

Jõgeva linnas Suur tn 38 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering

TÖÖ nr DP 16-010

**Huvitatud isik: MPEÕK
Jõgeva Issanda Risti Väljatoomise
Püha Kogudus
Vjatseslav Dmitrijev
Jõgeva linn , Suur tn. 38
Tel. 555 09060**

**Projekteerija : ARH PLUS OÜ
EEP00250
J. Kunderi 8a, 10121 Tallinn**

Tallinn 2019

Huvitatud isik:

MPEÕK Jõgeva Issanda Risti Väljatoomise
Püha Kogudus
Vjatseslav Dmitrijev
Jõgeva linn , Suur tn. 38
Tel. 555 09060

Projekteerijad:

ARH PLUSS OÜ

Proj.autor arhitekt:

Nikolai Volkov
tel.5039897
volkov@arhpluss.com

DETAILPLANEERINGU KAUSTA KOOSSEIS

1. Detailplaneeringu menetluskirjelduste loetelu

Lähteülesanne

1.1 Detailplaneeringu algatamise avaldus (viit 6-1.3/3103)

1.2 Jõgeva Vallavolikogu 28. juuni 2018.a otsusega nr 60 „Jõgeva linnas Suur tn 38 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”

1.3 Leping detailplaneeringu koostamiseks nr

2. Detailplaneeringu seletuskiri.....12lk.

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEMATERJALID JA UURINGUD.....	4
2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.4 LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS.....	5
2.5 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDID.....	7
2.6 KRUNDI KAVANDATUD EHTUSÕIGUS.....	7
2.7 KESKKONNATINGIMUSED – HALJASTUS, HEAKORD, JÄÄTMEKÄITLUS JA INSOLATSIOON.....	8
2.8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	9
2.9 TEHNOVÕRGUD.....	10
2.10 TULEOHUTUS.....	11
2.11 ABINÕUD KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	12
2.12 SERVITUUDI VAJADUS.....	12

3. Seletuskirja lisad

Lisa 1 Geodeetiline alusplaan

Lisa 2 Kirikuhoone eskiisprojekt

Lisa 3 Fotomaterjal. Planeeritava ala hetkeseis.

4. Graafiline materjal

1. Situatsiooniskeem	DP-01
2. Tugiplaan	DP-02
3. Põhijoonis	DP-03

5. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

2. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEMATERJALID JA UURINGUD

Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Jõgeva linna üldplaneering
- Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneering „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“.
- Jõgeva Vallavolikogu 31. mai 2018 määruse nr 41 „Planeerimis- ja ehitusseadustiku rakendamine Jõgeva vallas“
- Jõgeva Vallavolikogu 28. juuni 2018.a otsusega nr 60 „Jõgeva linnas Suur tn 38 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu lahenduse lähtematerjalid:

Jõgeva linna üldplaneering

Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneering „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“.

Jõgeva linna jäätmehoolduseeskiri

Jõgeva linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri

Eesti standard EVS 848-2013 Väliskanaliseerimisvõrk

Eesti standard EVS 921-2014 Veevarustuse välisvõrk

Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest

Eesti standard EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides

Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"

Tellijal/ krundi omanike soovid ja nägemus kruntide hoonestusest.

Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Planeeritava alal tehtud geodeetilised uurimistööd , MAAINSENER OÜ töö nr. GEO 4653 , 12. 2015 (lisa 1)
- Suur tn 38 kinnistu (Jõgeva linn, Jõgeva vald) ja selle lähiala detailplaneering Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, OÜ Alkranel, 07.02.2018

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Suur tn.,38 kinnistu maa sihtotstarbe muutmine ühiskondlike ehitiste jaoks ja ehitusõiguse määramine kirikuhoone, kogudusehoone ja abihoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Jõgeva linnas Suur tänava ja Pargi tänava ristumisel. Planeeringuala piirneb idast Suur tänavaga, lõunast Suur tn.40, läänest Pargi tn 27, põhjast Pargi tänavaga.

Suur tn 38 kinnistu suurus on 1608 m² ja maakasutuse sihtotstarve on kinnistusraamatu andmetel 30% elamumaa (001; E) ja 70% ärimaa (002; Ä).

Planeeringualal ei ole riikliku kaitse all olevaid geodeetilisi märke.

Planeeringuala koosneb ühest krundist:

1. **24901:005:0520** Suur tn 38 Elamumaa 30%, Ärimaa 70% 1608m²

Varem plaani- ja kaardimaterjali alusel katastriüksuse piiride moodustamisel on tekkinud viga, mille tulemusena osa olemasolevast hoonest (ehr 114002606) paikneb transpordimaal (Suur tänav L2) . Tegemist on katastri aluskaardi veaga ning tulenevalt sellest detailplaneeringus korrigeeriti Suur tn.38 ja Suur tänav L2 katastriüksuste vahelist piiri.

Suur tn 38 kinnistul paikneb 2-korruseline kauplus ning hävinenud kõrvalhoone varemed.

Käesoleval hetkel on krundil asunud ehitised ja rajatised:

Kogudusehoone (ehr 114002606), garaaž (ehr 114002608), kõrvalhoone (ehr 114002607)

Vaata lisatud materjalid – fotod (planeeritava ala hetkeseis) (lisa 3)

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega.

Liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on Pargi tn. Sõlmitud on veeteenuse leping ja piiritlusakt (17.12.2015).

Ühendus olemasoleva elektritrassiga on rajatud Suur tänavalt.

Ühendus olemasoleva sidetrassiga on rajatud Pargi tänavalt.

Piki Pargi tänavat kulgeva gaasitraassiga ühendus puudub.

2.4 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Vastavalt Jõgeva linna üldplaneeringu kohaselt on antud maa-ala kavandatud elamumaa sihtotstarbega tulenevalt kinnistu olemasolevast sihtotstarbest. Samas kvartalis on määratletud ka ärimaa funktsiooniga kinnistuid. Sellega seoses sisaldab käesolev detailplaneering Jõgeva linna üldplaneeringu ning Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ põhilahenduse muutmise ettepanekut, planeeritava kinnistu sihtotstarbe osas.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad; punkti 13 alusel oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

Planeerimisseaduse § 142 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut ning et kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Kuna planeerimisseadus ei sätesta territooriumi suurust ja piirkonna ulatust, siis oma kaalutusotsuse tegemisel valisime piirkonnaks Aia tänava-Ristiku (Ristiku tänav L1 lõik)-Puiestee ja Piiri tänavate vahelise maa-ala. See on hoonestatud kvartal, milles paiknevad elamumaa, ärimaa ja ühiskondlike ehitiste ning transpordimaa sihtotstarvetega

(juhtotstarvetega) kinnistud:

- ühiskondlikud ehitised on EELK kirik Aia tn 7), Jõgeva linna raamatukogu (Lai tn 4);
- 14 korterelamut;
- 15 üksikelamut, millest 6 tk on elaniketa, sh Suur tn 38 kõrval asuv Suur tn 40) ja 3 tühja elamukrunti (elamud lammutatud, uusi ei ole ehitatud);
- 4 ärimaa kinnistut, millest üks on hoonestatult hüljatud;
- transpordimaa sihtotstarbega on kõik piirkonnas olevad Jõgeva linna tänavad.

Järeldus: detailplaneering ehitusseaduse § 142 lõike 1 punktide 1 ja 3 mõistes ei muuda üldplaneeringu ning üldplaneeringu teemaplaneeringu põhilahendusi ja kogu piirkonnale antud maakasutuse põhisuundasid ning ei sisalda maakasutuste juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, kuna ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega maad on juba olemas lähikonnas raamatukogu (120 m kaugusel), sealhulgas ka sakraalehtis (200 m kaugusel).

Planeeritav ala jääb piirkonda, mida tuleks vaadelda kahes täiesti erinevas osas: nn linlik hoonestuslaad ehk peamiselt Pargi tänava äärne osa, kus on rajatud kuni 4-korruselised korterelamud, ning nn aedlinlik hoonestuslaad ehk ülejäänud ala kummalgi pool Suur tänavat, mis on hoonestatud valdavalt kuni 2-korruseliste elamutega. Ümbruskonnas olevad korterelamud on rajatud peamiselt aastatel 1970-1990 ning üksikelamud varasemast perioodist aastatel 1900-1980. Kontaktvööndi tänavad on väljakujunenud struktuuriga, suhteliselt rahuliku liiklusega, enamasti olemas ka kergliiklusteed.

Üldplaneeringu muutmistaotluse põhjendus

Jõgeva linna üldplaneering on kehtestatud 2002 aastal ning mis käsitleb linna arengustrateegiaid aastani 2015 ning seda on täiendatud 2013.aastal Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneeringuga.

Käesolev olukord pole ülalpool mainitud planeeringutes kajastatud arengusuundi soovitud mahus täitnud ning märke elamuehituse hoogustumisest või äritegevuse laienemist Jõgeva linna keskosas ei ole lähitulevikus näha. Seega linna areng aeglustub ning atraktiivsus investorile väheneb, mis muudab ka elukeskkonna elanikele taas vähem inspireerivaks.

Sellest tulenevalt ei ole otstarbekas säilitada üldplaneeringus sätestatud Jõgeva linna keskosa täies mahus äri- ja elamumaana, vaid võib mõistlikus ulatuses anda seda maad kasutusse ühiskondlike ehitiste maana, piirkondades, kus krundid piirnevad juba olemasolevate elamutega. Antud meetodiga saab toetada alternatiivsete, samas paikkonda eelduslikult sobivate, funktsioonide leidmist, ning rikastada linnamiljööd.

See võimaldaks erinevate elanike gruppide sotsiaalvajaduste võimalikult efektiivse ja eesmärgipärasest teenindamisest, mitmekesistaks ja suurendaks efektiivsemat maakasutust, arvestades sotsiaalsete muutuste tajumist (mh rahvaarvu trendid).

Juurdepäas planeeritavale krundile toimub Pargi tänavalt.

Kuna tegemist on linna keskuse piiril oleva alaga, siis ühendus nii linnakeskuse äri-, teenindus- ning kultuuri ja spordikeskustega, kui ka sellest läbi kulgevate liiklussoontega on väga hea. Südalinn on jalgsi ca 5 min-lise teekonna kaugusel.

Planeeritava ala lähitänavatel on kahesuunaline liiklus. Kontaktala võib lugeda monofunktsionaalseks elamualaks, kus paikneb üksikuid teenindus ja sotsiaalasutusi.

Suur tn.38 kinnistu piir ja praegused katastriüksuste tunnused on kantud tugiplaanile, samuti on antud planeeritava- ja seda ümbritseva ala piirid ja sihtotstarbed.

Piirdeaiad nii puit kui ka võrkpiirded. Kõrgused 1,0-1,5m.

Lähiala õuede haljastus, mis on säilinud, on hoonete ehitamise aegadel rajatud leht- ja viljapuud. Palju ka isekkelist ja hooldamatuse tõttu halvas seisukorras kõrghaljastust.

2.5 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDID

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala	sihtotstarve	aadress	pindala	sihtotstarve
Suur tn.38	1608	E30 Ä70	Suur tn.38	1749	Üh100

2.6 KRUNDI KAVANDATUD EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringus määratletud kohustuslik ehitusjoon kulgeb ümbritsevate hoonetega välja kujunenud kaugusel sõiduteest.

Kinnistule on planeeritud kirikuhoone, kogudusehoone ja abihoone. Kogudusehoone teisele korrusele on ette nähtud ka eluruumid kiriku personalile.

Kirikuhoone hoovipoolses osas on sõiduautode parkla ja iluaed.

Õigeusu kiriku ülesehitus on määratud range kaanoniga, mille järgi on hoone orienteeritud lääne- ida suunas. Parraleelselt Pargi tänavaga on paigutatud kirikuhoone maht, Suur tänavaga äärde jääb olemasolev 2-korruseline kogusehoone.

Vastavalt õigeusu kiriku arhitektuurilistele kaanonitele on plaaniline ülesehitus kolme osalise funktsionaalse skeemi alusel: eeskoda, pearuum ja altar. Vertikaalne ülesehitus samuti koosneb kolmest osast: sokkel, põhimaht ning trumm taevast sümboliseeriva kupliga.

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus:

Ehitusõiguse määramine kruntidele:	pos.1
Krundi kasutamise sihtotstarve	Üh 100 ühiskondlike ehitiste maa
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	kirikuhoone kogudusehoone abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitus alune pind	250m ² 14%
Hoonete suurim lubatud kõrgus	kirikuhoone ±0,00= 74,90abs harja kõrgus -8,6m (plan.maapinnast /82,30abs) kupli alla 9,5m (plan.maapinnast /83,20abs) kupli peale 10,7m (plan.maapinnast /85,00abs) ol.olev hoone - 9,0m (ol.olevast maapinnast) abihoone- 5,0m (ol.olevast maapinnast)
Hoonestatavate kruntide hoonestustihedus	0,20
Hoonete ±0.00	Määratakse ehitusprojektiga

Üldised arhitektuursed nõuded

Hoonestusviis: lahtine;

Katusekalle: viilkatus; kalle 0°-45°

Kirikuhoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 9,5 m (kupli alla), 10,7m kupli peale

Katusematerjal: valtsplekk, rullmaterjal, katusekivi;

Stiil: Stilistiliselt kasutada ajalooliselt väljakujunenud arhitektuurivõtteid.

Välisviimistlus: kasutada sobilikke kõrge kvaliteediga viimistlusmaterjale.

Materjalikasutuses kasutada väljakujunenud ehtsaid ja väärikaid materjale – puit, kivi ja krohv.

Fassaadide liigendamiseks kasutada erinevaid viimistlusmaterjale, muutes nii fassaade dünaamilisemaks ja vähendades visuaalselt mahte. Müra tõkestamiseks kasutada akendel sobilikke klaaspakette.

Kruntide välispiir ümbritseda piirdeaiaga (hekki uputatud must traatvõrk paneelidena, kõrgusega 1,20m-1,50m).

2.7 KESKKONNATINGIMUSED – HALJASTUS, HEAKORD, JÄÄTMEKÄITLUS JA INSOLATSIOON

KESKKONNAKAITSELISED ETTEPANEKUD

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole ning keskkonnamõju hindamise läbiviimise kohustust hoonete projekteerimisel ei ole tarvis ette näha.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Täpsed hoonete kõrguslikud sidumised ning vertikaalplaneering lahendatakse hoonete ehitusprojektidega. Vajadusel nähakse ette tugimüür olemasoleva hoone ja kirikuhoone vahel.

Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Tulenevalt kinnistut piiravate teede kõrguslikust erinevusest ning sissesõidu paiknemisest on kinnistu kõrguslikult jagatud tinglikult kaheks alaks – olemasoleva hoone ja kavandatud parkla ala asuvad madalamal ning kinnistu kirdeosa pinnast korrigeeritakse piirnevate teedega samale kõrgusele. Kirikuhoone on kavandatud kõrgemale alale.

Kinnistu siseste katendite kavandamisel nähakse ette vajalikud juurdepääsu – ja kaldteed liikumispuuetega inimestele.

HALJASTUS

Planeeringualal ehitusala määramisel on püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Krundisisese ei ole määratud kohustuslikku kõrghaljastust, esitatud on vaid soovituslikud haljasalade asukohad parkla ja teede eraldamiseks hoonetest.

Puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmed ehitustööde ajal

Ehitustööde ajal tuleb kasutusele võtta olemasolevate puude kaitsemeetmed. Puude tüvede kaitseks siduda tüvede ümber püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmed (kivivill, autokummid vms), prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni. Tuleks jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks ka puude oksid. Vajadusel võib puu võra tõmmata pisut kokkupoole koormakattest valmistatud ribadega, võrgu või muu sobiva (õhku, vett ja valgust läbilaskva) materjaliga. Samuti tuleb jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale.

Puule lähemal kui 2,5 m ei ole soovitatav kaevata. Lähemal kui 2,5 m tuleks kaevetöid

teostada käsitsi või teha kinnisel meetodil. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda. Kaevetööde tegemisel kasvavate puude piirkonnas, kus on tegemist kergesti variseva pinnasega, samuti kaevamisel puudele lähemal kui nende võra projektsioon maapinnal, rajatakse tõkendid, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel. Kuivaperioodil kastetakse puid, mille võra tsoonis kaevati, pärast kaevetrassi sulgemist. Looduses ja plaanil tuleb selgelt tähistada ala, mida võib kasutada ehitustegevuseks ja masinate liikumiseks.

Kasvupinnase käitlemine

Ehitise ja krundisise teede ning platside alt ära kooritav kasvupinnas taaskasutatakse krundi haljastamisel.

JÄÄTMEKÄITLUS

Olmejäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt *Jõgeva linna jäätmehoolduseeskirjale*. Planeeringualal on jäätmete liigiti kogumiseks määratud konteinerite asukoht. Ehitusprojekti täpsustatakse konteinerite asukohtad.

Ehitusprahi käitlemise nõuded selguvad pärast ehitusprojekti koostamist, kus on äranäidatud jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmeloendile, pinnasetööde mahtude bilanss, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete edasine suunamine.

Taaskasutava pinnase käitlemine Taaskasutatav ülejääv kasvupinnas antakse üle taaskasutuseks väljaspool linna vastavasse käitluskohta.

MÜRAKAITSE

Kirikahoone projekteerimisel erilisi konstruktiivseid abinõusid ette näha mürasummutuseks ei ole vaja, kuna planeeritav hoone asub väikese liiklustihedusega elurajoonis.

INSOLATSIOON

Kinnistule ehitatavad hooned peavad vastama eluruumidele esitatavatele nõuetele (Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999.a määrusnr 38).

Piisava insolatsiooni tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“.

2.8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringualasse jäävate Suur ja Pargi tänavate alal liikluskorralduse põhimõtteid ei muudeta. Sõidukite liikumissuundi tänavaalal ei muudeta.

Parkimine lahendatakse oma krundil vastavalt normatiividele. Detailplaneeringuga on ettenähtud parkimisplats ja krundisise kōnnitee. Betoonkivi kattega parkimisplats sissepääsuga Pargi tn-lt asub hoone läänepoolsel küljel ja mahutab 6 parkimiskohta sh. 1 invaparkimiskohta

Parkimiskohtade paigutamisel lähtuda EVS 843 punkti 9.2.2 soovitustest, jalgrataste parkimiskohtade paigutamisel lähtuda EVS 843 punkti 9.2.8 soovitustest

Parkimiskohtade arvutus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 'Linnatänavad'

$P=A*n$, kus

P – parkimiskohtade arv

A – suletud brutopind

n – parkimisnormatiiv

Ehitise liik – kirik

Ehitise asukoht – vahevöönd

Parkimisnormatiiv 1/20

Arvutuslik inimeste arv 56

Arvutuslik parkimiskohtade arv

$P= 56*1/20=2,8$

Tänava kõrgusarve planeeringuga ei muudeta, olemasolevad kõrgusarvud on näidatud põhijoonisel. Vt. ka Vertikaalplaneerimine.

Planeeringu põhijoonisel on märgitud krundile sissesõidu asukoht, teistest kohtadest on sõidukitele juurdepääsude rajamine keelatud. Tänava kaitsevööndiks on määratud 4m.

2.9 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeringu alalt väljaulatuvad skemaatiliselt näidatud tehnovõrkude asendiplaanalised lahendused täpsustuvad samuti tööprojekti käigus.

ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVA VALGUSTUS

Planeeritud lahendus

Suur tn. 38 hoonete elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 0,4 kV kaabelliiniga Suur tn.38 kinnistu juures olevast õhuliini mastist. Planeeringuga määratud liitumiskilbi asukoht ja 0,4 kV kaabelliini kaitsevöönd.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasolev olukord

Suur tn.38 territooriumil asuvas hoones on olemasolevad veevarustuse ja kanalisatsioonüsteemid. Vesi on toodud hoonesse maa-aluse veetrassiga Pargi tänaval olemasolevast ühisveevärgi tänavatorust.

Sooja vee saamine on lahendatud elektriboileri baasil.

Olemasolev hoone on ühendatud linna kanalisatsioonivõrku.

Kogu kinnistu kanalisatsioonitorustik tuleb renoveerida, kuna torustiku tehniline seisukord ei vasta nõuetele (infiltratsioon, paiknemine külmumispiiris, kasutatud valesid torusid, kaevud amortiseerunud);

Planeeritud lahendus

Kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse liitumisega ühivee-ja kanalisatsioonivõrguga.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel lähtuda:

- a) määrata liitumispunktid lähtudes valminud ehitusprojektist Aia tn, Tallinna mnt ja Uus-Pargi-Lai ristmiku vee- ja kanalisatsioonitorustikud (Keskkond & Partnerid OÜ, töö nr 015/2016). Planeeringu lahenduses esitada üvk torustike paiknemine vastavalt ehitusprojektile;
- b) liitumispunkt ühisveevärgiga jääb samaks. Juhul kui on vaja suuremat veevajadust kui olemasolev liitumispunkt (maakraan DN 25/32) võimaldab, tuleb ette näha liitumispunkti ja tarnetoru asendamine kinnistu omaniku kulul.
- c) Kinnistu veemõõdusõlme paiknemine kogudusehoones tingimusel, et veemõõdusõlmele eelnevaid hargnemisi ei ole lubatud;
- d) Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga vastavalt nimetatud ehitusprojektile.
- e) Sademevee immutamisel tuleb eelnevalt välja selgitada (geoloogiline uuring) sobivate pinnasetingimuste ja pindade olemasolu ning keskkonnatingimuste täitmine. Sademevee kanaliseerimisel ja ühendamisel ühissademeveekanaliseerimise (võimalik pärast Pargi tn torustike rekonstrueerimist) tuleb hankida liitumistingimused ja tasuda liitumistasu;

Kinnistu sademevee juhtimisel üvk sademevee torustikku või immutamisel kinnistul tuleb tagada keskkonnanõuete täitmine. Lähtuma peab keskkonnaministri 16.10.2013 määrusega nr 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta“ kehtestatud nõuetest. Selleks on vaja ette näha liiva-õlipüünise paigaldamine platsidelt tulevatele sademeveele. Katustelt tulevad sademeveed võib juhtida üvk torusse või immutada otse kui need kanaliseeritakse.

f) Olemasolev lampkast tuleb likvideerida vastavalt Jõgeva linnavolikogu 22.aprill 2010 määrus nr 10 tingimustele (§ 6)

g) ärajuhitava reo-ja sademevee reoainete lubatud piirmäärad vastavalt Jõgeva Linnavolikogu määruses nr 8 22.04 2010 “Jõgeva linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri”

Kinnistu piires planeeritud hoonete veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike paiknemine, kontrollkaevude asukohad ja muud parameetrid lahendatakse vastavalt konkretsetele ehitusprojektidele. Ehitusprojektis näidatakse ära ka tehnorajatiste kaitsevööndid vastavalt Aia tn, Tallinna mnt ja Uus-Pargi-Lai ristmiku vee- ja kanalisatsioonitorustikud (Keskkond & Partnerid OÜ, töö nr 015/2016).

Tuletõrjevee varustus

Välitulekustutusvee 10l/s tagatakse Uus tänava d100 mm ühisveetorustiku olemasolevast hüdrantist (kaugus ehitistest ca 75 - 90 m, Th nr 2).

SOOJAVARUSTUS Planeeritud lahendus

Kuna planeeritud kinnistu läheduses Pargi tänaval paikneb gaasitrass, siis võib hoonete kütmiseks rajada gaasikatla baasil küttesüsteemi. Väljastatud ei ole ka elektriküttega kombineeritult maa- või õhksoojuspumpade kasutamine.

Seega variandid

- Lokaalne keskküte ehitatava gaasikatla baasil
- Maa- või soojuspumpad kombineeritult elektriküttega

SIDEVARUSTUS

Suur tn. 38 territoriumil on olemasolev sidekaabel. Juhul kui sidekaabel jääb planeeritava hoonestuse alla, tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused sidekaabli ümbertõstmiseks. Vastavalt 25.06.2015 määruse nr 73 §-le 14 on sideehitise kaitsevööndi ulatus on 1+1 m. Tegevuse korraldamine liinirajatise kaitsevööndis peab toimuma vastavalt telekommunikatsiooniseadusele.

NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Käesolev detailplaneering on peale kehtestamist aluseks tehniliste võrkude projekteerimiseks. Võrkude projekteerimisel taotleda vajadusel võrguvaldajatelt tehnilised tingimused. Projektid tuleb enne ehituslubade taotlemist kooskõlastada vastavate võrguettevõtjatega.

Hoone tehniliste näitajate selgumisel on vajalik kontrollida olemasolevate vee- ja kanalisatsiooniühenduste sobivust ning vajadusel ette näha nende rekonstrueerimine. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.

2.10 TULEOHUTUS

Planeeritavate hoonemahtude ja olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-3. Välitulekustutusvee 10l/s tagatakse Uus tänava d100 mm ühisveetorustiku olemasolevast hüdrantist (kaugus ehitistest ca 75 - 90 m, Th nr 2).

2.11 ABINÕUD KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala elamupiirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- inimlikus mõõtkavas ehitamine,
- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- korrashoid;
- jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- eraautode parkimine vahetult elamute kõrval, krundisiseselt;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

2.12 SERVITUUDI VAJADUS

Planeering määratleb elektri liitumiskilbi servituutidi vajadusega ala Elektrilevi OÜ kasuks. Servituudi vajadusega ala on 1m ümber kilbi.

Seletuskirja koostas arhitekt Nikolai Volkov

