



O Ü AARENS PROJEKT

Pärnu tn 114, Paide linn
reg nr 10731393

Töö nr DP-9/2017

JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN

**AIA TÄNAVA
DETAILPLANEERING
(eskiis)**

Planeeringu koostajad: planeerija Andrus Pajula

arhitekt Riina Lepp
(volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 117307)

Feliks Tamberg
(diplomeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooniinsener tase 7, kutsetunnistus
nr 113901)

Planeeringu tellija: Paide Linnavalitsus

Paide

2017

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	3
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
2.1 Planeeringu lähtedokumendid	4
2.2 Linnaehituslik situatsioon	4
2.3 Olemasolev olukord	4
2.4 Kontaktvöönd	5
2.5 Kontaktvööndi analüüsi kokkuvõtte	6
2.6 Alusplaan	6
3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS	7
3.1 Krundijaotus	7
3.2 Ehitusõigus	7
3.3 Liikluskorraldus	8
4. JOONISED	
4.1 Eskiisjoonis M 1:500	9

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringuala hõlmab reformimata riigimaad Aia tänava kruntidest kuni Reopalu jõeni ja järgmisi kinnistuid: Aia tn 2 (katastritunnus 56601:0001:0181), Aia tn 4 (katastritunnus 56601:0001:0191), Aia tn 6 (katastritunnus 56601:0001:0171), Aia tn 8 (katastritunnus 56601:0001:0361), Aia tn 10 (katastritunnus 56601:0001:0211), Aia tn 12 (katastritunnus 56601:0001:0131), Aia tn 14 (katastritunnus 56601:0001:0150) ja osaliselt Allika tänava (katastritunnus 56601:0001:0028). Planeeringuala suurus on ca 1,5 ha.

Planeeringu koostamise põhieesmärgiks on anda ehitusõigus ja muud tingimused (liikluskorraldus, kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramine, jne) uue, Aia tänava kinnistutele juurdepääsuks kavandatava tänava ning tänava maa-alale kavandatavate vee- ja kanalisatsioonitrasside ning tänavavalgustuse rajamiseks. Kavandatav tänav jääb Reopalu jõe ehituskeeluvööndisse.

Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele Paide linna üldplaneering. Paide linna üldplaneeringus (joonis 1) on kavandatava tänava alal elamumaa, perspektiivset tänavat üldplaneeringuga ette nähtud ei ole. Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Paide linna üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas, elamumaast transpordimaaks.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele Paide linna vee- ja kanalisatsiooni arengukava. Arengukava järgi on ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni süsteemipärase väljaarendamise peamine eesmärk tagada ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenus linna reoveekogumisalal võimalikult paljudele elanikele. Arengukavas tuuakse välja, et endises suvilapiirkonnas (Joodi) rajatakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikud liitumispunktidega avalikult kasutatavale maale. Kinnistutele, mille liitumispunkti ei ole võimalik rajada avalikult kasutatavale maale, määratakse liitumispunkt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu omaniku või valdaja kokkuleppel. Detailplaneeringuga antakse võimalus rajada liitumispunktid avalikult kasutatavale maale. Arengukava lisas 3 „Vee- ja kanalisatsioonitrasside skeem“ on vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimine ette nähtud Allika tänaval, vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamist Aia tänavale ette nähtud ei ole. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paide linna vee- ja kanalisatsiooni arengukava muutmiseks.

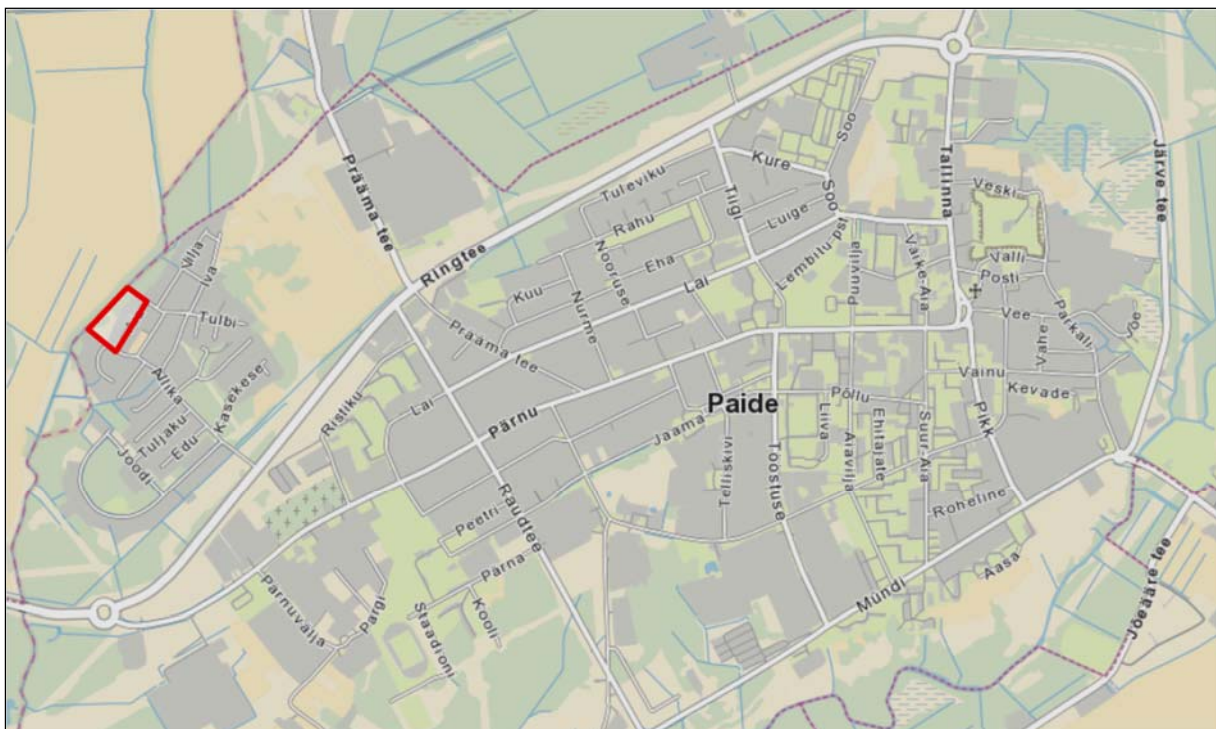
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

2.1 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Linnavolikogu 17.08.2017 otsus nr 28 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

2.2 Linnaehituslik situatsioon

Planeeritav ala ning kogu kontaktvöönd asub Paide linna loodeosas Joodi elumupiirkonnas. Planeeringuala on näidatud joonisel 1.



Joonis 1. Situatsiooniskeem

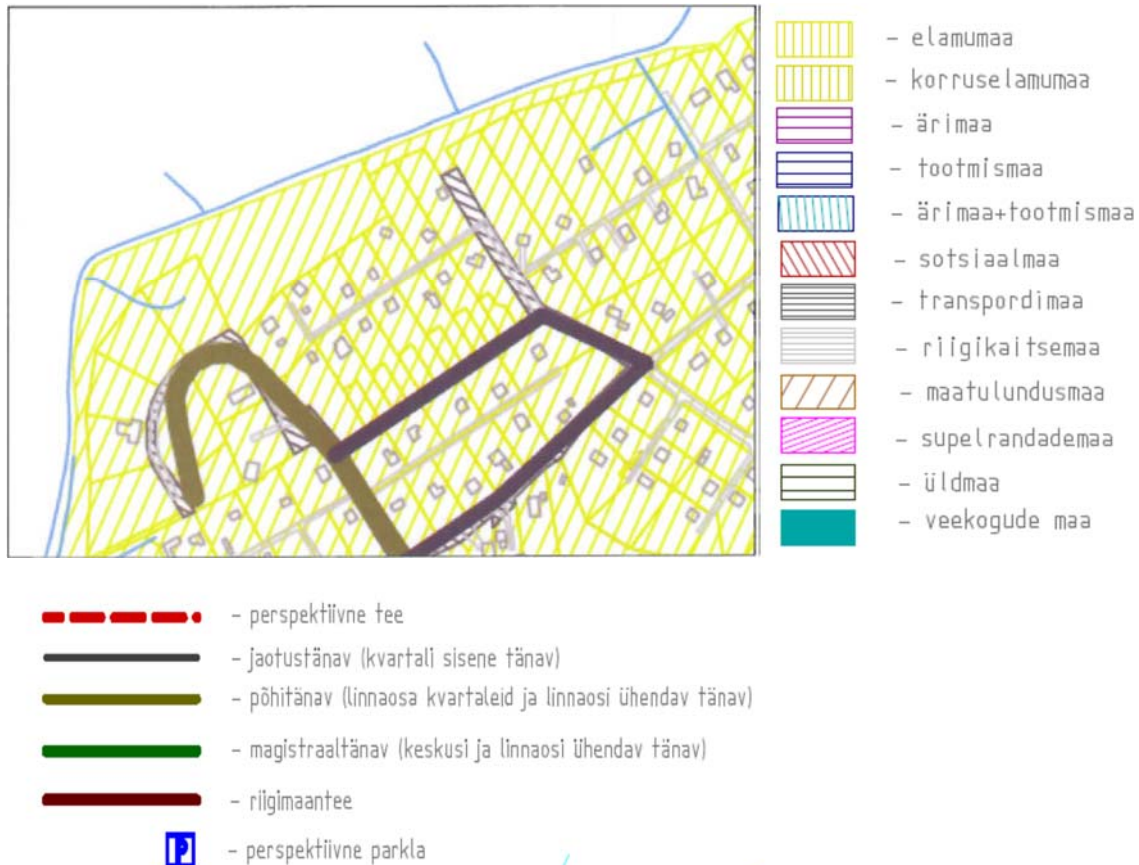
2.3 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega ca 1,5 ha hõlmab reformimata riigimaad Aia tänava kruntidest kuni Reopalu jõeni ning Aia tn 2, Aia tn 4, Aia tn 6, Aia tn 8, Aia tn 10, Aia tn 12 ja Aia tn 14 elumumaa kinnistuid. Kinnistud on valdavalt hoonestatud 1960-ndate lõpus ehitatud suvilatega (endine aianduskooperatiiv „Aed“) ja neid teenindavate hoonetega. Kinnistutel puudub ühendus ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Kinnistute piirid on määratud 1990-ndate lõpus, piiride määramisel ei krunditud elamukruntidest välja juurdepääsuteed ning viiel kinnistul puudub juurdepääs avalikult teelt. Sõidukite juurdepääsuks kinnistutele kasutatakse Aia ja Lille

elamumaa kinnistuid, eriti Aia tn 2 ja Aia tn 4 kinnistute loodepoolset osa. Planeeringualasse jääb ka lõik Allika tänavast.

Planeeringuala põhjaossa jääb kõrghaljastusega poollooduslik haljasala (fotod 1-2).

Planeeringualal ning selle kontaktvööndis asuvad krundid on Paide linna üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga, olles valdavalt hoonestatud üksikelamutega. Väljavõtte üldplaneeringust on toodud joonisel 2. Planeeringuala piirneb põhja poolt Reopalu jõega.



Joonis 2. Väljavõtte kehtivast Paide linna üldplaneeringust. Kollase viirutusega tähistatud elamumaa ning halli viirutusega transpordimaa juhtfunktsioon. Rohelise joonega on tähistatud üldplaneeringuga ette nähtud põhitänavad, halliga jaotustänavad

2.4 Kontaktvöönd

Kontaktvöönd hõlmab planeeringualas asuvaid ja nendega piirnevaid eramuid, samuti Reopalu jõe äärset ala. Juurdepääs planeeringualale toimub Allika ja Aia tänavatelt. Kontaktvööndis asuvad hooned on ehitatud suvilateks, millest osa on ümber ehitatud aastaringseks elamiseks. Krundid on hoonestatud peamiselt viilkatusega suvilatega ning nende kõrvalhoonetega. Hooned on peamiselt laudvoodriga puithooned. Kruntide hoonestuse paiknemine on korrapäratu. Kruntide reljeef on tasane, maapind langeb Reopalu jõe suunas. Kontaktvööndi elamukruntide haljastuses annavad tooni viljapuud ja pöösad. Reopalu jõe äärsel alal kasvavad leht- ja okaspuud.

Planeeringualale lähim üldhariduslik kool on ca 1,2 km kaugusel Kooli tänaval asuv Paide Ühisgümnaasium. Lähim lasteaed asub samuti 1,2 km kaugusel, Kastani tänaval. Lähim kauplus on Paide Maksimarket, mis asub ca 0,8 km kaugusel. Paide bussijaam jääb ca 1,7 km kaugusele.

2.5 Kontaktvööndi analüüsi kokkuvõtte

Kuna käesoleva planeeringuga ei kavandata uusi suuremahulisi hoonestusalasid, vaid pigem olemasoleva hoonestuse korrastamist, siis ei too planeering kaasa drastilisi muutusi piirkonna hoonestusse.

Kontaktvööndi analüüsi arvesse võttes saab väita, et planeeritav krundijaotus ja kruntide planeeritav ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd. Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene, planeeringuga kavandatav on piirkonna normaalne linnaehituslik areng ning pigem piirkonna iseloomu korrastav.

2.6 Alusplaan

Alusplaanina on kasutatud Kagu Geodeesia OÜ poolt septembris 2017 mõõdistatud Aia tänava planeeringuala geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr 17T068), kus koordinaadid on L-EST97, kõrgused Balti 77 süsteemis.

3. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeeringu põhieesmärk on uue Aia tänava planeerimisega tagada planeeringualas olevatele kinnistutele juurdepääs avalikult tänavalt. Samuti tagada võimalus nende kinnistute liitumiseks Paide linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassidega.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paide linna reoveekogumisala muutmiseks (suurendamiseks) perspektiivse Aia tänava ulatuses.

Lähtudes planeerimisest on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh. määratud kruntide hoonestusala ja ehitusõigus. Hoonestusala põhjapoolse piiri määramisel on lähtutud väljakujunenud ehitusjoonest.

3.1 Krundijaotus

Planeeringu eskiislahendusega on määratud olemasolevate elamukruntide (pos 1-pos 7) piiride säilitamine olemasolevana. Krunt Pos 8 on planeeritud perspektiivse Aia tänava rajamiseks, krunt Pos 9 on planeeritud ilma ehitusõigusega haljasmaa krunt.

3.2 Ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu eskiisjoonisel näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad uued hooneid peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatisi võib rajada ka hoonestusalast välja.

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
Pos 1 Aia tn 2	1351	100% EP	300	4	2	8	15-35
Pos 2 Aia tn 4	1296	100% EP	300	4	2	8	15-35
Pos 3 Aia tn 6	783	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 4 - Aia tn 8	833	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 5 - Aia tn10	746	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 6 - Aia tn 12	763	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 7 - Aia tn 14	1414	100% EP	300	4	2	8	15-35
Pos 8 - Aia tänav	1883	100% LT	-	-	-	-	-
Pos 9 - Aia tänava haljasala	2986	100% HM	-	-	-	-	-

Tabel 1 – ehitusõigus ja peamised arhitektuurinõuded

EP – pereelamumaa (elamumaa)
LT – tee ja tänava maa (transpordimaa)
HM – parkmetsa maa (sotsiaalmaa üldkasutatav maa alaliik)

3.3 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on uue Aia tänava planeerimine osaliselt Reopalu jõe ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndisse võib avalikku teed rajada ainult kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Pos 1 elamukrundile juurdepääs on planeeritud olemasolevalt Aia tänavalt. Elamukruntidele pos 2-pos 7 ligipääs on kavandatud perspektiivselt Aia tänavalt. Uus perspektiivne Aia tänav on planeeritud tupikteena, mille lõppu on kavandatud überpööramise koht.

Elamukruntide parkimisvajadus on lahendatud krundil, tänavale parkimine pole lubatud.



Foto 1 Vaade planeeringualale Allika tänava poolt

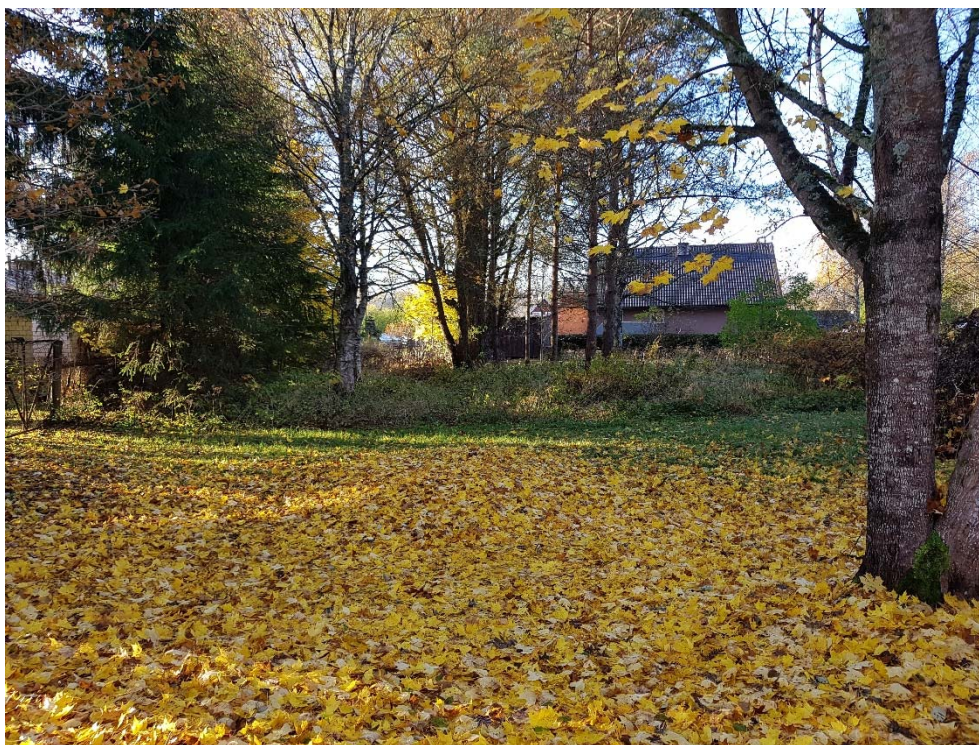
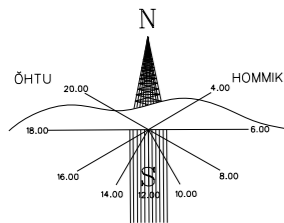


Foto 2 Vaade planeeringualalt



- TINGMÄRGID:**
- — — — — planeeringuala piir
 - — — — — Reopalu jõe veekaitsevöönd
 - — — — — Reopalu jõe ehituskeeluvöönd
 - — — — — olemasoleva kinnistu piir
 - — — — — planeeritava krundi piir
 - ① krundi pos number
 - ▶ planeeritav krundilepääs
 - olemasolev hoonestus
 - planeeritav hoonestusala
 - olemasolev tee
 - planeeritav tee / plats
 - planeeritav kraav
 - ⋈ planeeritav truu
 - v planeeritav veetrass
 - k planeeritav reoveekanaliseerimise isevooline trass
 - k planeeritav reoveekanaliseerimise survetrass
 - UP planeeritav reoveekanaliseerimise ülepump
 - E planeeritav elektriühendus
 - ✕ vajadusel likvideeritav objekt
 - servituudivajadusega ala

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
Pos 1 Aia tn 2	1351	100% EP	300	4	2	8	15-35
Pos 2 Aia tn 4	1296	100% EP	300	4	2	8	15-35
Pos 3 Aia tn 6	783	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 4 - Aia tn 8	833	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 5 - Aia tn 10	746	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 6 - Aia tn 12	763	100% EP	250	3	2	8	15-35
Pos 7 - Aia tn 14	1414	100% EP	300	4	2	8	15-35
Pos 8 - Aia tänav	1883	100% LT	-	-	-	-	-
Pos 9 - Aia tänava haljasala	2986	100% HM	-	-	-	-	-

Tabel 1 – ehitusõigus ja peamised arhitektuurinõuded

aarens projekt OÜ AARENS PROJEKT Pärnu tn 114, Paide linn 72718 tel 38 51 050 / 51 13 837 e-mail: aarens@aarens.ee MTR: EEP 000671	Planeeringu nimetus:	AIA TÄNAVA DETAILPLANEERING	Töö nr:	DP-9/2017	
	Asukoht:	JÄRVA MAAKOND PAIDE LINN AIA TÄNAV	Leht nr:	1/1	
Planeerija:	Andrus Pajula	Tellija:	Paide Linnavalitsus	Stadium:	DP
Arhitekt:	Riina Lepp	Joonise nimetus:	ESKIISJONIS	Mõotkava:	1:500
Kuupäev:	13.11.2017				