

Tiigi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendus

Põltsamaa linn



Töö nr: 1985DP3

Tartu 2020

Tellijä: Põltsamaa vallavalitsus

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel Maa-ameti kaldaerofoto.



Sisukord

1. Üldosa ja analüüs	5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
1.4. Geodeetiline alusplaan	6
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
1.6. Planeeringuala seos maakonnaplaneeringuga	7
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus	7
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	8
2.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	9
2.3.1. Juurdepääs avalikule teele	9
2.3.2. Veevõrk.....	9
2.3.3. Reoveekanaliseerimine	9
2.3.4. Sademeveekanaliseerimine	9
2.3.5. Küttevõrk	9
2.3.6. Elektrivõrk.....	9
2.3.7. Sidevõrk	9
2.3.8. Välisvalgustus	9
2.4. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	9
2.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	10
2.7. Kujade määramine.....	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	11
2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	11
2.10. Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	11
2.11. Planeeringu rakendumine	11
3. Graafiline osa (<i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i>)	13



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Põltsamaa vallavolikogu on 27.02.2020. a. otsusega nr 1-3/2020/8 algatanud Põltsamaa linnas Tiigi kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu ning jätnud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uue üldhooldusteenust osutava hooldekodu planeerimine Põltsamaa linna. Uue hooldekodu rajamise ajendiks on olemasoleva Lustivere hooldekodu hoone amortiseerunud ning nõuetele mittevastavad ruumid. Uue hooldekodu rajamisel tõstetakse hoolekandeteenuse kvaliteeti Põltsamaa vallas.

Planeeritud ala suurusega 6,2 ha asub Põltsamaa linna kirdepoolses osas. Ala hõlmab Tiigi kinnistut, Kuuse tn 19 kinnistut ja piirnevaid tänavamaa kinnistuid.

Detailplaneering teeb ettepaneku Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarvete osas.

Planeeringualal kehtib Põlva linnavalitsuse 27.04.1999 a. korraldusega nr 150 kehtestatud Kvartali nr 39B detailplaneering, mille järgi on planeeritud käesolevale planeeringualale parkide ja haljasalade maa. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeringuala ulatuses Kvartali nr 39B detailplaneering kehtetuks.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

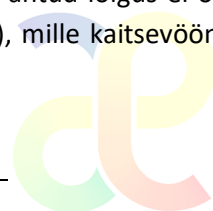
Planeeringuala hõlmab kinnistuid:

- Tiigi, katastritunnus 61801:001:0229, 100% maatulundusmaa, pindala 37 210 m²;
- Kuuse tn 19 (osaliselt), katastritunnus 61801:001:0324, 100% üldkasutatav maa, pindala 63508 m²;
- Marja tn L3, katastritunnus 61801:001:0575, 100% sihtotstarbeta maa, pindala 3194 m²;
- Marja tn L2 (osaliselt), katastritunnus 61801:001:0308, 100% transpordimaa, pindala 2140 m²;
- Jõgeva maantee L1 (osaliselt), katastritunnus 61801:001:0270, 100% transpordimaa, pindala 10 847 m²;
- Paju tänav, katastritunnus 61801:001:0747, 100% sihtotstarbeta maa, pindala 4090 m²;
- Kulu alajaam, katastritunnus 61801:002:2120, 100% tootmismaa, pindala 54 m².

Ehitisregistri andmetel planeeringuga hõlmatud maa-alal hooneid ei asu. Tiigi kinnistu lõunaservas asub 4 omavoliliselt püsitatud abihoonet.

Planeeringualale ulatub lõunapiiril asuva mälestise Põltsamaa kalmistu (reg nr 5853) kaitsevöönd (50m).

Planeeringuala idapiiril asub tugimaantee nr 37 Jõgeva-Põltsamaa, mille omanik antud lõigus ei ole Maanteeamet vaid on Põltsamaa vald. Tegemist on linnasisese teega (tänavaga), mille kaitsevöönd on 10 m.



Planeeringualal on kolm tiiki ning rohkelt haljastust. Tiigi kinnistu keskosas on niidetud muruala, äärealadel kasvab puistu, lõunaservas asub viljapuuad. Kuuse tn 19 kinnistu on valdavas osas kaetud puistuga. Reljeefilt on planeeringuala üsna tasane, kõrguste vahe on kuni 2 m.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põltsamaa linna kirdeosas. Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu põhilahendusega on Kuuse tn 19 ja Tiigi kinnistu maa-alal asuva planeeringuala maakasutuse sihtotstarveteks määratud parkide, haljasalade, puhkeotstarbeline ja veekogude maa.

Planeeringualaga külgneval kinnistul Ringtee tn 1d asuv elumaja on pärandkultuuriobjekt - Põltsamaa metskonna kontorihoone (reg. nr 616:MTS:002). Ala piirneb põhjast Sõpruse pargiga (reg nr KLO1200483), millel on pooleli Keskkonnaministeeriumi poolt algatatud menetlus „Jõgeva maakonna parkide ja puistute kaitse alt väljaarvamine“. Lõunas asub mälestis Põltsamaa kalmistu (reg nr 5853) ja üksikelanud. Ala läänepiiri lähedal asub puurkaev nr PRK0010428, mille veehaarde sanitaarkaitseala ei ulatu planeeringualale. Veidi kaugemal edelas asub laululava. Loodenurgas piirneb planeeringuala katlamajaga. Planeeringualasse ulatub ohtlikuks ettevõtteks kvalifitseeritud Alexela Oil AS Põltsamaa tankla ohutsoon.



Väljavõte Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusest.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõdistas OÜ GeoTerra märtsis 2020. a., töö nr 152-2020. Koordinaadid L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Põltsamaa linna üldplaneering (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 otsusega nr 41).
- Jõgeva maakonnaplaneering (kehtestatud Jõgeva maavanema 01.12.2017 a korraldusega nr 1-1/2017/305).

- Põltsamaa linnavalitsuse 27.04.1999 a. korraldusega nr 150 kehtestatud Kvartali nr 39B detailplaneering.
- Planeeringu lähteseisukohad.

1.6. Planeeringuala seos maakonnaplaneeringuga

Planeeringuala asub maakonnaplaneeringu järgi piirkondliku keskuse linnalise asustusega alal. Kogu Põltsamaa linn, sh planeeringuala, on märgitud maakonnaplaneeringus maakondliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks ja maakondliku tähtsusega puhkealaks.

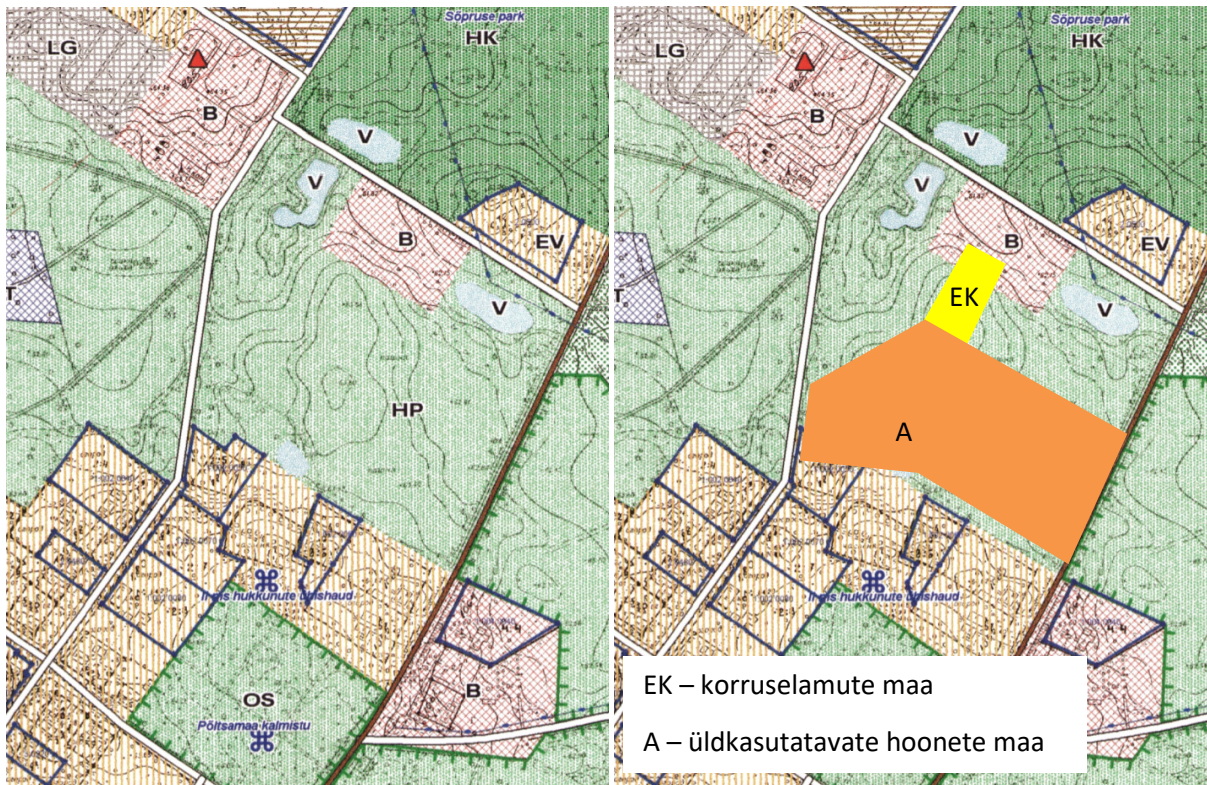
2. Planeeringulahendus

2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus

Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu põhilahendusega on Kuuse tn 19 ja Tiigi kinnistu maa-alal asuva planeeringuala maakasutuse sihtotstarveteks määratud parkide, haljasalade, puhkeotstarbeline ja veekogude maa. Planeeringu eesmärgist lähtuva hoolekodu teenuskeskuste krundile ja keskusega seotud elamukruntidele tuleb planeeringuga seada hoolekande teenuskeskustele ja elamutele sobivad maakasutuse sihtotstarbed, Põltsamaa linna üldplaneeringuga alale määratud maakasutuse sihtotstarve ei sobi planeeringulahenduse saavutamiseks ja seetõttu on vaja muuta üldplaneeringu põhilahenduse sihtotstarbeid.

Parkide, haljasalade, puhkeotstarbeline ja veekogude maa on planeeritud muuta üldkasutatavate hoonete maaks ja elamumaaks. Muudetav ala on esitatud alljärgneval skeemil.





Kehtiv üldplaneeringulahendus planeeringualal. Planeeringuga muudetav üldplaneeringu lahendus.

Põltsamaa linna üldplaneeringu maakasutuskardi muutmise skeem

Teenuskeskuste lõplik asukoht selgitati Osaühing Alkranel 2019. aasta oktoobris koostatud analüüsi „Põltsamaa hooldekodu teenuskeskuse parima asukohavaliku väljaselgitamine“ alusel. Analüüsis käsitleti nelja alternatiivasukohta: kinnistud Tiigi, Kuuse tn 19 (osaliselt), Pikk tn 57 ja Lossi ning Gaasi tänavate vaheline maa-ala. Analüüsi aluseks oli keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 5 kriteeriumid, milleks on mõju maakasutusele, veekeskkonnale, õhule, inimese tervisele ja heaolule ning kaitstavatele loodusobjektidele.

Analüüsi tulemusel sai positiivse hinnangu Kuuse tn 19 ala ja Tiigi kinnistu. Ala hoonestamine võimaldab seni kasutusest väljas oleva maa otstarbekalt kasutusele võtta ning muuta linnaruumi kompaktsemaks.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Tiigi kinnistu jagatakse kruntideks. Krunt Pos 1 on planeeritud tervishoiu ja sotsiaalhoolekande asutuse maaks, Pos 2 elumumaaks või tervishoiu ja sotsiaalhoolekandeasutuse maaks. Krundi Pos 3, 4 ja 5 on planeeritud üldmaaks.

Kuuse tn 19 kinnistu krundipiire ja ei muudeta ja ehitusõigust ei määrata. Kuuse tn 19 kinnistul säilib olemasolev puistu ja võimalus on rajada uued jalgratta ja jalgteed laululava suunas.

Hoonestusalad on planeeritud piisavalt suured, et projekteerimise faasis oleks võimalik hoone asukohta vajadusel täpsustada.

Kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

2.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.3.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs avalikule teele on planeeritud planeeringualaga külgnevalt Paju tänavalt, Marja tänavalt ja Jõgeva maantee tänavalt.

2.3.2. Veevõrk

Esitatakse planeeringu põhilahenduses.

2.3.3. Reoveekanaliseerimine

Esitatakse planeeringu põhilahenduses.

2.3.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademevesi tuleb koguda kokku krundisiselt ning imutada haljasalale. Lubatud on sademevee juhtimine tiiki. Üle 10 kohaga parklast kogutav sademevesi tuleb enne tiiki suunamist puhastada õli-liivapüüduris. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.3.5. Küttevõrk

Hoonete kütmiseks võib kasutada kaugkütet, gaasi ja/või elektrit (soojuspumbad, päikeseküte). Planeeringu joonisel on esitatud võimalik maaküttekontuuri ala, mis täpsustatakse projekteerimisel. Krundil Pos 1 ei ole lubatud maaküttekontuuri paigaldada säilitatava puistu alale.

2.3.6. Elektrivõrk

Esitatakse planeeringu põhilahenduses.

2.3.7. Sidevõrk

Esitatakse planeeringu põhilahenduses.

2.3.8. Välisvalgustus

Tänavate rekonstrueerimisel on vajalik rekonstrueerida ka välisvalgustus. Kasutada kaasaegseid Led-tüüpi lampe. Täpne lahendus, sh krundisisene valgustus, määratakse projekteerimisel.

2.4. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on määratud järgnevalt:

Lubatud korruselisus:	kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus;
Lubatud katusekalle:	määratakse projektis;
Lubatud katusekatte materjal:	plekk, kivi, rullmaterjal;
Lubatud välisviimistluse materjal:	kivi, krohv, puit, betoon, metall. Pos 1 hoonete maanteepoolne fassaad lahendada esindusfassaadina, kus tuleb kasutada väarikaid esinduslikke materjale;
±0.00 sidumine	määratakse projektis.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs avalikule teele on kavandatud planeeringualaga külgnevatelt Paju ja Marja tänavatelt ning Jõgeva maantee tänavalt. Jõgeva maantee tänavale kavandatava mahasõidu kaugus Paju tänava ristmikust on 105 m ning Jõgeva mnt 26a juurdepääsust 82 m kaugusel. Joonisele on kantud mahasõitude nähtavuskolmnurgad, tänavakaitsevöönd ja külgnähtavusala. Jõgeva maantee tänaväärde on planeeritud sellega paralleelselt kulgev jalgratta- ja jalgtee. Marja tänaval on samuti sõidukid ja jalgsi liiklejad eraldatud. Pos 1 krundil on kavandatud segaliiklusega ala, mis on mõeldud kasutamiseks erandkorras, kui on tarvis sõidukiga hoone sissepääsuni sõita.

Krundile Pos 1 on planeeritud juurdepääs uue mahasõiduga Jõgeva maantee tänavalt. Krundi Pos 2 juurdepääs on planeeritud Paju tänavalt. Marja tänavalt on planeeritud krundile Pos 1 juurdepääs jalakäijatele ja jalgratturitele.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvutamisel on ehitise asukoha aluseks on võetud „väikeelamute ala“.

Esialgne parkimiskohtade arvutus, mida täpsustatakse projekteerimisel kui on selgunud täpsed hoonete suurused ja parkimisvajadus:

Tabel 1 – Sõiduautode parkimisvajadus

Krundi aadress	Parkimisnormatiiv	Suletud brutopind / korterite arv	Parkimisarvutus	Planeeritud parkimiskohad
Pos 1	170	5400	$5400/170=32$	32
Pos 2	1,5..1,7 kohta korterile	800 / 6	$6 \times 1,6=9,6$	10

Tabel 2 – Jalgrataste parkimisvajadus

Krundi aadress	Parkimisnormatiiv	Voodikoht/ korterite arv	Parkimisarvutus	Planeeritud parkimiskohad
Pos 1	1/40, minimaalselt 6	30	$30/40=0,75$	6
Pos 2	2 kohta korterile	6	$6 \times 2=12$	12

Jalgrataste parkla või parklate asukoht on planeeritud hoonete sissepääsude läheduses. Jalgratast peab olema võimalik raamist lukustada. Parklale on soovitatav paigaldada videovalve.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Detailplaneeringus on esitatud likvideeritavad, säilitatavad ja istutatavad puud. Likvideeritavaks on märgitud hoonete alla jäävad puud ning mõned teele liiga lähedal kasvavad puud.

2.7. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoone(te) minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP3. Hoonete ehitamisel üksteisele lähemale kui 8 m tuleb ühele hoonetest kavandada tulemüür või tuletõkke nõuetele vastav sein.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Marja t 20 juures (tootlikkus 15,8 l/s) ja Ringtee tn. 2a juures (tootlikkus 15,4 l/s).

2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad hea nähtavuse, tähistuse ja valgustatusega juurdepääsud ning liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsete ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri, disainielementide kasutamine.

2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Konteinerite asukoht määratakse projektis. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Teedelt ja parklatest kogutav sademevesi tuleb puhastada enne tiiki juhtimist õli-liiva püüduris.

Tiigi kinnistule on Terviseamet 2020. a. jaanuaris koostatud liiklusrüütmise taseme mõõtmised (mõõteprotokoll nr TL2020/M001-TL2020/006). Mõõtmistulemuste põhjal olemasolev liiklusrüütmise piirnormi ei ületa.

Planeeringualale on koostatud 20.01.2020. a. radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, mille kohaselt tuvastati planeeringualal kõrge radoonisisaldus. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada EVS 840:2017 punkti 6 ja 7 ehitamise põhimõtetega. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonpads ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases). Tihendada ja hermetiseerida tuleb kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

2.10. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Esitatakse planeeringu põhilahenduses.

2.11. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundisisesed teed, parkla ja krunti teenindavad juurepääsud ehitab välja krundivaldaja. Tehnovõrkude ehitamine toimub koostöös tehnovõrguvaldaja ja krundiomanikuga.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.



3. Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

1.	Planeeringuala skeem	
2.	Olemasolev olukord	M 1:500
3.	Põhijoonise eskiislahendus	M 1:500

1. PLANEERINGUALA SKEEM

