

Karja tn 11 maaüksuse ning selle kontaktvööndi detailplaneering

Vaivara vald Sinimäe alevik

Esimene köide – planeering

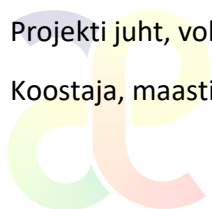


Töö nr: 1545DP3

Tellijaja: Raissa Pavlova

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

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

1.	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
2.	Planeerimise lahendus	7
2.1	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	7
2.2	Krundi ehitusõigus	7
2.3	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	7
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
2.6	Ehitistevahelised kujad	8
2.7	Tehnovõrgud ja rajatised	8
2.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
2.9	Servituutide seadmise vajadus	10
2.10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	10
2.11	Planeeringu rakendamise võimalused	11
3.	Joonised	13
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	14
2.	Olemasolev olukord M 1:1000	15
3.	Planeeringu põhijoonis M 1:1000	16
4.	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel	17



1. Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Vaivara vallas Sinimäe alevikus Karja tn 11 maaüksust. Planeeritud maaüksuse suurus on 41335 m². Planeeringu eesmärgid on maa-ala neljaks krundiks jagamine, kruntide kasutamise sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, ehituskujade määramine, tehnovõrkude ning -rajatiste asukoha määramine.

Planeeringuga kavandatakse maakasutuse ning ehitusõiguse muutmist Karja tn 11 krundi läänepoolses osas, mis jääb Karja tn 9 krundist lääne-loode suunda. Ülejäänud osas säilib Karja 11 kinnistul olemasolev olukord.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Vaivara Vallavalitsuse 5. mai 2015. a otsus nr 85 *Sinimäe alevikus asuva kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva Karja tn 11 maaüksuse (katastritunnus 85101:001:0521) ning selle kontaktvööndi maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine.*

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks OÜ Geolevel (litsents nr 696 MA) 2015. a mais mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 784/2015).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ehitisregistri andmetel asub planeeritud krundil kaks hoonet: vasikalaut ja karjalaut. Hooned on ühekorruselised ning asuvad krundi idapoolses osas. Krundi olemasolev sihtotstarve on tootmismaa. Vastavalt Vaivara valla üldplaneeringule on planeeritud maa-ala sihtotstarbeks planeeritud enamjaolt tootmismaa – laohoone või keskkonnaohutu tootmise maa ning krundi läänepoolses otsas väiksemas osas haljasala maa.

Planeeritud krundile on kaks juurdepääsu. Üks juurdepääs planeeringualale on kinnistu loodekülgelga piirnevalt Karja tänavalt. Teine juurdepääs planeeringualale on planeeringualast põhja pool asuvalt Tallinn-Narva põhimaanteelt nr 1 alguse saava ning Karja maaüksust läbiva pinnas- ja kruusatee kaudu. Vaivara valla üldplaneeringuga ei ole nimetatud teist juurdepääsu teena planeeritud.

Krundi lääneosa katab rohumaa üksikute põõsaste ning puudega. Suuremaid puid leidub vahetult Karja tn ääres. Krundi reljeef langeb põhja suunas, suurim pinnakõrguste vahe on u 6 m.

Planeeringuala põhjanurka läbib D-kategooria gaasitorustik. Planeeringuala põhjanurgale ulatub kõrgepingeline õhuliini kaitsevöönd. Planeeringuala põhjaosas asub geodeetiline märk „Pimestiku“, mille kaitsevöönd on 5 m.

Krundi olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

1.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Vaivara valla põhjapoolses osas Sinimäe küla kirdeosas. Planeeringualast u 150 m põhja pool asub Tallinn-Narva põhimaantee nr 1, maantee ning planeeringuala vahel asub Kaja maaüksusel põllumaa. Lõuna-loode poolt piirneb planeeringuala Karja tänavaga mille vastaspoolel asub Vaivara maastikukaitseala. Planeeringuala sisse sopistaval Karja tn 9 kinnistul ning läänepoolsel naaberkiinnistul Karja tn 19 asuvad põllumajanduslikud tootmishooned.

Planeeringuala asub Ida-Viru maavanema 17.04.2013. a korraldusega nr 124 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ trassikoridoris ning tee ja tee kaitsevööndiga kattuval maa-alal. Teemaplaneering on avamata kujul kantud Ida-Viru maakonnaplaneeringusse 2030+, mis on kehtestatud Ida-Viru maavanema korraldusega 28.12.2016 nr 1-1/2016/278. Edaspidi on viidatud maakonnaplaneeringule.



2. Planeerimise lahendus

2.1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Karja tn 11 maaüksus jagada neljaks krundiks. Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

2.2 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeritud Pos 4 krundil säilivad olemasolevad hooned. Ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Joonisel on esitatud ka võimalikud suurima ehitusaluse pinnaga hoonete kontuurid.

2.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

2.4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsud on planeeritud Karja tänavalt. Pos 4 säilivad olemasolevad juurdepääsud. Parkimine tuleb tagada kruntide siseselt vastavalt kehtivale normatiivile (EVS 843 *Linnatänavad*). Kortere lamute puhul tuleb tagada 1 parkimiskoht korteri kohta.

Planeeringuala asub osaliselt Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ trassikoridoris tee ja tee kaitsevööndiga kattuvale maa-alal. Maakonnaplaneeringus on täpsustatud riigi põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva lõigu km 163,2-208,8 trassi asukohta ning see on aluseks teeprojektide koostamisel. Lisaks maantee trassikoridori asukohale on määratud liiklussõlmede, ristete, kogujateede jt põhitee toimimiseks vajalikke rajatiste vajadus ning asukohad. Planeeringualaga külgnevale maa-alale on teemaplaneeringuga kavandatud Sinimäe riste/liiklussõlm, mille täpne lahendus, asukoht ja maavajadus selgub eelprojekti "Põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva km 187 – 209 Sillamäe – Narva lõigu projektid" koostamisel. Vastavalt Maanteeameti 12.10.2017 e-kirjale on Maanteeamet käesoleva detailplaneeringu põhimõttelise lahenduse üle vaadanud ning paigutuse perspektiivsete teede ja rajatiste suhtes heaks kiitnud ning seisukohal, et Karja tn 11 planeeringu realiseerimine ei takista Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ kavandatud Sinimäe riste/liiklussõlme lahenduse realiseerimist ning ei välista põhimaantee ja selle toimimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise võimalust.

Planeeringu realiseerimisel arvestada projekteerimisel olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) – projektlahendus peab tagama keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 lisa 1 toodud müra normtasemed. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta riigiteede teehoiukava väliseid kohustusi planeeringuga kavandatud

leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi põhimaantee 1 Tallinn-Narva teemaplaneeringuga kavandatud trassikoridoris (esitatud joonisel 1), tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualale ei ole. Soovitav on säilitada hoonete, juurdepääsuteede ning parkimisalade aluselt alalt välja jäävad heas tervislikus seisukorras olevad puud. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritud kruntide piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega. Uusistutused tuleb lahendada projekteerimisel. Samuti tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukohad.

2.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Ehitatavate hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3. Tuletõrje veevarustus on esitatud ptk 2.7.2.

2.7 Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala põhjanurka läbib D-kategooria gaasitorustik. Planeeringuala põhjanurgale ulatub kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd. Planeeritud tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastava võrgu valdaja ning puudutatud maaomanikega koostöös muuta. Lubatud on ka normidele vastavad lokaalsed tehnovõrkude lahendused. Pos 4 säilivad olemasolevad tehnovõrguliinid.

Planeeringualast lääne pool, Karja tänava vastaspoolel, asub kaitsealune Vaivara maastikukaitseala (registrikood KLO1000450). Planeeritud reoveekanaliseerimise, vee, telekommunikatsiooni ning kaugkütte liinid on planeeritud Muuseumi tänava pikendusel asuvasse teekoridori, mis läbib kaitseala. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude kaevikud asuksid puude tüvedest võimalikult kaugel. Kaevetöid teostada puude tüvedest lähemal kui 2 m käsitsi ning säilitada kõik suuremad juured. Tööde ajaks tuleb puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest. Kaevetööde järgselt tuleb taastada rikunud muru ning teepind. Tee rajamisel puu tüvede läheduses kasutada ankurjuurte ümber killustikuga tugevdatud kasvupinnast.

2.7.2 Veevarustus

Vastavalt KA Vaiko AS väljastatud tehnilistele tingimustele (12.01.2018 nr 4/1) on planeeritud kruntide veevarustus planeeritud Pargimäe maaüksusel olemasolevast Dn60 veetorustikust. Liitumispunktis võimaldatakse vett survega 4 bar, veekogus 120 m³/kuus, 4,0 m³/ööpäevas.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud Pos 2 krundile tuletõrjevee mahuti ning sellega seotud veevõtukaev, mis saab toite planeeritud veetorust. Vastavalt EVS 812-6:2012 tabelile 1 tuleb sõltuvalt ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindalast tagada ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s (tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 800 m²), 15 l/s (1600 kuni 1600 m²) või 20 l/s (üle 1600 kuni 2400 m²). Nimetatud vooluhulgad peavad olema tagatud 3 tundi. Tagatav kustutusvee maht peab olema vastavat kas 108 m³, 162 m³ või 216 m³. Mahuti maht täpsustada projekteerimisel vastavalt kehtivatele normatiividele. Tuletõrje veevõtukaevuni ning planeeritud hooneteni tuleb rajada minimaalselt 3,5 m laiune tuletõrjeauto massi arvestava kandevõimega tee.

2.7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Vastavalt KA Vaiko AS väljastatud tehnilistele tingimustele (12.01.2018 nr 4/1) on planeeritud kruntide reovesi planeeritud suunata Pargimäe maaüksusel asuvasse Sinimäe aleviku ühiskanalisatsioonivõrgu kanalisatsioonikaevu nr KK-9 Dn 160.

2.7.4 Elektrivarustus

Vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele (10.11.2015 nr NEV/36757-1) on planeeringualale ette nähtud krunt (Pos 3) ühetrafolise komplektalajaama ehitamiseks. Alajaama elektrivarustus on ette nähtud ringtoitena maakaabelliinidega lähedal asuvalt olemasolevalt 10 kV õhuliinilt nr 24. Pos 1 ja Pos 2 elektrivarustuseks on alajaama juurde planeeritud liitumiskilp ning maakaabelliinid kuni hooneteni. Alajaam koos liitumiskilbiga peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatav.

2.7.5 Soojavarustus

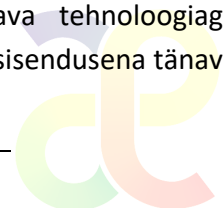
Vastavalt SW Energia OÜ tehnilistele tingimustele (29.12.2017 nr 2912-17) on planeeritud hoonete soojavarustus võimalik lahendada kaugküttena alates Uus tn 4 maja ees asuvast kaugküttevõrgust. Joonisel 3 on näidatud võimalik ligikaudne soojustorustiku asukoht kuni planeeritud hoonestusaladeni, mida tuleb täpsustada tehnilise projektiga.

2.7.6 Gaasivarustus

Vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele (5.11.2015 nr PJ-1103/15) on planeeritud hoonete gaasivarustuseks ette nähtud C-kategooria gaasitorustiku rajamine Kaja maaüksusel asuvast AS-le Eesti Gaas kuuluvast C-kategooria (MOP-6Bar) ST Ø426x7,0 mm maa- alusest gaasitorustikust kuni moodustavate Pos 1 ja Pos 2 kruntide piirile paigaldatava gaasirõhu redutseerimise kapini. Gaasirõhu redutseerimise kapist kuni hooneteni on planeeritud A-kategooria (MOP-0,1Bar) gaasitorustike paigaldus.

2.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt AS Eesti Telekom tehnilistele tingimustele nr 25598466 on planeeritud hoonete sidevarustus planeeritud fiiberoptilise kaabliga alates sidekaevust SNM001 Uus tn 2 krundi juures. Kaabel paigaldada pinnases soovitatavalt kaitsetorus või puhutava tehnoloogiaga mikrotorustikus. Mõlemale elamule projekteerida fiiberoptiline kaabel eraldi sisendusena tänava äärest.



2.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Krundile tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukohad.

Planeeringualast lääne pool, Karja tänava vastaspoolel, asub kaitsealune Vaivara maastikukaitseala (registrikood KLO1000450). Planeeritud reoveekanalisatsiooni, vee, telekommunikatsiooni ning kaugkütte liinid on planeeritud Muuseumi tänava pikendusel asuvasse teekoridori, mis läbib kaitseala. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude kaevikud asuksid puude tüvedest võimalikult kaugel. Kaevetöid teostada puude tüvedest lähemal kui 2 m käsitsi ning säilitada kõik suuremad juured. Tööde ajaks tuleb puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest. Kaevetööde järgselt tuleb taastada rikunud muru ning teepind. Tee rajamisel puu tüvede läheduses kasutada ankurjuurte ümber killustikuga tugevdatud kasvupinnast.

2.9 Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 krundi põhjanurka läbib gaasitorustik, millele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus gaasivõrgu valdaja kasuks. Pargimäe maaüksusele on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud telekommunikatsiooni, kaugkütte, vee, reoveekanalisatsiooni ja elektri liinidele vastava võrgu valdaja kasuks. Kaja maaüksusele on planeeritud liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud gaasitorustikule gaasivõrgu valdaja kasuks.

2.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt projektile.



3. Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

2. Olemasolev olukord M 1:1000

3. Planeeringu põhijoonis M 1:1000