

SIRJE PROJEKTBÜROO OÜ

req. nr. III37854; EEP 00424

registreeritud 19.07.2005

Niidu 12 Jõgeva 48303

Tel, fax 77 21 985; GSM 53 42 45 64

E-mail: sirje@sirjeprojekt.ee

Töö nr.: 200739
Tellija: OÜ ASTROVIR
Objekt: DETAILPLANEERING

PÕLTSAMAA VALLAS KUNINGAMÄE KÜLAS KUNINGAMÄE SPORDI- JA KULTUURIKESKUSE KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt:	Ingrid Mardi
Detailplaneeringu koostaja :	Sirje Haavel
Tellija:	OÜ ASTROVIR

20.05.2007

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1.	Üldosa	3
2.	Olemasolev situatsioon	3
3.	Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega	3
4.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
5.	Krundi ehitusõigus	4
5.1.	Maa kasutamise sihtotstarve	4
5.2.	Kohustuslikud ehitusjooned	4
5.3.	Lubatud hoonete arv krundil	4
5.4.	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	5
5.5.	Hoonete suurim lubatud kõrgus	5
6.	Tuleohutusabinõud	5
7.	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	5
8.	Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	5
9.	Tehnovõrgud ja -rajatised	6
10.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
11.	Keskkonnakaitse abinõud	6
12.	Servituudid	7
13.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
14.	Nõuded projekteerimisele planeeringualal	7

II LISAD

1.	Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	8-10
2.		8
3.	Väljavõtte katastrikaardist	10
4.	Suur tn 13b katastriüksuse plaan	11
5.	Kooskõlastused	12
		13-
		17

III JOONISED

1.	Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500	18
2.	Planeeringuala maakasutus DP-1 M 1:500	19
3.	Tehnovõrkude koondplaan DP-2 M 1:500	20
4.	Detailplaneeringu kaart DP-3 M 1:500	21

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud Põltsamaa vallas Kuningamäe külas asuva Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse kinnistu kohta. Planeeringuala ligikaudne suurus on 2,3 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine.

Planeeringu koostamisel on aluseks Põltsamaa Maakorralduse Büroo poolt 2006. aasta septembris möödistanud maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500 (töö nr. PMB-1195).

2. OLEMASOLEV SITUATSIOON

Põltsamaa vallas Kuningamäe külas asuv Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse kinnistu koosneb kolmest katastriüksusest: Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse katastriüksused (katastritunnused 61603:001:0282 ja 61603:001:0031) ning Kuninga katastriüksus (katastritunnus 61603:001:0032).

Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse katastriüksust tunnusega 61603:001:0282, mille pindala on 2866 m² ning maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, käesoleva planeeringu raames ei käsitleta ja selle maa-ala kohta puudub ka geolus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse kinnistu kahte katastriüksust:

1) **Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse** katastriüksus tunnusega **61603:001:0031**, mille pindala on 21601 m² ning maakasutuse sihtotstarve 30% sotsiaalmaa, 5% ärimaa ja 65% transpordimaa.

Kõnealune katastriüksus asub Põltsamaa-Võhma maantee (T-38) ääres ning piirneb Liiva ja Veski kinnistute maatulundusmaaga ning Kardiraja kinnistu üldmaaga.

Katastriüksusel paikneb bensiinijaam, puurkaev-pumbamaja ja tuletõrje veehoidla. Olemasolevad teed ja platsid on asfaltkattega. Ülejäänud maa-ala on valdavas osas hooldatava murukatte ja üksikute suuremate puudega. Katastriüksust piiravad suurte puude rivid ning madal maanteeäärne kuusehekk.

2) **Kuninga** katastriüksus tunnusega **61603:001:0032**, mille pindala on 1310 m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% üldmaa.

Katastriüksus külgneb eespool nimetatud Veski ja Kardiraja kinnistutega ning sellel paikneb ühekorruseline kõrvalhoone koos pika puuderiviga.

Detailplaneeringus käsitletav maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektriliinid.

3. PLANEERINGUALA FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Planeeringuala, mis asub Põltsamaa vallas Põltsamaa–Võhma maantee ääres ja on kahelt poolt ümbritsetud maatulundusmaadest, paikneb Kuningamäe kardiraja vahetus naabruses.

Arendaja soovib planeeringualale ehitada kardiklubi hoone ja kaupluse ning eraldada osa kinnistust ühe elamukrundi jaoks.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav ala koosneb Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse kinnistu kahest katastriüksusest:

- 1) **Kuninga** katastriüksusest (61603:001:0032) pindalaga **1310 m²**, mis jääb olemasolevatesse piiridesse;
- 2) Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse katastriüksusest (61603:001:0031) pindalaga 21601 m², millest moodustatakse planeeringuga neli uut katastriüksust:
 - **Tankla** katastriüksus pindalaga **8602 m²**;
 - **Kaupluse** katastriüksus pindalaga **8373 m²**;
 - **Klubihoon**e katastriüksus pindalaga **2950 m²**;
 - **Elamu** katastriüksus pindalaga **1676 m²**.

Märkus: Uutele, moodustatavatele katastriüksustele pandud nimed on esialgsed – täpsem nimede valik toimub katastriüksuse jagamise käigus.

5. KRUNDI EHITUSÕIGUS

5.1. MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

Kuninga katastriüksuse (**61603:001:0032**) maa kasutamise sihtotstarve on 100% üldmaa (Üm – maa, millelt ei taotleta kasumit) ja seda planeering ei muuda.

Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse katastriüksuse (**61603:001:0031**) maakasutuse sihtotstarve on käesoleval ajal 30% sotsiaalmaa (Ü – kultuuri-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalsfääri ehitiste alune ning nende teenindusmaa, samuti puhkuse ja vaba aja veetmiseks ettenähtud maa), 5% ärimaa (Ä – kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa) ja 65% transpordimaa (L – liikluseks ja transpordiks (maantee-, raudtee-, vee-, õhu- ja torutransport) ettenähtud maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks ettenähtud ehitiste aluse ning nende ehitiste teenindusmaaga).

Kõnealuse katastriüksuse jagamisel moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbed on planeeritud järgmised:

- **Tankla** katastriüksusel **100% ärimaa**;
- **Kaupluse** katastriüksusel **100% ärimaa**;
- **Klubihoon**e katastriüksusel **100% ühiskondlike hoonete maa** (Üh – kasumit mittetaotlevate sotsiaalsfääriasutuste ja valitsusasutuste alune ning nende teenindamiseks vajalik maa);
- **Elamu** katastriüksusel **100% väikeelamumaa** (EE – tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa).

Kuna Põltsamaa valla kehtivas üldplaneeringus on planeeringuala juhtfunktsioon puhkeotstarbeline maa, siis tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek Põltsamaa valla üldplaneeringu muutmiseks.

5.2. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOOSED

Planeeritavale hoonestusele kohustuslikke ehitusjooni **ei määrata**. Detailplaneeringu kaardil on hoonestusalad piiritletud sinise punktiirjoonega ning soovituslikud hoonete asukohad esitatud kollase viirutatud alana. Väljapoole detailplaneeringu kaardil esitatud hoonestusala jäävat territooriumi tuleb käsitleda **ehituskeelualana**.

5.3. LUBATUD HOONETE ARV KRUNDIL

Lubatud hoonete arv olemasoleval **Kuninga** katastriüksusel on **üks**. Kuningamäe spordi- ja kultuurikeskuse katastriüksuse jagamise käigus tekkivatel katastriüksustel on lubatud hoonete arvud järgmised:

- **Tankla** katastriüksusel **kaks** hoonet;
- **Kaupluse** katastriüksusel **üks** hoone;
- **Klubihooone** katastriüksusel **kaks** hoonet;
- **Elamu** katastriüksusel **kaks** hoonet.

5.4. HOONETE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PIND

- **Kuninga** katastriüksusel **60 m²** ehk **5 %** katastriüksuse pindalast;
- **Tankla** katastriüksusel **600 m²** (s.o. nii ehitiste kui rajatiste alune pind) ehk **7 %** katastriüksuse pindalast;
- **Kaupluse** katastriüksusel **1180 m²** ehk **14 %** katastriüksuse pindalast;
- **Klubihooone** katastriüksusel **1000 m²** ehk **34 %** katastriüksuse pindalast;
- **Elamu** katastriüksusel **300 m²** ehk **18 %** katastriüksuse pindalast.

5.5. HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Planeeritavad uusehitised on lubatud rajada **Kuninga** katastriüksusel maksimaalselt ühekorruselisena ning kõigil moodustatavatel, s.t. **Tankla**, **Kaupluse**, **Klubihooone** ja **Elamu** katastriüksustel maksimaalselt kahekorruselisena, välja arvatud Elamu katastriüksuse kõrvalhoone, mille võib ehitada vaid ühekorruselisena.

Ehitiste suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast on:

- **Kaupluse** katastriüksusel **10,0 m** (absoluutkõrgus Balti süsteemis 75,00 m);
- **Klubihooone** katastriüksusel **8,5 m** (absoluutkõrgus Balti süsteemis 72,50 m);
- **Elamu** katastriüksusel elamu puhul kuni **8,5 m** ja kõrvalhoone puhul **6,5 m** (absoluutkõrgus Balti süsteemis vastavalt 72,50 m ja 70,50 m)

6. TULEOHUTUSABINÕUD

Planeeritavate ehitiste ja olemasolevate hoonete vahelised tuleohutuskujad on nõuetele vastavad ning hoonestuse kaugus kinnistu piiridest vähemalt 5,0 m. Ehitiste tulepüvisusklass määratakse projekteerimise käigus.

Seoses sellega, et päästeautole tuleb tagada kaupluse, tankla ja klubihooone ümber sõitmise võimalus, tuleb haljastuse rajamisel muru alla jääv pinnas stabiliseerida.

Projekteerimisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Väline tulekustutusvesi saadakse tankla kõrval asuvast tuletõrje veehoidlast, mille maht on 1000 m³.

7. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Hoonete ehitusjoont planeeringuga ei määrata, samuti ei ole hoonestusala piiridega määratud tulevaste ehitiste kuju.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud maksimaalsest kõrgusest ja korruselisusest, samuti peab hoone arhitektuurne välisilme olema esinduslik ning paikkonda sobiv.

Välisviimistlusmaterjalideks võib kasutada kivi, puitu, profileeritud metalli, krohvitud pindu ja klaasi.

Hoonete soovitatavad katusekalded on kaupluse ja klubihoone puhul kuni 25° ning elamu ja selle kõrvalhoone puhul 15–45°.

8. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva detailplaneeringuga senist liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs kõigile moodustatavatele katastriüksustele ja Kardiraja kinnistule jääb endiselt asukohalt.

Parklate ja krundisisesete teede paiknemine on planeeringus esitatud soovituslikuna ning kavandatud selliselt, et soovi korral võib parkimise lahendada ka iga krundi siseselt. Parklate täpsed asukohad tuleb lahendada projekteerimise käigus, kuid selliselt, et säiliks juurdepääs Kardiraja kinnistule.

Kardirajal toimuvate suurürituste puhul võib parkimise korraldada Põltsamaa-Võhma maantee äärse kuuseheki ees.

9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

- **Veevarustus** – Vesi tuuakse planeeritud hoonetesse olemasoleva puurkaevu baasil rajatud torustikest. Nii olemasolevad kui ka rajatavad ehitised on kavas ühendada Põltsamaa linna ühisveevärgiga. Olemasolev puurkaev, mis on ühtlasi vajalik tuletõrje veehoidla täitmiseks, jääb teenindama Tankla katastriüksust.

- **Heitvee kanalisatsioon** – Heitvesi juhitakse rajatavasse Põltsamaa linna kanalisatsioonitorustikku.

- **Sademevee kanalisatsioon** – Sademevesi immutatakse krundisiseselt pinnasesse. Parklatest ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrusega nr. 269 kehtestatud nõuetele. Vajadusel ette näha õlipüüdurid.

- **Küte** – Ehitatavatesse hoonetesse on käesoleva planeeringuga välja pakutud järgmised variandid:

- lokaalne keskküte tahke või vedela kütuse baasil
- maa- või õhusoojuspumbad
- elektriküte
- elamu jaoks ka ahiküte

Hoonete kütmise võib lahendada ka muude sobivate kütmissviisidega, nt. gaasiküte, päikesepatareid vms.

- **Elektrivarustus** – Ehitatavate hoonete toiteks tuleb rajada elektriliinid vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele.

- **Sidevarustus** – Planeeritavate hoonete sidevarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

- **Välisvalgustus** – Ehitatavate hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise järgmistel etappidel.

10. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu kaardil on näidatud olemasolev säilitatav kõrghaljastus.

Planeering näeb ette täiendava kõrghaljastuse rajamise Kuninga, Elamu ja Klubihoonete katastriüksusele kardirajalt leviva müra tõkestamiseks. Uushaljastust võib istutada ka kogu planeeringuala ulatuses, v.a. tehnoõrguliinidele lähemale kui 2 m.

11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ja nende rajamist käesolev planeering ette ei näe. Prügimajandus tuleb lahendada vastavalt Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse konteinerisse ning korraldada nende regulaarne äravedu. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse ja/või toimetada ohtlike jäätmete kogumispunkti. Prügikonteinerid on kinnistutele soovitatav paigutada selliselt, et need jääksid külastajatele märkamatuks.

Keskkonnakaitse abinõudeks planeeritaval alal on:

- trasside väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine
- kinniste konteinerite paigaldamine olme- ja ohtlike jäätmete kogumiseks ja nende tsentraliseeritud äraveo korraldamine
- prügikastid üldkasutatavate hoonete sissepääsude juures ja parklates
- olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uushaljastuse rajamine
- teede ja platside katmine tolmuva kattega.

Planeeritav hoonestus tuleb projekteerida kooskõlas EVS 842: 2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest” nõuetega.

12. SERVITUUDID

Planeeringuga nähakse ette servituutide seadmine olemasolevatele ja rajatavatele trassidele ning teeservituudi seadmine juurdepääsu tagamiseks kardirajale, tanklale ning kavandatavale kauplusele, klubihoonetele ja elamule. Servituudialad on viirutatud aladena kantud detailplaneeringu kaardile.

Kõigi tehnoõrkude kaitsevööndite ulatused on paika pandud kehtivate seaduste ja õigusaktidega ning nendega tuleb kaitsevööndites tegutsemisel tingimata arvestada.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringut koostades on rakendatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid: selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine ja hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida ja paigaldada välisvalgustus, lisaks on hoonetesse võimalik paigaldada valvesignalisatsioonisüsteemid ja videovalve.

14. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele planeeringualal. Kohalik omavalitsus võib kehtestatud detailplaneeringule lisaks esitada täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeritavale hoonele tuleb ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel koostada ehitusprojekt, mis oleks kooskõlas Majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi 27. detsembri 2002. a. määrusega nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile".

Projekt peab sisaldama:

- arhitektuuriosa seletuskirja ja jooniseid,
- ehituskonstruksiooniosa, kütte- ja ventilatsiooniosa, veevarustus- ja kanalisatsiooniosa, elektri- ja nõrkvoolupaigaldiste osa ja tuleohutuse osa

Iga ehitusprojekt peab olema kooskõlastatud Lõuna-Eesti Päästkeskuse ja Jõgevamaa Keskkonnateenistusega.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas lahendatakse hoonete veesisend ja kanalisatsiooni väljaviigud vastavalt konkreetse hoone projektile.

Koostas: Pille Lapin