa tänava äärsetel kruntidel asuvad eelmise sajandi 60-70-ndatel ehitatud elamud koos kõrvalhoonetega. Hooned on enamasti puidust või silikaattellisest, järsu viilkatusega ja

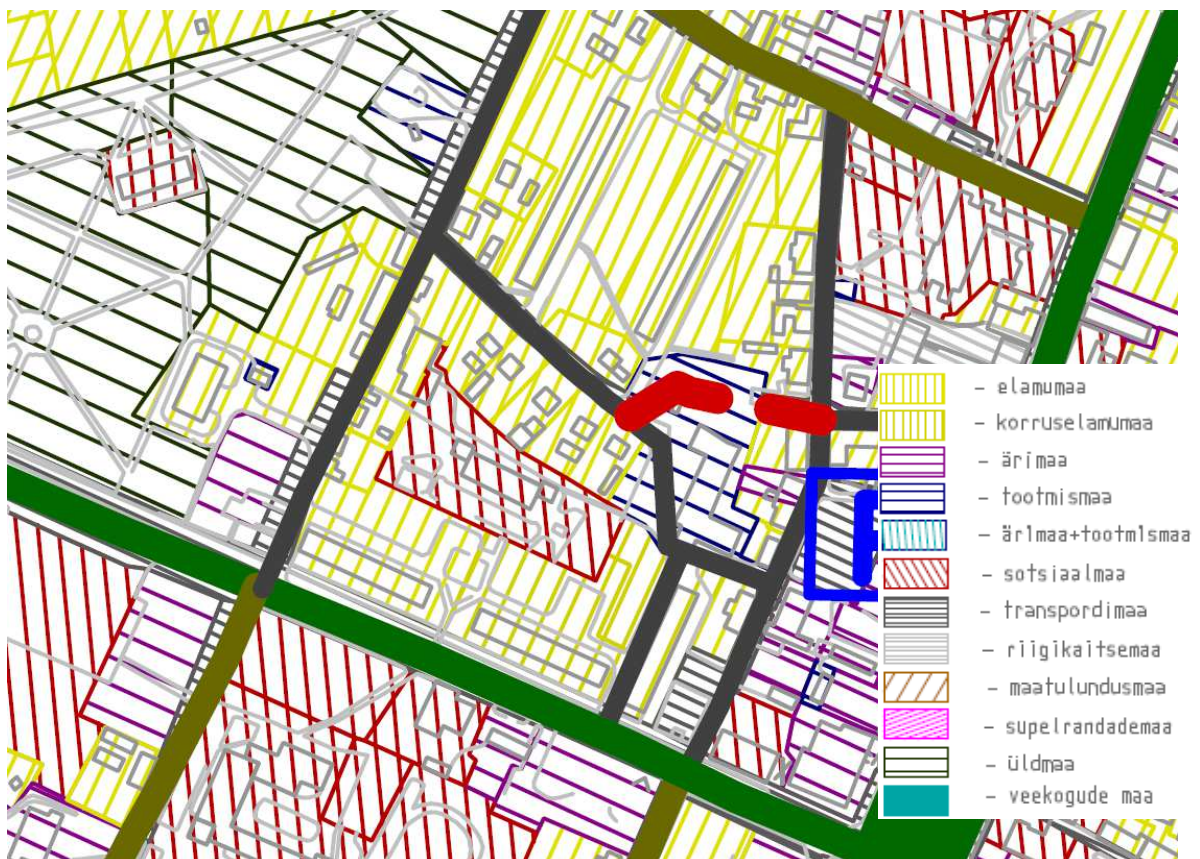
paiknevad Kitsa tänava poolses otsas. Elamukruntide haljastuses annavad tooni viljapuud ja põõsad.

Lõunas piirneb kontaktvöönd 5-korruseliste nn hruštšovka tüüpi korrusmajadega. Korrusmajad on 55-korteriga ja väikese katusekaldega. Hooned on valminud 1967 ja 1968 aastal. Korruselamud varjavad vaate planeeringualale Pärnu tänavalt, mis on Paide üks peatänavatest.

Planeeringualale lähim üldhariduslik kool on ca 0,1 km kaugusel Aiavilja tänaval asuv Paide Gümnaasium. Lähim lasteaed asub ligi 0,5 km kaugusel Soo tänava lõpus. Lähim kauplus asub ca 0,2 km kaugusel Aiavilja tänaval. Paide bussijaam jääb ca 0,6 km kaugusele. Lähim puhke- ja virgestusala on ca 0,1 km kaugusel paiknev Lembitu park.

Järvamaa haigla kaugus planeeringualast on ca 250m ja perearstikeskus ca 350m. Olulise maamärgina asub planeeringualast ca 0,1 km kaugusel Pärnu tn 13 kinnistul Paide kõrgeim hoone nn Veetorn.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeritava Pärnu tn 7 kinnistu juhtfunktsioon sotsiaalmaa, Puuvilja tn 1 – elamumaa ja Puuvilja tn 5 - väikeelamumaa.



Joonis 2 – Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Pärnu tn 7 ja Puuvilja tn 1 üheks sotsiaalmaa krundiks aadressiga Pärnu tn 7. Puuvilja tn 5 jääb eraldi krundiks, mille kasutusotstarve muutub transpordimaaks (avalik parkla).

4.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavad hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele.

- Pos 1 parkla krundile hooneid ei kavandata. Krunt säilib avaliku parklana.
- Pos 2 pansionaadi krundile nähakse ette uue kuni 2-korruselise hoonestusala kavandamine Puuvilja tn äärde (hoonestusala 1) ning olemasoleva hoone laiendamine ida- ja läänesuunas (hoonestusala 2).

Krundi positsiooni nr	1	2
Krundi aadress	Puuvilja tn 5	Pärnu tn 7
Krundi pindala (m ²)	917	5642
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% LT	100% AT
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	-	2000
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-	3
Hoonete lubatud korruselisus	-	hoonestusala 1 – 2 korrust hoonestusala 2 – 2/3 korrust
Hoonete lubatud kõrgus (m)	-	9
Hoonete katusekalle kraadides	-	0-30
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	-	TP 3

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

LT – tee ja tänava maa (transpordi maa)

AT – tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa (sotsiaalmaa)

4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Planeeritavale Puuvilja tänava äärsele hoonele on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et hoone üks külg peab asuma 6,0m kaugusel tänava äärsest piirist ja hoone peafassaad peab olema Puuvilja tänava poole. Olemasoleva hoone idapoolne laiendus peab krundi piirist asuma 10 meetri kaugusel ning orienteeritud analoogselt Pärnu tn 5 ja Suur-Aia tn 2 hoonestusega.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Planeeringualal olevate kruntide ümber on lubatud rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus 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. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale või teisele omanikule kuuluvale kinnistule.

Hoone arhitektuurinõuete määramisel on eesmärgiks vääristada antud paiga linnaruumi ning rahulikult sulandada hoone ümbruskonda. Sellest lähtuvalt peab ka hoone arhitektuurne vorm vastama kaasaegsele ehituslik-konstruktiivsele loogikale. Samuti on hoone projekti koostamisel ette nähtud kasutada antud keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid viimistlusmaterjale: puitlaudist, õhekrohvi, betooni, terast, paekivi, klaasi. Keelatud on plastik ja profiilplekk (va katusel). Täpsem viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis, kusjuures üldilmelt ei tohi need olla vastuolus ümbritsevate hoonetega.

Sõiduteed ja platsid tuleb projekteerida tolmuvaba kattega. Lubatud kattematerjalid on asfaltbetoon, betoon ja kiviparkett.

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.

4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Olemasolevale parkla krundile pos 1 säilib ligipääs olemasolevana Puuvilja tänavalt.

Pos 2 krundile säilib ligipääs Puuvilja tänavalt ja lisaks kavandatakse juurdepääs uue planeeritava hoonestusala juurde. Pos 2 krundi kirdeossa nähakse ette jalgtee kuni olemasoleva kesklinna viiva kõnniteeni.

Pos 2 krundil asub olemasolev 6 kohaline parkla. Lisaks kavandatakse planeeringuga Puuvilja tn äärde ja olemasoleva hoone kõrvale mõlemasse kohta lisaks kahe parkimiskoha rajamine. Normikohane parkimisvajadus on krundi maksimaalse täisehituse korral 10 parkimiskohta. Juhul, kui POS 2 krundil on kõik parkimiskohad hõivatud, on vajadusel pansionaadi külalistel võimalik kasutada ka POS 1 krundil asuvat 18-kohalist avalikku parklat v.a. juhul kui avalik parkla on kasutusse antud avaliku ürituse korraldamiseks. Kui pansionaadil tekib vajadus Puuvilja tn 5 kinnistul asuvate parkimiskohtade kasutamiseks regulaarselt, sõlmitakse linna ja parkimiskohtadest huvitatud isiku vahel kasutusvalduse leping.

4.5 Haljastus ja heakord

Kinnistu omanik on kohustatud korras hoidma oma kinnistu piirdeaeda, õigeaegselt kärpima puude ja põõsaste oksid, tegema vajadusel umbrohutõrjet ning hoidma korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsu nendele. Samuti peab kinnistu omanik rakendama meetmeid kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks.

4.6 Tehnovõrgud

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval hoonestatud Pärnu tn 7 kinnistul on vee- ja kanalisatsiooniühendus, elektriühendus, sideühendus ja ühendus Paide linna kaugküttevõrguga. Kuna Puuvilja tn 1 kinnistu liidetakse Pärnu tn 7 kinnistuga, siis lahendatakse uue hoone tehnovõrkudega varustatus Pärnu tn 7 liitumistega.

4.6.2 Veevarustus

Pärnu tn 7 hoones olevast veemõõdusõlmest võetakse Ø32 väljavõtte uude hoonesse. Veetrassi täpne asukoht määratakse hoone projekteerimise käigus.

4.6.3 Reoveekanalisisatsioon

Uuelt kavandatavast hoonest juhitakse reovesi isevoolse trassiga Pärnu tn 7 krundil asuvasse trassi. Kanalisatsioonitrassi täpne asukoht määratakse hoone projekteerimise käigus.

4.6.4 Sajuveekanalisisatsioon

Planeeringuala teedel ja platsidel kogutakse sadeveed kokku ja juhitakse sadeveekanalisisaiooni või immutatakse haljasaladel. Sadeveekanalisisaiooni liitumispunkt asub teisel pool Puuvilja tänavat.

Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud.

4.6.5 Soojavarustus

Olemasoleval hoone kütmine toimub Paide linna kaugküttevõrgu kaudu. Uue ehitusala liitumiseks kaugküttevõrguga on väljastatud OÜ Pogi poolt tehnilised tingimused 20.10.2014. Maksimaalne arvestatav võimsus on kuni 200kW ning liitumine linnatrassiga toimub Pärnu tn 9 krundil. Uute hoonete rajamisel tuleb need samuti liita kaugküttevõrguga. Detailne tehniline lahendus antakse ehitusprojekti käigus. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Paide linna soojusvõrgu omanikuga AS Paide Vesi ja soojusvõrgu valdajaga OÜ Pogi.

4.6.6 Elektrivõrk

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumisega. Tarbimismahu suurenemise tõttu on vajalik on liitumiskilbi peakaitsme suuruse tõstmine 150 amprini.

4.6.7 Sidevõrk

Olemasoleval hoonel säilib praegune sideühendus. Uue rajatava hoone liitumiseks sidevõrguga, tuleb rajada kaablikanalisatsiooni trass Puuvilja tänaval asuvast kaevust S2. Detailne tehniline lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.7 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Jäätmetekitaja kogub eraldi taaskasutatavad jäätmed, suuremõõtmelised jäätmed, püsijäätmed, ohtlikud jäätmed, probleemtoodete jäätmed ja segaolmejäätmed.

Kruntide omanik on kohustatud liituma korraldatud jäätmeveoga Paide linnas. Jäätmete kogumist ja vedu reguleerib Paide linnas Paide linna jäätmehoolduseeskiri.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed 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;

4.9 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.

4.10 Tuleohutuse tagamine

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 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni 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 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 tuleohutuskujuadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Pärnu ja Aiavilja tn ristis.

4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused

Planeeringus on arvestatud kõikide olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Kõikidele planeeritavale krundile jäävatele võõrastele trassidele tuleb seada servituudilepingud. Planeeritavale Pärnu tn 7 krundile ligipääsu tagamiseks on vajalik seada ligipääsuservituut Puuvilja tn 5 kinnistule.

Koostas: Andrus Pajula

OÜ Aarens Projekt

18.12.2014.a