

ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ

Registri kood 10322578, Tegevuslitsentsid nr. 246/97, EE – 2621/722/1726/3038

Töö nr. 0201

Keldstahel
06.02.2003

**Põlva linnas Ehitajate tn., Jaama tn. ja Kase tn.
pikenduse vahelise maa-ala**

DETAILPLANEERING

Tellijä: Põlva Linnavalitsus

Projekteerija: Arhitektuuribüroo 4A OÜ

arhitekt EAL Vadim Tšentropov

arhitekt Marti Soosalu

Tehnovõrgud: AS Kurmik

Juhataja Andri Needo

Planeerija Jaan Vene

Tartus, oktoober 2002.a.

Põlva linnas Ehitajate, Jaama ja Kase tänava pikenduse vahelise ala detailplaneering

Kausta koosseis:

I SELETUSKIRI

II JOONISED

1. Situatsiooni skeem	joonis 1	M 1:1000
2. Olemasolev olukord	joonis 2	M 1:500
3. Põhijoonis, haljastus, liikluskorraldus	joonis 3	M 1:500
4. Planeeritud maakasutus	joonis 4	M 1:1000
5. Tehnovõrgud	joonis 5	M 1: 500

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu (DP) lähtedokumentideks on Lähteseisukohad Põlva linnas Ehitajate tänava ja Jaama tänava vahelise maa-ala Kase tänava pikenduse detailplaneeringu koostamiseks koos Põlva LV korraldusega nr. 142-k, 21.02.2001.a. ning OÜ REIB poolt 2002.a. koostatud geodeetiline alusplaan koos maa-aluste võrkude uurimisega täpsusastmega M 1:500.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 3,9 ha, mis jääb suures osas õigusvastaselt võõrandatud maadele: Soldati maatükk A-107, Soldati maatükk XXII, Soldati maatükk XX ja Mammaste Tilsa 35, mis on kompenseeritud või ei oma tagastamise nõuet. Lisaks nendele maatükkidele asub planeeritaval alal ka Soldati maatükk XXI, millel on küll tagastamise nõue, kuid õigustatud subjekti ei ole kindlaks määratud (kohtuvaidlus). DP eesmärgiks on määratleda maakasutus planeeritaval alal, täpsustada sihtotstarbed ja ehitusõigused moodustatavatele kruntidele, määrata teede ja tänavate trasside kulgemine, lahendada liikluskorraldus, kitsendused ja servituudid ning tehnovõrkude rajamise tingimused ja haljastus.

Planeeritavale alale jäävad ka olemasolevad kinnistud, mille kruntide omanikud on toodud eraldi nimekirjana (vt. Kase tn. detailplaneeringu alasse jäävad kinnistud).

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Põlva Linnavolikogu 02.03.2000.a. otsusega üldplaneeringuna kehtestatud "Põlva alevi generaalplaan 1986.a." Põlva Linnavolikogu otsusega 02.03.2000.a. ning planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvi 8 lg. 4 toodud ülesannetes (RPI Eesti Maachitusprojekti töö nr. 2000213).
- "Põlva linna Ehitajate tn. elamurajooni detailplaan" AS Arhitektuuribüroo A&K töö nr. T-17-94 " Põlva Linnavolikogu otsusega 02.03.2000.a. ning planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvi 8 lg. 4 toodud ülesannetes

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad Põlva Linnavalitsuse ehitusprojektide ja planeeringute arhiivis ja olid kasutusel eeltööde käigus.

3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

a) Ehitusgeoloogilised uurimistööd Põlva alevi generaalplaani koostamiseks (RPI Eesti Projekti töö nr. a-592-68).

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1:500 ja 1:2000 ning geoloogiliste uuringute dokumendid asuvad Põlva Linnavalitsuse ehitusprojektide ja planeeringute arhiivis ja olid kasutusel eeltööde käigus.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeringu aluskaart

Planeeringu aluskaart on koostatud OÜ REIB poolt veebruaris 2002.a. töö nr. TT-0219T täpsusastmega M 1:500.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Põlvas Ehitajate tänava ja Jaama tänava vahelisel alal ning kujutab endast hoonestamata maa-ala. Nii autotranspordi kui ka jalakäijate juurdepääs on maa-alale Jaama tänavalt ja Ehitajate tänavalt.

Lähimateks naabriteks on AS Põlva Maja, k/ü Ehitajate, OÜ Ülesoo Hulgi, Meelis Lentsius, Janek Kamja ning AS Eesti Energia.

Kaugemas tulevikus võib tulla kõne alla Kase tänava pikenduse haru läbimurde küsimus Põlva ringteele.

Tehnovõrkudest on kas Jaama või Ehitajate tänaval vee-, kanalisatsioonitrassid, side- ja elektri kaabelvõrk.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Juhtfunktsioonideks planeeritaval alal on äri- ja elamumaa. Haljastusest on märkimisväärsed mõned kase- ja männigrupid, mis planeeringuga on ette nähtud säilitamisele.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutus on joonisel nr. 2.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Vastavalt lähteülesandele ja toetudes mitmele planeeringu eeltutvustusele on planeeritav ala jaotatud väiksemateks kruntideks, millede maakasutuse sihtotstarbeks on ärimaa ja/või tootmismaa ning elamumaa. Tänavate alune maa on 100% transpordimaa.

Planeeringuala naabrusesse jäävate olemasolevate teiste kinnistute piire on korrigeeritud vastavalt Planeerimis- ja ehitusseadusele nii, et ei jääks asjatuid "eikellegi" kuuluvaid maaribasid, kuid osa ümberkorraldatavaid krunte jäi planeeringualast välja ning lahendatakse teiste planeeringutega.

Lahtikruntimise graafiline teostus on toodud planeeringu põhijoonisel nr. 3.

5.5. Krundi ehitusõigus

Planeeritud maakasutuse jaotusplaan on esitatud joonisel 4 ja põhijoonisel 3, kus kruntidele on seatud hoonestusõigus tabeli kujul: maakasutuse sihtotstarbed, lahushoonete arv,

korruselisus, täisehituse %, katusekallete suunad, parkimiskohtade arv krundil, tulepüsivuse astmed jne. Kruntide suurused on toodud nii enne- kui pärast lahtikruntimist.

Korruselisuse osas on tehtud ettepanek perspektiivse hoonestuse kõrguseks seada 1 – 3 korrust, mis on kooskõlas Lähteseisukohtades seatud nõudmistega ning pehmenmaks 5-korruseliste korterelamute mõju ümbritsevale keskkonnale.

Pos. 1 - 3. Krundid on ette nähtud hoonestada uute kuni 2-korruseliste ühepere-elamutega. Parkimine on lahendatud krundisiseselt.

Tuleb tagada vaba juurdepääs alajaamale.

Pos. 4 on reserveeritud käesoleva detailplaneeringuga lasteaia krundiks või laste mänguväljakuks. Olenevalt omandivormist kas siis üldmaana või ärimaana.

Pos. 5 - 7. Krundid on ette nähtud hoonestada uute 1-2-korruseliste äri/büroohoonetega. Parkimine on lahendatud oma krundil. Juurdepääsud kruntidele nii kõrvaltänavalt kui ka Kase tänava pikenduselt. Planeeringus on ette nähtud võimalus krunte pos. 5-7 hoonestada ka ühise krundina. Sel juhul tuleb parkimiskohtade arv määrata summaarsena vastavalt parkimisnormatiivile

Pos. 8. Krunt on ette nähtud hoonestada uue 2-5 korruselise (rida)elamuga. Soovitatavalt on ette nähtud korruselisust tõsta olemasoleva 5-korruselise korruselamu suunas. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos. 9 hoonestatakse kuni kahekorruselise äri- ja/või tootmishoonega. Parkimine on lahendatud oma krundil. Krundi koos-hoonestamine Jaama 12A-ga on mõeldav ja soovitatav.

Planeeringuala kirdepoolses osas on vajadusel võimalik paigutada teine alajaam, kuid see jääb kahjuks planeeringualast välja.

Liiklusmaa idapoolse harutee läbiviimisega planeeritaval alal tekib ka teine väljasõit Ehitajate tänavalt planeeritava ala idaservas.

Krundi täisehituse % ei ületa 45%.

Kruntide vertikaalplaneerimisega on antud võimalikud kõrgusmärgid kruntide ja tänava vertikaalplaneerimiseks. Ehitiste vertikaalne sidumine sõltub tänava kõrgusmärgist.

Enne teede-tänavate rajamist on vajalik kogu maa-alal läbi viia ulatuslik kuivendus-dreeneerimine või kraavitamine. Kraavitamise põhimõtteline lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel. Enne kvartali hoonestamisele asumist on soovitatav koostada korralik tänava projekt (ehituskruntide insener-tehniline ettevalmistus) ja see ka teostada.

5.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on antud vastavalt normatiivaktidele. Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uusehituste välisviimistluses kasutada betooni, looduslikku või tehiskivi, polümeerkrohvi, klaasi, puitu jms.

Mujal planeeringualal on soovitatav kasutada 30 kuni 45 kraadiseid katuseid, mis on antud kvartalis enamlevinud katusetüüp. Arhitektuursed nõuded täpsustatakse ehitise mahulise projektiga.

Ehitusjoon tänavate suhtes kulgeb 5 m kaugusel krundi tänavapoolsest krundi piirist paralleelselt planeeritava krundi piiriga.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Püstitatud ülesande paremaks lahendamiseks on DP-ga tehtud ettepanek korrastada maa-ala nii parema kasutamise kui ka funktsionaalsema liikluse korraldamise seisukohast. Selleks on tehtud ettepanek viia sissesõit kõne all olevasse kvartalisse risti Jaama tänavaga Jaama 12 ja Jaama 14 vahelt ning Ehitajate tänavalt Ehitajate 6 ja Ehitajate 1 vahelt. Selline liikluse korraldus võimaldab jagada maa-ala kvartaliteks ja kruntideks ning korraldada juurdepääsud ka naaberkruntidele. DP-ga on ette nähtud perspektiivne võimalus läbisõiduks ringteele.

Parkimine on lahendatud reeglina krundisiseselt. Lisaks autoliiklusele on planeeringus lahendatud ka jalakäijate ja jalgratastel liiklejate teed.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord

Üldkasutusega maa-alasid planeeritaval alal ei ole. Planeeringu menetluseaegsetest nõupidamistest on selgunud, et Lähteseisukohtades esitatud soovituslik lahendus madal-tiheda elamumaana pole reaalelus kasutatav.

Olemasolev omakülviga tekkinud haljastus säilitatakse maksimaalselt. Haljastuse lahendus on antud igal krundil eraldi.

Enim tähelepanu on pööratud kõrghaljastuse rajamisele pos. 4 (persp. lasteaed) sisemise piiri äärde. Haljastust on soovitatav rajada ka parkimiskohtade vahele. Lähtudes antud kvartali hoonestamise ja heakorramise kontseptsioonist tuleb krundid eraldada sobivate kuni 1,4 m kõrguste traatvõrkaradega metallpostidel, mida võib dubleerida haljashekkidega.

6. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks järgmised normdokumendid:

*Linnatänavate projekteerimismäär EPN 17 (eelno)

*Asjaõiguse seadus

*Teeseadus

*Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (VV m 20.01.1999)

* Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525)

* Elektrivõrguga liitumise kord (VV 18.07.00. m nr.234)

* Soojusvõrguga liitumise kord (VV 18.07.00. m nr.236)

*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord
(Lisa KM m 16.12.96 nr. 61 juurde)

*Kanaliseerimisvõrkude veekaitsemeetmed (VV m 16.05. 01.a. nr.171)

*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (VV m 31.07.01.a. nr 269)

7. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad varjatud kahjud kannab igakordne krundi omanik või -rentnik, kui rendilepingus ei ole sõnastatud teisiti.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeering käsitleb Põlva linna kasutamata vaba maa-ala, sellest tingitult ka tehnovõrgud vaadeldaval alal puuduvad. Olemasolevatest tehnovõrkudest paikneb ühiskanalisatsioon ja -veevärk Ehitajate ja Jaama tänavatel. Kase tn pikendust läbib lõuna-põhja suunas kesksurve gaasitrass ja kaugkütte torustik. Mööda Jaama ja Ehitajate tänavat kulgeb olemasolev sidekanalisatsioon. Planeeringu kaguossa jääb AS Eesti Energialae kuuluv Ehitajate tee 1A alajaam.

Planeeringu lahendus

Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsioonitorustik planeeritud tänavatel on suunatud Jaama tänava olemasolevasse magistraaltorustikku. On ära näidatud võimalikud liitumised ühiskanalisatsiooniga.

Olemasolevatest trassidest on likvideeritavana ette nähtud Ehitajate 1 korterelamu taga (põhja pool) oleva trass.

Sadeveekanalisatsioon

Vastavalt Põlva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise eelprojektile on detailplaneeringu alal ja kogu antud piirkonnas sadevete ärajuhtimine planeeritud vertikaalplaneerimise ja kraavitustega.

Vesi

Planeeritud tänavatele on ette nähtud välja ehitada veevarustuse ringvõrk, mis lülitatakse olemasolevasse võrku Kase tänava pikendust läbiva magistraalveetrassi kaudu. Kruntide võimalikud liitumiskohad (magistraalide asukohad) on ära näidatud joonisel Ringvõrgu suurematesse jaotuspunktidest on ette nähtud ka tuletõrjehüdrandi väljaehitus (maapealne hüdrant haljasalal).

Soojavarustus

Olemasolev soojatorustik (osalt maapealne), mis varustab küttega Ehitajate 1 ja 6 elamuid, ei võimalda rohkem tarbijaid teenindada. Sellest tingitult on planeeringus ette nähtud rajada Ehitajate tänavale uus magistraalsoojatrass (jääb planeeringualast välja), mis saab alguse Ehitajate tänava soojasõlmest. Trass hakkab teenindama planeeritud krunte ja olemasolevaid hooneid. Planeeritud kruntidel on ära näidatud liitumiskohad perspektiivse tänavavõrguga.

Gaas

Planeeringualale jäävat Kase tänavat läbib AS-ile Eesti Gaas kuuluv kesksurve gaasitorustik, mida planeeringuga ei muudeta. Vastavalt AS Eesti Gaas Lõuna-Eesti hoolduspiirkonna tehnilistele tingimustele on planeeringuala tänavaalalae ette nähtud gaasitrassi rajamine. Ühendused kinnistutega lahendatakse ehitusprojektidega, kus on juba ära määratletud gaasi tarbimise iseloom (gaasiküttega katlamaja, olme tarbegaas).

Side

Olemasolev sidekaablitorustik on Jaama ja Ehitajate tänaval. Planeeringuala hoonestuse telefoniseerimiseks on ette nähtud tänavavõrgu kaabelkanalisatsiooni väljaehitus ja selle liitmine olemasoleva võrguga Lina tänava sidejaotuskapis LAO 100. Tänavavõrgu kaablikanalisatsioon on planeeritud ehitada 100 mm PVC torudest, kuhu paigaldatakse alates jaotuskilbist VMOHBU 50x2x0,5 sidekaabel. Ühendused hoonetega paigaldatakse 50 mm PVC torustikku, arvestusega 3 paari VMOHU tüüpi sidekaablit iga hoonesisendi kohta.

Elekter

Planeeringuala kagunurka jääb AS Eesti Energiale kuuluv Ehitajate 1A trafoalajaam. Viimane varustab ka planeeritavat ala ümbritsevaid hooneid. Samast alajaamast on planeeritud varustada ka kõiki planeeringualale jäävaid krunte. Planeeritud ja ümbertõstetavad olemasolevad kaablid on ette nähtud paigaldada jalgteede alla. Samuti on ära näidatud võimalikud jaotuskilpide asukohad ja ühendused kinnistutega. Arvesse on võetud AS Eesti Energia tehnilistes tingimustes esitatud soovi, näha ette planeeringualast kirdesse perspektiivse alajaama rajamiseks ca 45 m² suurune krunt. Krundi asukoht on orienteeruv, kuna ta jääb planeeringualast välja.

Trasside servituudid

Kuna planeeritakse vaba kasutamata maa-ala on planeeringus välditud lahendusi, mis tingiks servituutide seadmise vajaduse tehnorajatistele. Olemasolevate võrkude korral on planeeritud nende ümbertõstmine, kus see pole võimalik, on seatud tehnovõrgule servituut (Kase tänava pikendusel gaasi, vee ja soojatrassi servituut).

8. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeritud liiklusmaade L1 ja L2 väljaehitamiseks ja hooldamiseks näha vahendid ette Põlva Linnavalitsusel.

9. KOKKUVÕTE

DP-ga on teostatud Ehitajate tn. ja Jaama tn. vahelise maa-ala Kase tn pikenduse kvartali lahtikruntimine vastavalt lähteülesandes esitatud nõuetele, täpsustatud maakasutuse sihtotstarbed planeeritaval alal, seatud ehitusõigused, antud lahendused tehnovõrkudele ja liikluskorraldusele. DP vastab kehtivale planeerimis- ja ehitusseadusele. Kehtestatud DP on aluseks kruntide korraldamiseks ja ehitusprojektide koostamiseks.

Projekti koostamisele asumisest teatada Põlva Linnavalitsusele. Ehitusprojekti koosseisus esitada situatsiooni skeem, asendiplaan, seletuskiri, vaated, korruste plaanid, vajalikud lõiked, (tüüpprojekti sidumisel esitada kooskõlastamise juurde seotava projekti AE - osa). Taotletud tehnilised tingimused esitada lisadena ning projekti eriosade lahendused kooskõlastada vastava tingimuse väljastanud asutusega.

Ehitusprojektid (kolm eksemplari) kooskõlastada omanikuga, (kaasomanikega), linnainse-neriga, linnaarhitektiga, Päästeametiga ja Tervisekaitsetalitusega. Ehitusprojektid esitada 3-s eksemplaris Põlva Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

Seletuskirja koostas EAL arh. V. Tšentropov