

SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Koostatud on detailplaneering Väike-Maarja alevikus, Pikk tn.22 ja Pikk tn.22a asuvatele katastriüksustele.

Detailplaneeringu koostamise alus:

- Ruumi Projekt OÜ poolt esitatud avaldus detailplaneeringu algatamiseks.
- Väike-Maarja Vallavolikogu 26.oktoobri 2011.a. otsus nr.54 "Detailplaneeringu koostamise algatamine".
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Väike-Maarja Vallavalitsuse 06.12.2011. korraldusega nr.689.

2.LÄHTEMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Eesti Projekteerimisnormid;
- Eesti Vabariigi Standardid;
- Väike-Maarja valla ehitusmäärus;
- Väike-Maarja valla üldplaneering (kehtestatud Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008.otsusega nr.14.);
- OÜ Gem-Geo poolt koostatud planeeringuala geodeetiline alusplaan m1:500;
- Maanteeameti ida regiooni tehnilised tingimused nr. 15-2-00246/049,30.03.12
- Elektrilevi OÜ Virumaa Regiooni tehnilised tingimused Nr.201495 01.06.2012.

3.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Ärihoone ehitamine ja kruntide liitmine.

Detailplaneeringuga lahendatakse:

- hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõigus;
- ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded;
- ehitistevahelised kujud;
- hoonete tulepüsivusklassid;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- ehitiste tehnovõrkudega varustamine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal;
- tuletõrjeveega varustamine;
- planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju ulatus.

4. ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

- planeeringuala ligikaudne pindala 5900 m²;
- Pikk tn.22 (katastritunnus 92702:002:0100); pindala 2796 m²;
- Pikk tn.22a (katastritunnus 92702:002:0110); pindala 1221 m²;
- kinnistute omanik: Reinpaul OÜ.

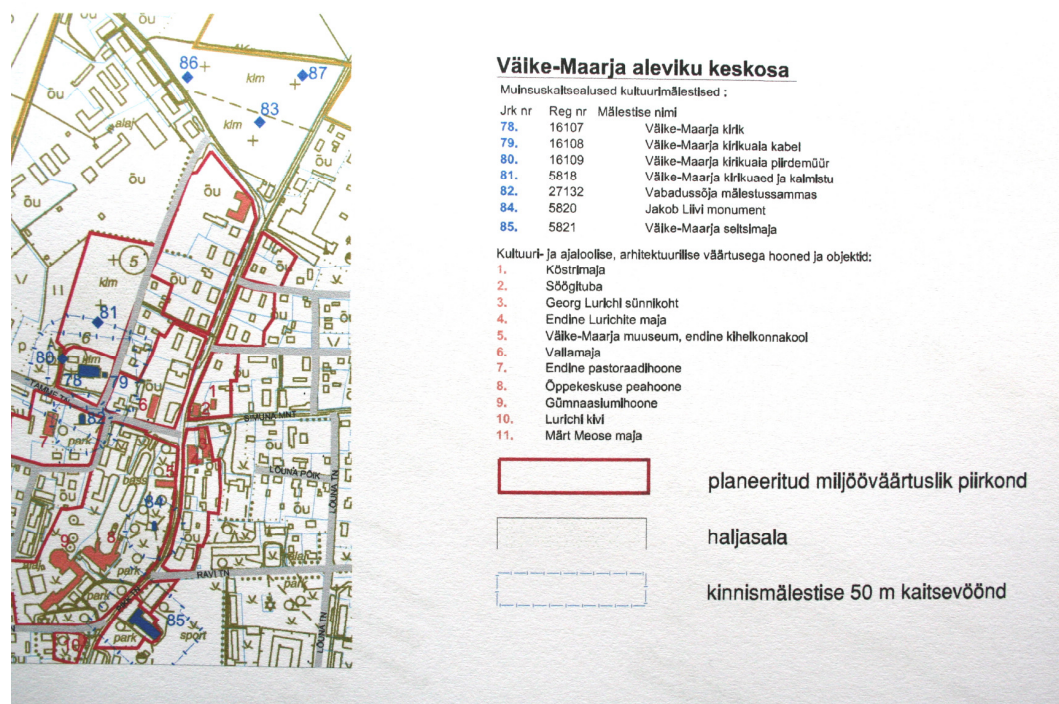
5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. Asukoht:

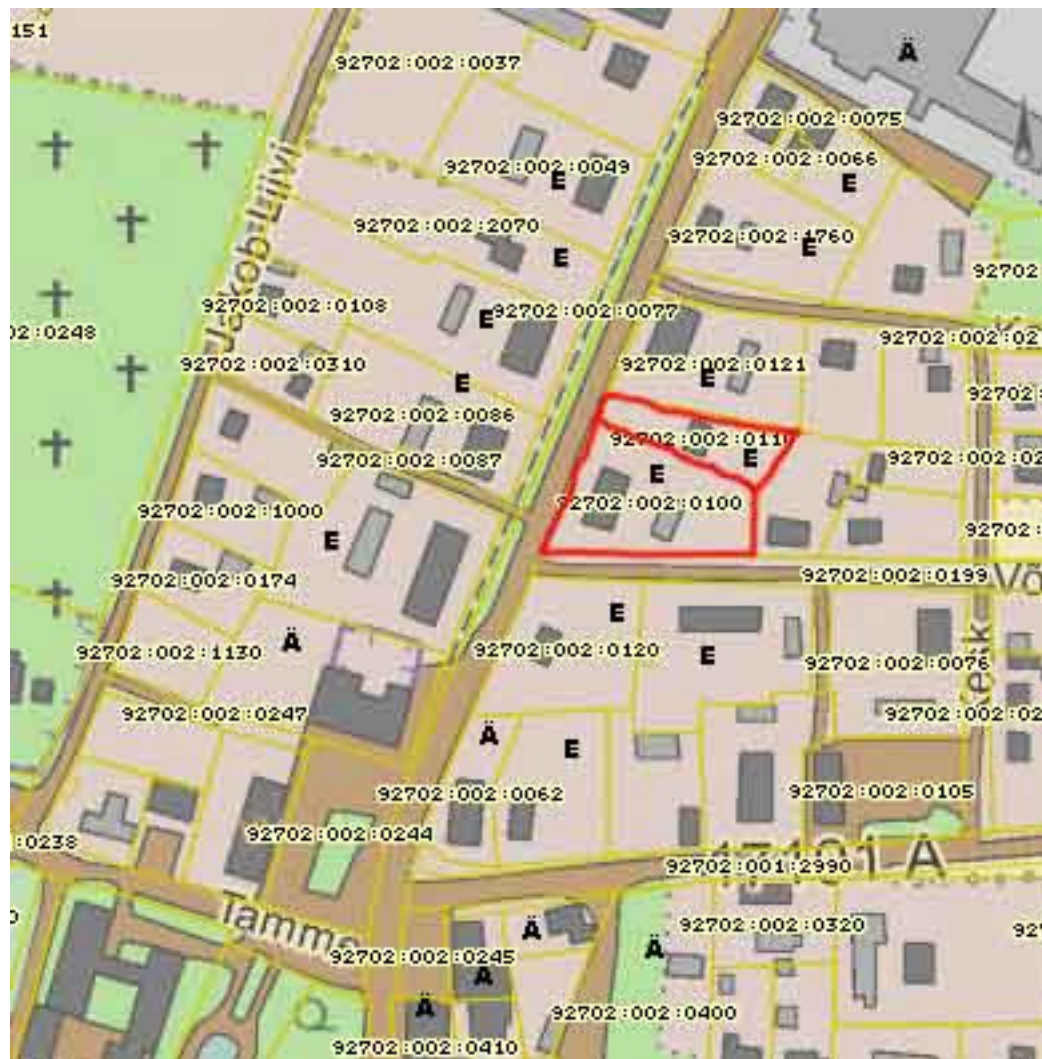
Planeeringuala asub Väike-Maarja aleviku keskosas. Ala piirneb loodes Pika tänavaga. (Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva riigimaantee nr. 22, (92702:002:2490), transpordimaa; lõuna poolt Võidu tänavaga (transpordimaa); idas Võidu tn.3 kinnistuga (920702:002:0090), elamumaa; põhja poolt Pikk tn.24 kinnistuga (92702:002:0121), elamumaa.

Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja äärest on 50 m; sanitaarkaitsevöönd 200 m sõidutee servast. Arvestada tuleb kaitsevööndis õigusaktidega kehtestatud piirangutega.

Üldplaneeringu järgi on Pikk tn.22 ja 22a kinnistute sihtotstarve elamumaa (vt.joon2)
Planeeritavad kinnistud asuvad miljööväärtuslikul alal (vt.joon.1)



Joonis 1: Miljööväärtuslik ala Väike-Maarja aleviku keskosas (väljavõte Väike-Maarja valla üldplaneeringust).



Joonis 2: üldplaneeringujärgsed maakasutuse sihtotstarbed
E – elumumaa; Ä – ärimaa

5.2.Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs

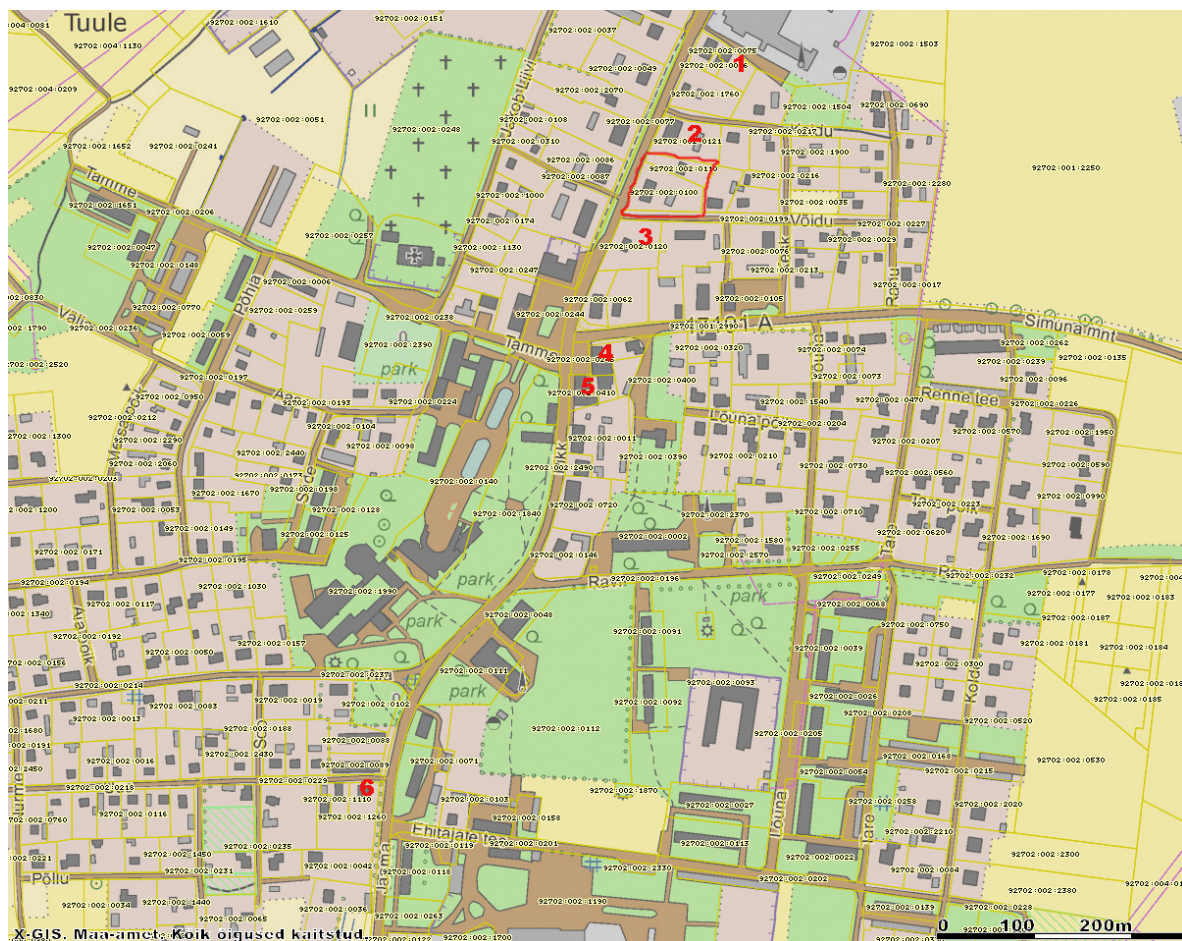
Pika tänava hoonestus pärineb põhiliselt 20-ndast sajandist.

Enne 1920-ndaid ehitatud hooned on ühekorruselised, viilkatusega puitehitised (hiljem on enamjaolt välja ehitatud katusekorrused – Pikk 8,14,18,Simuna tee 5). Pikk tn.2 samast ajajärgust on kahekorruseline, madalama viilkatusega kivihoone.

Peale 1920 ehitatud Pikk tn.16, Pikk tn.14 juurdeehitus, Pikk tn.28 ja kaugemal asuv, Pikalt tänavalt vaadeldav Jaama tn.4 on kahekorruselised, juugendist mõjutatud, mansardkatusega (korrusega) puithooned. Pikk tn.20 elamu on poolkelpkatusega, katusekorrusega ehitis.

Kolmas hoonetüüp on 1957-1960 ehitatud kahekorruselised, kelpkatusega kortermajad (Pikk tn.11,13,15,24).

Kruntide suurused vahemikus 1200-4100 m². Naaberkrundid Pikk 20 – 2617 m², ehitusalune pind 120 m²; Pikk tn 24 – krunt 2745 m², ehitusalune pind 305+105m² (põhihoone+abihoone).



Joonis 3: fotodel kujutatud hoonete paiknemisskeem

1 Pikk tn.28



2 Pikk tn.24



5 Pikk tn14



3 Pikk tn.20





4 Pikk tn.16



6 Jaama tn.4

Fotod:hoonestustüüpide näited

Ülaltoodud analüüsist lähtudes peab uue hoonestuse kavandamisel leidma vihjeid lähialal ajalooliselt välja kujunenud arhitektuurile. Arvestada miljööväärtuslike alade planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtetega (Väike-Maarja valla üldplaneering).

5.3.Hoonestus

Pikk 22 ja 22 a kinnistutel seni olnud hooned on lammutatud. Säilinud on Pikk 22 elamu keldrikorrus (jääb edaspidi kavandatava ärihoone mahtu).

5.4.Liikluskorraldus

Senine juurdepääs Pikk tn.22 kinnistule on Pika ja Võidu tänava nurgalt ,Pikk tn.22a kinnistule Pikalt tänavalt.

5.5.Haljastus

Lammutustööde käigus on osaliselt likvideeritud planeeringualal olnud kõrghaljastus, väärtuslikumad puud on säilitatud .Kasvupinnas on osaliselt kooritud.

5.6.Piirded

Planeeringuala tänavatepoolsetes külgedes piirdeaiad puuduvad, põhja ja ida pool asuvatest kruntidest eraldavad ala vörkpiirded.

5.7.Tehnovõrgud.

5.7.1.Veevarustus:

Pikk 22 ja 22a kinnistuid veega varustanud ühisveevärgi veetrass kulgeb Võidu tänavalt läbi kinnistute Pikk 24 kinnistule.

5.7.2.Kanalisatsioon:

Kinnistud pole ühiskanalisatsioonivõrku ühendatud.

5.7.3.Telefoniside

Liitumine on Pikk 22 kinnistul (harukaabli ots on olemasoleva vundamendi nurga juures); Pikk 22a kinnistul liitumine puudub. Kinnistuid läbib põhja-lõuna suunas õhuliin.

5.7.4.Elektrivarustus:

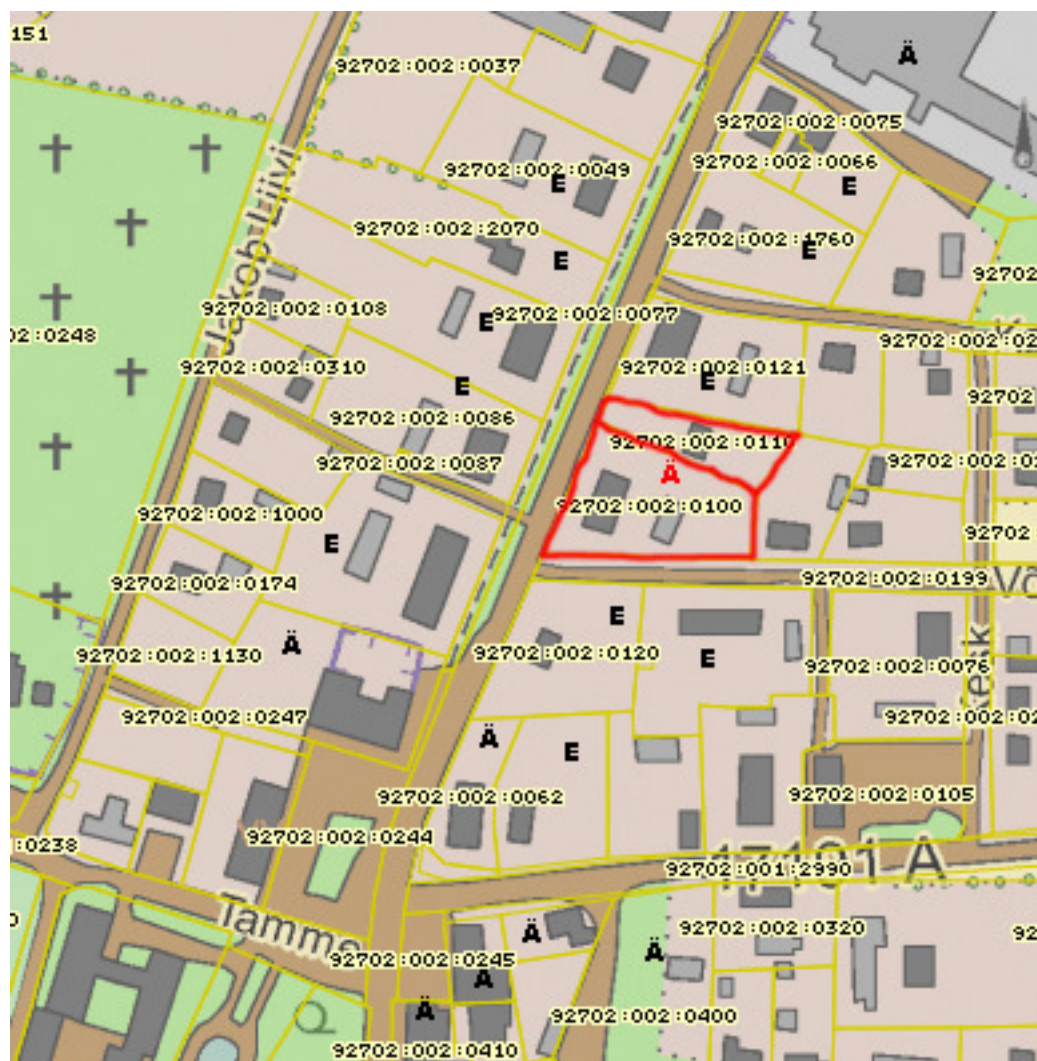
Pikk tn. 22 liitumispunkt on kinnistu lõunaservas asuval õhuliini mastil, peakaitse on 25 A; Pikk tn. 22a kinnistul on liitumine, peakaitse on 20 A, liitumispunkt on likvideeritud. Kinnistuid läbib põhja - lõuna suunas madalpinge õhuliin.

6.ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

6.1.Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Pikk tn.22 ja 22a kinnistute sihtotstarve valla üldplaneeringus ette nähtud elamumaa asemel ärimaaks.

Põhjenduseks on asjaolu, et aleviku keskosa, eriti Pikk tänav, pole kunagi olnud monofunktsionaalne elamuala. Eluhooned vahelduvad äri-ja ühiskondlike hoonetega. Keskse väljaku ümbrus, kus asub ka planeeritav ala, on aleviku kõige atraktiivsem äripiirkond, kuhu sobiksid just väiksemad ärihooned, mis ei tõsta oluliselt liikluskõormust ega mõju oma tegevusest lähtuvalt elanikele häirivalt.



Joonis 4: detailplaneeringujärgsed maakasutuse sihtotstarbed E-elamumaa; Ä-ärimaa

6.2.Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga liidetakse Pikk tn.22 ja 22a üheks kinnistuks.

6.3.Ehitusõigus

Planeeringus on ette nähtud krundile ehitada kuni kolm hoonet - multifunktsionaalne ärihoone ja kaks abihoonet, milledest ühte kavandatakse transpordivahendite pesula. Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi kasutamise sihtotstarve; ehitiste arv krundil; ehitusala; suurim ehitusalune pind; maksimaalne korruselisus; katusekalde vahemik ja ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast.

Hoonestatava ala ehituskeeluvööndiks riigimaantee pool on vahemaa (ca 9 m) olemasoleva hoonestuse ehitusjoonest riigimaantee katte servani.

Planeeritava krundi ehitusõigus on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

6.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Järgida miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtteid ja jätkata ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (kruntide struktuur, hoonestustavad, katuse-ja viimistlusmaterjalid jms.)

Ehitiste kavandamisel on võetud siduvaks elemendiks olemasoleva hoonestusega mansardkatuse. Kuna pesulahoone korruse kõrgus on (tulenevalt pestava tehnika maksimaalsest kõrgusest) ca 5m, võimaldab mansardkatuse hoone mahtu visuaalselt vähendada. Arvestatud on lähiala hoonete mastaabiga, detailides kasutatakse kaasaegset arhitektuurikeelt.

Välisviimistlusmaterjalidena kasutada krohvi ja puitu, katusematerjalina valtsplekki.

Kuna planeeringuala asub riigimaantee santaarkaitsevööndis, tuleb vajaduse korral võtta ehitamisel tarvitusele abinõud normmürataseme tagamiseks.

Konkreetsed lahendused normikohase mürataseme tagamiseks antakse hoonete projekteerimisel, rakendades EVS 848:2003 "Ehitiste helisolatsiooninõuded.Kaitse müra eest" meetmeid.

6.5.Liikluskorraldus

Planeeritav ala piirneb riigimaantee 22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva.

Juurdepääs krundile rajatakse vastavalt Maanteeameti Ida regiooni tehnilistele tingimustele Võidu tänavalt. Olemasolev mahasõit riigimaanteelt likvideeritakse. Parkimine toimub krundi piirides planeeringuga ette nähtud alal, keelatud on parkimine riigimaantee sõidutee servas. Parkimiskohti on ette nähtud 12 autole (1:25)+üks invaparkimiskoht. Kuna käesoleval momendil ei ole teada ärihoone täielik kasutamise viis, on liikluskorralduse lahendus illustratiivne ja vajadusel luuakse tehnilise projekti staadiumis parkimiskohti täiendavalt juurde.

Tööpäevadel pargib kinnistu parklas päeva jooksul maksimaalselt 150 sõiduauto; pesulat kasutab päevas kuni 2 ühikut rasketehnikat (suured veoautod, haagised). Rasketehnika krundil ega selle läheduses ei pargi.

Jalakäijate liiklemiseks rajatakse maantee maale kõnnitee Pikk 22 jalgväravast ning Võidu tänava nurgalt ülekäigurajani, mis võimaldaks jalakäijail ohutult pääseda teisel pool maanteed asuvale kergliiklusteele.

Rekonstrueeritakse teelõik Võidu tänaval Pikast tänavast kuni Pikk 22 kinnistu idapiirini vastavalt raskeveokite liiklemiseks kehtivatele normidele. Teelõigu rekonstrueerimiseks koostatakse tehniline tööprojekt.

Enne ehitustööde alustamist kooskõlastada täiendavalt Maanteeameti ida regiooniga riigimaantee tee kaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised tööprojektid.

6.6.Tehnovõrkude kaitsevööndid,kitsendused

Krunti läbivate kommunikatsioonide valdajatega sõlmitakse kommunikatsioonide kaitsevööndite piirides tähtajatu kasutusõiguse lepingud.

6.6.1.Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektrihoiatusseadus (RT I 2002,49,310,§15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2.juuli 2002 nr.211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus".

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: EPN 17

Kanalita elektri-ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0.6 m.

6.6.2.Ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndid

Alus: Keskkonnaministri 16.detsembri 2005.a määrus nr.76§2 lg 2

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: 1)torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m.

6.6.3.Tehnovõrkude kulgemine tee kaitsevööndis

Tehnovõrkude kulgemine tee kaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt ühtse koridori kaudu, mis on eraldi projekti nõudev tegevus. Lähtetingimused projektile tuleb tellida Maanteeametilt ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismäärustele ning "Tee projekteerimise normid ja nõuded" peatükk 8 alusel ning kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga

6.7.Haljastus,vertikaalplaneerimine,katttega alad

Olemasolevad puud säiluvad. Krundi Võidu tn.3 krundi piirile istutatakse hekk kõrgusega 2-3 m, mis oleks puhvertsooniks äri-ja elumumaa vahel.

Juurde istutatakse madalaksvulisi leht - ja okaspuid.Haljastus lahendatakse (liigiline määratlus) haljastusprojektiga.

Haljastatud ala pindala ca 1500 m².

Kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada, sõidukijuhil peab olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus ("Teeseadus"§10 lg 1; "Tee projekteerimise normid ja nõuded" p 2.4.6,tabel 2.13 lähtetase hea).

Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritava ärhoone aluses osas (Pika tänava kõrguseni). Langused hoone juurest kolmes ülejäänud suunas antakse haljasala piires (vt.illustratiivne joonis) mullete ja terrassidega. Ärihoonest ida poole jääv krundiosa jääb samale kõrgusele naaberkinnistute ja Võidu tänavaga.

Teed ja platsid sillutatakse betoonkiviga (variant- osaliselt asfaltkate).

Sajuveed immutatakse (ka planeeritava ala ning riigimaantee kaitsevööndi vahelises kattavas tsoonis) haljasalade ja betoonkivikatendite alal pinnasesse. Asfaltkatttega aladelt juhitakse sajuvesi restkaevude ja torustike abil imbalale, vajalik süsteem lahendatakse ehitusprojektiga.

6.8. Piirded

Tänavatepoolsed piirded ehitatakse betoonsoklile. Postidena kasutatakse terasposte, milledele kinnitatakse puidust rõhtlatid. Nähtavuse tagamiseks tänavanurgal rajatakse piire nurgaga, aia kõrguseks on 1.0 m. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kinnistutevahelised piirded – metall (keevis) võrk või puitpiire (ei tohi olla umbne) rajatakse 1.5 m kõrgusena. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga.

Teepoolsed piirdeaiad planeeritakse selliselt, et ükski aiakonstruktsioon või selle osa ei ulatuks transpordimaale.

6.9. Keskkonnakaitse

Keskkonnamõjude hindamist pole ette nähtud.

Krundile paigutatakse prügikonteinerid. Prügi äravedu toimub vastavalt jäätmeäitlusfirmaga sõlmitud lepingule.

Sajuveed immutatakse pinnasesse (parkla osas läbi õlipüüduuri), lahendus antakse ehitusprojektiga.

Pesula heitvee eelpuhastamine enne ühiskanalisatsiooni juhtimist lahendatakse ehitusprojektiga.

6.10. Tuleohutus

Planeeritavate hoonete min.tulepüsivuse klass TP 2.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004. a määrusest nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".Lähim tuletõrjeveehoidla (150 m³) asub Aia ja Jaama tänava ristmikul.

6.11. Tehnovõrgud

6.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistut läbiv veetorustik Pikk tn.24 kinnistule säilib.Pikk tn 22 kinnistule tehakse uus liitumispunkt Võidu tänava ühisveevärgi trassist.

Kanalisatsioon juhitakse Võidu tänava ühiskanalisatsioonitrassi.

Liitumispunktid rajatakse kinnistu piirist ca 1 m kaugusel.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on trassid näidatud liitumispunktist kuni ehitusalani. Krundisisesest harutorustike täpne paiknemine (ehitisteni) antakse ehitusprojektiga, soovitatav lahendus joonisel 4.

OÜ Pandivere Vesi on kooskõlastanud planeeritud trasside asukohad.Trasside ehitus toimub vasavalt OÜ Pandivere Vesi tehnilistale tingimustele.

6.11.2 Elektrivarustus ja telefoniside

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi Virumaa Regiooni tehnilistele tingimustele Nr.201495

Olemasolevad liitumised (vt.p.5.7.3 ja 5.7.4.)

Kinnistut läbiv side-ja madalpingekaabelliin asendatakse kinnistu omaniku kulul maa-aluste kaabelliinidega (kinnistu lõuna -ja põhjapiiri läheduses asuvate mastide vaheline lõik).

Kinnistule rajatavate madalpinge -ja nõrkvoolu kaabelliinide (ka välisvalgustus) asukohad määratakse ehitiste projekteerimise käigus, soovitatav lahendus joonisel 4.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud "EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneering ja arhitektuur". Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hooneteprojekteerimisel ja edasisel ekspluatatsioonil järgmisi abinõusid:

- hoonetesse projekteerida tehnilise valve süsteem;
- näha ette välisuste ja krundi valgustus;
- luua hea nähtavus;
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

6.13. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid

Väike-Maarja valla üldplaneeringus püstitatud valla ruumilise arengu eesmärkidega kattub käesolev detailplaneering alltoodud punktides:

- olemasoleva asustusstruktuuri ja miljööväärtuslike piirkondade säilitamine ja arendamine;
- ettevõtluse arengu soodustamine;
- oluliste teenuste kättesaadavuse ja kvaliteedi tagamine;

Detaiplaneeringu kehtestamise tulemusel korrastatakse Väike-Maarja aleviku keskuses olev ala (hoonestatakse, haljastatakse ja heakorrastatakse).

Luuakse uusi töökohti ja pakutakse elanikele uusi teenuseid.

Detaiplaneeringuga kavandatud ei avalda negatiivset mõju planeeritava ala ja selle lähiümbruse keskkonnale.

6.14. Planeeritav ehitusjärjekord, ehitustegevus

- kommunikatsioonide rajamine
- Võidu tänava lõigu Pikast tänavast Pikk 22 kinnistu idapiirini rekonstrueerimine;
- Ärihoone ja autopesula ehitamine;
- krundi planeerimine, heakord, haljastus

Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale - ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud.

Ehitustehnikaga pole lubatud manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval).

Enne ehitustööde alustamist kooskõlastada täiendavalt Maanteeameti ida regiooniga riigimaantee kaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised tööprojektid.

Koostas:

A.Uukado 04.2012.

