



Töö nr 05DP07

A – 1205

Tellijä: Põltsamaa Majandusühistu

Asukoht: Põltsamaa linn

Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneering

Projektbüroo juhataja	Olev Saago
Planeerija	Mirko Traks
Tellijä	Jüri Männiksaar

Tartu

2007

Sisukord

1.	<i>Detailplaneeringuala asukoht ja koostamise alus</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu eesmärk ja käsitletava maa-ala piirid</i>	3
3.	<i>Arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud ja muud dokumendid</i>	4
4.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	4
4.1.	Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.2.	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4.3.	Krundi planeeritavad ehitusõigused	5
4.4.	Kruntideks jaotamine	6
4.5.	Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	6
4.6.	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	7
4.6.1.	Üldosa	7
4.6.2.	Joogi- ja tuletõrjevee varustus	7
4.6.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	8
4.6.4.	Elektrivõrk	9
4.6.5.	Telekommunikatsioonivõrk	9
4.6.6.	Välisvalgustus	9
4.6.7.	Soojusvarustus	9
4.7.	Planeeringuala määramine miljööväärtusega hoonestusalana ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	10
4.8.	Arhitektuurinõuded ehitisele	10
4.9.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
4.10.	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
4.11.	Servituutide vajadus	12
4.12.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
4.13.	Nõuded projekteerimisele planeeringualal	13
4.14.	Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	13
4.15.	Planeeringu realiseerimise võimalused	13
5.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel</i>	15
6.	<i>Kooskõlastused</i>	16
	Joonis 1 - Olemasolev olukord	17
	Joonis 2 – Põhijoonis	17
	Joonis 3 – Tehnovõrgud	17
7.	<i>Lisad</i>	18

1. Detailplaneeringuala asukoht ja koostamise alus

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa linnas. Kesk 5, 5A ja Kuperjanovi 2A detailplaneeringu tellija on Põltsamaa Majandusühistu.

Planeeringu lähtedokumentideks on Põltsamaa Linnavalitsuse 30. oktoobri 2006. a korraldus nr 353 ja selle lisana olevad Kesk 5, 5A, Kuperjanovi 2A ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad nr 41-3.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja käsitletava maa-ala piirid

Detailplaneeringu eesmärkideks on planeeringuala maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine. Planeeritava ala suurus on 0,8 ha.

Planeeringuga käsitletav maa-ala piirneb: J. Kuperjanovi 1 (maakatastrisse kandmata maa), Kesk 3 (61701:006:0290), Kesk 6 (61701:006:0010), Tartu mnt Bussijaamaplats (61701:004:0005) ja J. Kuperjanovi 2 (61701:004:0370).

Planeeritaval maa-alal paiknevad: Kesk 5 (61701:004:0240), Kesk 5A (61701:004:0250), J. Kuperjanovi 2A (61701:004:0380), krundid, Kesk 5 kauplus (ehitusregistri kood 114017848), Kesk 5A kauplus (ehitusregistri kood 114017849), Kesk 5A kuur (ehitusregistri kood 114017850), J. Kuperjanovi 2A kahel tugijalal reklaamstend (ehitusregistri kood 220244188), Kesk tänav, J. Kuperjanovi tänav, Välja tänav, Tartu maantee, vee- ja kanalisatsioonirajatised, kaugküttetorustikud, elektriliinid, tänavavalgustus, elektroonilise side liinirajatised, teed, platsid, haljastus.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud ja muud dokumendid

- Põltsamaa linna üldplaneering (1998);
- Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu mnt ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneering (Põltsamaa LVK 22.08.2005 otsus nr 136);
- Tartu maanteel Pärna tänava sademeveekanaliseerimise ehitusluba nr 33 (02.02.1998);
- J. Kuperjanovi 2A krundil reklaamstend "Falck" ehitusluba nr EL-166-8 (16.06.2003);
- Kesk tänaval kaupluse tehnoajaloo ehitusluba nr EL-3/2006 (31.03.2006);
- Kesk tänava teed, platsid ja heakord ehitusluba EL-4/2006 (31.03.2006);
- Kesk tänaval ja Tartu maanteel (J. Kuperjanovi 2A) kaugküttetorustiku ehitusluba nr EL-9/2006 (12.06.2006).

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, 2006. a koostatud, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeritava ala suurus on 0,8 ha. Alal asuvad 2 ärihoonet ja kuur, viljapuud ja reklaamistend.

4.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala kontaktvööndi moodustab Põltsamaa kesklinna piirkond. Planeeritava ala ümbruse moodustab avalik ruum, mis on kättesaadav linnakodanikele ja külalistele.

Planeering annab võimaluse rajada Põltsamaa peamiste tänavate ristumiskohta ärihoone, kus asuvad toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Olemasolev lillepoe

hoone säilitatakse uue hoone mahus selliselt, et ta fassaad jääb tänavalt vaadeldavaks. Kesk tänav 5A krundil olev kauplus on ette nähtud lammutada, sest ebasobiv asukoht nii uue hoone kui tänava suhtes välistab vana hoone säilitamist uue hoone mahus (vaata Lisades olevat analüüsi ja ettepanekuid). Uue planeeringu järgi jälgib kauplusehoone J. Kuperjanovi tänavajoont nii, nagu see linnaplaneerimise seisukohast on loogilisem. Olemasolevate hoonete säilitamise, lammutamise ning markeerimise analüüs on lisatud planeeringukasuta lisadesse.

Tulenevalt kehtivast Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu mnt ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneeringust, kus linnaruumi mõistliku korraldamise, ehitusmahtude optimeerimise ja parkimisvõimaluste loomise läbi on Põltsamaa tähtsaimale piirkonnale loodud edasised arenguvõimalused, jätkatakse käesoleva planeeringuga arengu soodustamist. Loodavate äripindade kaudu asustub kesklinn tihedamalt ja võimaldab Põltsamaal säilitada/tugevdada oma positsiooni ümbritsevate valdade tõmbekeskusena. Ülevaate planeeritaval alal asuvate kruntide olemasolevast ehitusõigusest annab Tabel 1.

Tabel 1 Kruntide olemasolev ehitusõigus

Adress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone lubatud kõrgus, korruselisus	Hoonete arv krundil
Kesk 5	591 m ²	100% ärimaa	olemasolev	olemasolev	1
Kesk 5A	675 m ²	100% ärimaa	olemasolev	olemasolev	1
J. Kuperjanovi 2A	3004 m ²	100% ärimaa	-	-	-

4.3. Krundi planeeritavad ehitusõigused

Planeeringus on uue hoone ehitamiseks näidatud hoonestusala, mis on võrdne tegeliku lubatava hoone suurusega. Tulenevalt linnaehituslikust loogilisusest, jälgib hoone Tartu maantee, Kesk ning J. Kuperjanovi tänavatelt tänavajoont, defineerides selliselt linnaruumi.

Ülevaate planeeritaval alal asuvate kruntide planeeritavast ehitusõigusest annab Tabel 2.

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

Adress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone lubatud kõrgus, korruselisus	Hoonete arv krundil
Pos 1	4282 m ²	100% ärimaa	2600 m ²	8m (2 korrust)	1

002 Ä – ärimaa;

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 Tabelis 3.

Tabel 3 Lubatud ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
12200	Büroo- ja administratiivhooned
12300	Kaubandus- ja teenindushooned
21120	Tänavad ja teed

4.4. Kruntideks jaotamine

Planeeringu järgi on ette nähtud Kesk 5, 5A ning J. Kuperjanovi kruntide liitmine üheks krundiks. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata aadressiks Kesk 5.

Tabel 4 Maakasutuse bilansi koondtabel

Adress	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Kesk 5	591 m ²	-	100% ärimaa	-
Kesk 5A	675 m ²	-	100% ärimaa	-
J. Kuperjanovi 2A	3004 m ²	-	100% ärimaa	-
Pos 1	-	4282 m ²	-	100% ärimaa

4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Kaupluse juurde kuuluvad parkimiskohad asuvad samal krundil. Parkimisarvutus on alljärgnev:

<i>Ehitise liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Normijärgne maksimaalne parkimiskohtade arv 1/120 m²</i>
Uus kauplus	Linnakeskus, V klass	Pos 1 – 2634m² + 960 m² Vajalik kohtade arv – 29 Planeeritud kohti - 35

4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

4.6.1. Üldosa

Planeeritavat ala läbivad mitmed tehnovõrgud. Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd võrguvaldajatega, kelle tehnilised tingimused on planeeringule ka lisatud. Projekteerimiseks tuleb küsida täiendavad tehnilised tingimused. Projekteerimise käigus võib täpsustada krundisiseseid tehnovõrkude asukohtasid.

Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt. Hoonestusala projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkudega, nende valdajapoolsete piirangutega, projektid ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

4.6.2. Joogi- ja tuletõrjervee varustus

Joogi- ja tuletõrjervee varustus on lahendatud vastavalt OÜ MELIOR tehnilistele tingimustele. Planeeritava ala veega varustamine on planeeritud Kesk tänava veetorustikust, tehnovõrkude joonisel on näidatud krundisiseste torustike paiknemine. Osa praegusest torustikust on planeeritud asendada uuema ja selgemalt mõistetava lahendusega, kuna olemasolev eksploatatsioon on keeruline ja jääb osati planeeritud hoonestusala alla.

Planeeringuga on näidatud kaks võimalust veevõrku ühendada. Üks näeb ette terve torustiku asendamise Tartu mnt ja Kuperjanovi tn ristumisest kuni planeeringuala ja Tartu mnt 1 krundi piirini. Teine võimalus on ühendada uus torustik planeeritud hoonestusala Tartu mnt poolses küljes olevasse kaevu. Projekteerimise käigus otsustatakse, kumb variant on mõttekam. Planeeritud tarbitav veekogus on umbes 3 m³/d. Detailplaneeringus on esitatud veeühenduste asukohad tehnovõrkude kaardil.

4.6.4. Elektrivõrk

Vastavalt OÜ Tartu jaotusvõrgu piirkonna tehnilistele tingimustele on kauplusehoone elektrivarustuse kindlustamiseks vajalik olemasolev "Edu" alajaam asendada uue komplektalajaamaga, millele on ette nähtud ca 30 m² maa-ala olemasoleva alajaama kõrvale. Tehnovõrkude kaardil on näidatud madalpingekaabli ning liitumiskilbi asukoht. Kruntide siseselt on planeeritud madalpingekaablile ning uuele alajaamale isiklik kasutusõigus.

4.6.5. Telekommunikatsioonivõrk

Vastavalt Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi tehnilistele tingimustele on krundile kavandatud telekommunikatsiooniühendus uue kaablianalüüsiga Tartu mnt 1 krundi kõrval kõnnitee all olevast kaevust. Tehnovõrkude kaardil on näidatud telekommunikatsiooni kulgemine krundini ning paiknemine planeeritud krundil. Majaühenduste täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.6.6. Välisvalgustus

Ümbritsevatel tänavatel on välisvalgustus olemas või planeeritud kehtivate detailplaneeringutega. Hoonestusala Kuperjaovi tänava poolisel küljel asuv olemasolev valgusti jääb planeeritava kõnnitee peale ning tuleb likvideerida. Tee projektiga otsustatakse, kas valgusti kinnitatakse samasse asukohta planeeritud hoone seinakülge või paigaldatakse uus valgusti Planeeritud parkla Kuperjanovi tänava poolse sissesõidu juurde. Krundisisene välisvalgustus ja valguskaablite asukohad lahendatakse parkla projektiga.

4.6.7. Soojusvarustus

Planeeringualal on soojavarustusena ette nähtud kaugküte. Soojavarustus on planeeritud ühendada Tartu mnt bussijaama platsi ja Tartu mnt 10 krundi

vahel kulgevasse kaugkütte trassi. Tehnovõrkude kaardil on näidatud selleks kaks võimalust (var 1 ja var 2). Var 1 näeb ette ühenduda Tartu mnt kõnnitee all kulgevasse kaugkütte trassi. Var 2 näeb ette ühenduda Kuperjanovi 2 krundil kulgevasse kaugküttetrassi. Projekteerimise käigus täpsustatakse kumb variant on otstarbekam. Planeeritud krundi põhjanurka läbiv kaugkütteliinile on ette nähtud isiklik kasutusõigus.

4.7. Planeeringuala määramine miljööväärtusega hoonestusalana ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Põltsamaa linna miljööväärtuslikud alad on määratletud ja kirjeldatud L. Hansari poolt koostatud töös "Põltsamaa linnaehituslikud väärtused". Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu mnt ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneeringuga on miljööalad vastavalt planeerimisseadusele ja eelpoolnimetatud töös tehtud ettepanekutele kehtestatud. Tagamaks linnakeskuse miljöö ühtlasemat ning läbimõeldumat säilitamist on käesoleva dokumendiga laiendatud miljööväärtuslik ala ka kogu planeeringuala piires.

4.8. Arhitektuurinõuded ehitisele

Kavandatava ehitise arhitektuurinõuetest annab ülevaate tabel 5.

Tabel 5 Arhitektuurinõuded ehitisele

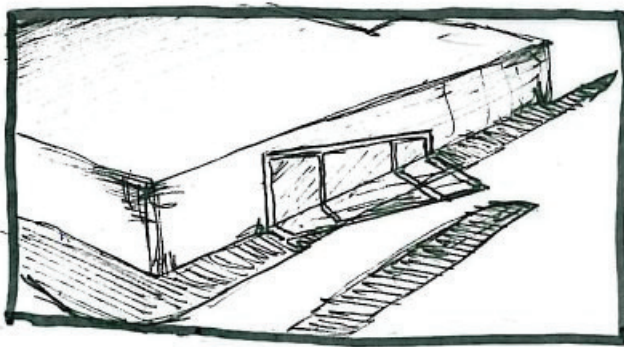
Adress	Hoone suurim lubatud korruselisus	Hoone katusekallete vahemik	Hoone katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid, teekatte materjalid	Kohustuslik ehitusjoon, piirdeaiad. Tulepüsivusklass.
Pos 1	2	vaba	Valtsplekk, kivi, plekk, eterniit, kleebitavad materjalid. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi ja imiteerivat	Krohv, kivi (v.a. klombitud tellis), puit, kvaliteetplekk, klaas. Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine. Tänavakivi.	Määratud vastavalt olemasolevale olukorrale ja kehtivale planeeringule. Hoone tänavapoolsed fassaadid peavad olema esinduslikud. TP2

Address	Hoone suurim lubatud korruselisus	Hoone katusekallete vahemik	Hoone katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid, teekatte materjalid	Kohustuslik ehitusjoon, piirdeaiad. Tulepüsivusklass.
			plekki.		

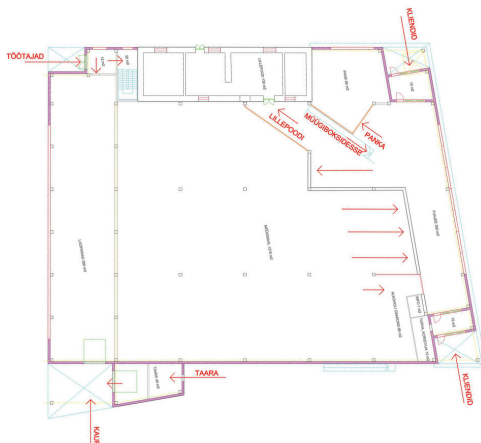
Soovitused arhitektuurse ja ideelise kontseptsiooni väljatöötamiseks.

Kauplus rajatakse Põltsamaa põhitänavate ristumiskohta. Hoone jääb vaadeldavaks igast küljest, mistõttu tuleb kujundus eriti hoolikalt läbi mõelda. Säilitatavate ja lammutavate hoonete markeerimise võimalused on välja toodud planeeringukausta lisades ning välja on pakutud sealt üks sobivaim variant. Kui väljapakutud markeeringu kandmisel planeeritava hoone seinale ja maha tekib küsimusi või midagi jääb arusaamatuks, tuleb konsulteerida planeeringu koostajaga.

Skeem 2: Planeeringuga välja pakutud markeerimise viis



Skeem 3: kaupluse sisemine funktsionaalskeem



4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga säilitatakse Tartu maantee äärsed puud. Puuderea kõige idapoolsem puu tüvi asub äärekivi lähedal ning sissesõidu väjaehitamisel tuleb olla väga hoolikas, et puu jääks elama. Liidetud krundil puud (peamiselt viljapuud) säilitada võimalik ei ole. J. Kuperjanovi 2 krundiga piirnevale küljele on ette nähtud istutada kolm uut puud. Liik selgub projekteerimise käigus.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kruntide piires kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Parkimisplats on vaja maapinnareostuse vältimiseks katta kõvakattega ning parklast lähtuv sadevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist juhtida läbi õlipüüduri.

4.11. Servituutide vajadus

Planeeritavale Kesk 5 ning kõrvalolevale J. Kuperjanovi 2 krundile on ette nähtud ühine sissesõit Tartu maanteelt. Ligipääs on Kesk 5 krundilt, kuid J.Kuperjanovi 2 krundile pääsuks on ette nähtud servituut.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;

selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

territoriaalsus;

erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

jälgitavus (videovalve);

atraktiivsed materjalid, värvid;

kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne);

4.13. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavat registreeringut, tegevusluba ja litsentsi omavad firmad või isikud. Ehitusprojekti koosseisus peab olema ehitise välisviimistlusplass koos värvilahendusega, liikluskorralduse plaan, tänavakivi paigaldusmustrit kirjeldus ja haljastusprojekt

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põltsamaa Linnavalitsusega ja hankida kooskõlastused nõutud organisatsioonidelt (tehnovõrguvaldajad, riikliku järelevalve asutused).

4.14. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse krundi igakordsete omanike poolt.

4.15. Planeeringu realiseerimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.



Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul.


Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

5. Koostöö planeeringu koostamisel

(skanneeritud)

Soojusvõrguga liitumise võimalik 2 varianti ja valida mõistlikum variant.


Koostöölehted.

Rene Jalosits 
 Fortum Tarnost AS 01.06.07,
 niiskuse projekt

Koostöölehted vee- ja kanalivõrgu
 ühenduseks.

OÜ MELIOR

V. Einarjõe meistr

 01.06.07 a

Alo Ressaar
 võrguarengu projektijuht
 OÜ Jaotusvõrk

KOOSKÖLASTATUD nr. 3842/2007

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond

"04" 06.07 allkiri 

TINGIMUSTEL:

Tööprojekti koostöölehted
 täiendavalt.



Kooskõlastused



Joonis 1 - Olemasolev olukord

Joonis 2 – Põhijoonis

Joonis 3 – Tehnovõrgud



6. Lisad