

SISUKORD

1. Sissejuhatus	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3. Olemasolev olukord	3
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	4
4.2 Kruntide ehitusõigus.....	4
4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	5
4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus.....	6
4.5 Haljastus ja heakord.....	7
4.6 Tehnovõrgud	7
4.6.1 Üldosa	7
4.6.2 Veevarustus	7
4.6.3 Reoveekanaliseerimine	7
4.6.4 Sajuveekanaliseerimine.....	8
4.6.5 Soojavarustus.....	8
4.6.6 Elektrivarustus.....	8
4.6.7 Telekommunikatsiooniühendus	8
4.6.8 Maaparandus	8
4.7 Keskkonnakaitse abinõud	9
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	9
4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	9
4.10 Tuleohutuse tagamine.....	10
4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused	10

JOONISED

ASENDIPLAAN	DP1
TUGIJOONIS	DP2
PÕHIJOONIS	DP3
TEHNOVÕRKUDE JOONIS	DP4

LISAD

Paide Vallavalitsuse korraldused
Kooskõlastused ja tehnilised tingimused

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Paide vallas Kriilevälja külas Kolmnurga, Kraavi, Paju, Vase, Välba ja Nulu kinnistuid ja nende lähiala. Käesoleva detailplaneeringu huvitatud isikuks on kinnistute omanikud ja tellijaks Paide Vallavalitsus. Planeeritava ala suurus on ca 6,5 ha. Planeeringu põhieesmärgiks on maatulundusmaade jagamine elamukruntideks ning neile piiride ja ehitusõiguse määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Paide Vallavolikogu 27. septembri 2007.a otsus nr 33 (detailplaneeringu algatamine). Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Kehtiva Paide valla üldplaneeringu alusel on tegemist hajaasustuses asuva maatulundusmaaga. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringu koostamise hetkel on valmimisel uus Paide valla üldplaneering, mille projektis määratakse maa-ala planeeringukohustusega alaks ning maa-ala sihtotstarbeks elamumaa.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- RE Eesti Maauuringud poolt 1994.a koostatud Paide valla üldplaneering (töö nr 23-94 MP).
- Aarens Projekt OÜ poolt 2008.a jaanuaril koostatud geodeetilist alusplaani M 1:500.
- Eesti Veeprojekt poolt koostatud Paide vee- ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimise ja laiendamise projekt (töö nr 43-05/1).

3. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Paide vallas Paide linna piiril Kriilevälja-Kirila-Mündi T-15181 riigimaantee ääres. Planeeringualasse kuuluvad Kolmnurga (56502:002:1630), Kraavi (56502:002:1640), Paju (56502:002:1650) ja Nulu (56502:002:0343) maatulundusmaa ja Vase (56502:002:0341) ning Välba (56502:002:0339) elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala on osaliselt kasutusel põllumaana, kuid enamus maa-alast on kraavitud looduslik rohumaa. Kraavi pervedel kasvavad lehtpuud, peamiselt lepad ja kased. Planeeringualas asuval Välba kinnistul asuvad elamu ja autoremonditöökoda, samuti mõned rajatised (kasvuhoone, katusealune jms).

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal Välba kinnistul madalpinge õhuliin ja side maakaabel ning Kolmnurga maaüksust läbiv maaparandussüsteemi dreneažikollektor.

Planeeritav maa-ala piirneb läänest Kriilevälja-Kirila-Müнди T-15181 riigimaanteega, mujalt piirneb ala põllumaadega.



Foto 1. Planeeringualaga piirnev riigimaantee.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Omanike soovist lähtuvalt on maakorralduslike toimingutena planeeritud katastriüksused liita ja jagada kokku 24 elamukrundiks, mille sihtotstarbeks on elamumaa. Vaid pos 10 krundile nähakse ette 30% ulatuses ärimaa kõrvalsihtotstarve. Eraldi maaüksus (pos 25) moodustatakse tänava ja jalakäijate tee. Planeeringujärgne kruntideks jagamine võib toimuda ka etapiviisiliselt.

4.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Kõik planeeritavad hooned

peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Hoonete korruselisusega on lubatud krundile ehitada ainult ühekorruselisi hooneid, millele võib lisada katusekorruse.

Pos nr	Krundi ligikaudne pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud korruselisus koos katusekorrusega	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katusekalle kraadides	Hoonete minimaalne tulepüsisuklass
1	1520	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
2	1795	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
3	1814	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
4	2189	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
5	2030	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
6	2013	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
7	1982	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
8	1501	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
9	1544	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
10	4302	70% EP / 30 BT	1000	4	2	9	18-35	TP 3
11	1957	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
12	1702	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
13	1576	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
14	1656	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
15	1877	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
16	1543	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
17	1559	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
18	2297	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
19	2044	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
20	1923	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
21	1900	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
22	1958	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
23	2555	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
24	1906	100% EP	400	3	2	7.5	18-35	TP 3
25	8269	100% LT	-	-	-	-	-	-

Tabel 1 – kruntide ehitusõiguse tabel

EP – pereelamu maa (elamumaa)

LT – tee ja tänava maa (transpordimaa)

BT – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ärimaa)

4.3 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud

hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Kruntidele pos 3 - pos 9 ja pos 11 – pos 18 on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et hoone üks külg peab asuma planeeringuga määratud kaugusel (6 ja 8 meetrit) tänavapoolsest piirist.

Hoonete viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi või kivi. Planeeringualal olevate kruntide ümber on soovitatav rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitatav on kasutada puitlatt-, metallvõrk- või metallehisaeda. Piirdena käsitletakse ka elavpiiret (nt hekk). Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala piirneb läänest Kriilevälja-Kirila-Müнди T-15181 riigimaanteega (klassita), kus 2007.a liiklusloenduse (AS Teede Tehnokeskus) andmetel oli ööpäevane liiklussagedus 49 autot. Planeeringuga nähakse ette riigimaanteele kahe mahasõidu rajamine. Mahasõidud on planeeritud omavahel ühendada elamupiirkonna siseteega, samuti on planeeritud kahe tupiktee rajamine. Piirkonna suurema turvalisuse tagamiseks paigaldatakse mahasõitudele tõkkepuud. Siseteed serva on ette nähtud kõnnitee rajamine, mis kulgeb edasi ka pos 9 ja pos 10 vahelt kuni Nurme tänavani. Rajatavad teed peavad olema tolmuvaba kattega. Kokkuleppel vallaga on soovitatav sise- ja kõnniteed üle anda vallale. Pos 1 ligipääs on planeeritud üle Müнди lauda kinnistu. Ligipääsutee rajamise ja kasutamise tingimused tuleb sätestada ligipääsuservituudi lepingus.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt (arvestatud on 1 elamu kohta 2 autot). Kuna Pos 10 krundil asub autoremonditöökoda on sinna ette nähtud 11 parkimiskohta. Teedele ja tänavale parkimine on keelatud.

4.5 Haljastus ja heakord

Planeeritaval maaüksusel säilitamist vääriv haljastus puudub. Kaitseks tuulte ja liiklusrüüa eest on soovitav riigimaantee ja planeeringuala kaguserva rajada haljasviirg (hekk või kõrghaljastus). Soovi korral võib ka elamukrundid üksteisest hekiga eraldada. Elamukrundid tuleb heakorrastada, teed ja hoonetevahelised alad tuleb rajada piisava kaldega sadevete äravooluks. Liiklusohutuse tagamiseks on soovitav on paigaldada elamute ja riigimaantee vahele kuni 1,5m kõrgune piirdeaed.

4.6 Tehnovõrgud

4.6.1 Üldosa

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal Välba kinnistul madalpinge õhuliin ja side maakaabel ning Kolmnurga maaüksust läbiv maaparandussüsteemi drenaažikollektor.

Muud tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad.

4.6.2 Veevarustus

Vastavalt Eesti Veeprojekt poolt koostatud Paide vee- ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimise ja laiendamise projektile (töö nr 43-05/1) on planeeringuala kirdeserva Nurme tänava äärde ette nähtud Ø63mm veetrass. Sealt veetrassist nähakse ette tuua vee liitumispunktid kõikidele Jõeääre planeeritavatele elamukruntidele. Krundipiirile on ette nähtud maakraanide paigaldamine, kust edasi rajatakse trass elamuni. Üks võimalikest trasside paiknemise variantidest on ära toodud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel DP-4. Veetrasside rajamiseks tuleb koostada tehniline projekt ja taotleda ehitusluba.

4.6.3 Reoveekanaliseatsioon

Vastavalt Eesti Veeprojekt poolt koostatud Paide vee- ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimise ja laiendamise projektile (töö nr 43-05/1) on planeeringuala kirdeserva Nurme tänava äärde ette nähtud kanalisatsiooni ülepumpla koos kaevuga, millesse juhatakse planeeringualal kokkukogutud reoveed. Reovete kogumiseks on vajalik paigaldada planeeringualale kahte kohta reovee ülepumplad. Ülepumplatest juhatakse reovesi pos 13 kõrval asuvasse rahustavasse kaevu, kust edasi suundub reovesi mööda iseoolset trassi Nurme tn kaevu. Reoveepuhasti kaitsekuja on 10m. Üks võimalikest trasside paiknemise variantidest on ära toodud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel DP-4. Reoveekanaliseatsioonitrasside rajamiseks tuleb koostada tehniline projekt ja taotleda ehitusluba.

4.6.4 Sajuveekanalisisatsioon

Planeeringuala asuvatest kraavidest kuulub säilitamisele riigimaantee kraav ja Jänese kinnistu ning planeeringuala vaheline kraav, kuhu juhitakse sadeveetrassidega tänavalt kokku kogutud sadeveed. Vajadusel tuleb kraavid süvendada ja truubid puhastada. Mujalt kogunev sadevesi hajutatakse haljasaladel. Sajuvee juhtimine naaberüksustele on keelatud.

4.6.5 Soojavarustus

Planeeringu alal on hoonete kütmine ette nähtud lokaalsete kateldega (või ahjudega). Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elektri-, vedel-, tahke- ning alternatiivne küte (päikeseenergia, maaküte jne). Soovitav ei ole kasutada märkimisväärseid jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Tahkekütte ladustamiseks võib ehitada abihoone.

4.6.6 Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Rapa-Järva Regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 128048 nähakse ette Jõeääre elumupiirkonna elektritoide Sinilille alajaamast.

Elamukruntidele paigaldatakse liitumiskilbid krundipiirile. Pos 10 krundile säilib olemasolev elektriühendus.

4.6.7 Telekommunikatsiooniühendus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6804514 nähakse ette planeeritav sidetrass siduda Kriilevälja-Kirila-Mündi mnt ja Paide-Mündi-Mäeküla mnt ristis asuva Elioni kaablikanalisisatsioonikaevuga SK-333. Planeeringuga on reserveeritud maa-alad maakaabliga sisestuseks igale elamukrundile. Pos 10 krundile säilib olemasolev sideühendus.

4.6.8 Maaparandus

Planeeritav ala hõlmab osaliselt olemasolevat maaparandussüsteemi (drenaaž, lahtine kraavitus). Enne maakorraldustoimingute teostamist ning maakasutuse sihtotstarbe muutmist on vaja küsida nõusolekut Järava Maaparandusbüroost.

4.7 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritava alal ei ole ja ei plaanita keskkonnaohtlike objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Pos 13 krundi kõrvale on ette nähtud üldkasutatavate konteinerite paigaldamine (paberi, pakendi jms konteinerid). Igale kinnistule on ette nähtud eraldi segaolmekonteiner. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole määratud. Jäätmete äravedu võib teostada korraldatud jäätmeveo teenust osutav ettevõtte. Jäätmemajandust reguleerib antud piirkonnas Paide valla jäätmekava.

Kuna tegemist on elamualaga, on lubatud liiklusmüra (auto-, raudtee-, lennu, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase LpA, eq, T, dB, päeval 55 ja öösel 45 (Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*). Autoliiklusest tekitatud kahjulikud mõjud ei ületa väikese intensiivsuse tõttu (49 autot ö/p) lubatud norme.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;

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

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valduse sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;

4.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (ei ehitamise ega kasutamise käigus). Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tulekustutusvesi saadakse pos 17 krundi ette paigaldatavatest veemahutitest (mahutavus kokku vähemalt 72m³), mis peavad tagama vee vooluhulga 10 l/s 2 tunni jooksul. Tupikteede lõppu on ette nähtud ümberpööramise kohad minimaalsete mõõtmetega 12x12m.

4.11 Servituutide vajadus ja kitsendused

- Kriilevälja-Kirila-Mündi T-15181 – teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest. Piirangud on sätestatud Teeseaduses.
- Planeeritav veetrass – 2m trassist. Piirangud on sätestatud Keskkonnaministri määrusega - Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Planeeritav reoveekanaliseerimisrass – 2m trassist. Piirangud on sätestatud Keskkonnaministri määrusega - Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Planeeritav elektrimaakaabel – 1m kaablist. Piirangud on sätestatud Elektrihoonuseaduses.
- Planeeritav sidemaakaabel – 2m kaablist. Piirangud on sätestatud Elektroonilise side seaduses.

Lisaks tuleb seada servituudid järgmistele tehnovõrkude alustele maadele:

Teeniv kinnisasi	Objekt	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Pos 1	Olemasolev drenaažikollektor	liiniservituut	kuivendusvõrgu valdaja
Pos 2	Planeeritud veetrass	liiniservituut	elektrivõrgu valdaja
Pos 2	Planeeritud reoveekanaliseerimisrass	liiniservituut	elektrivõrgu valdaja
Pos 2	Planeeritud sidekaabel	liiniservituut	sidevõrgu valdaja
Pos 20	Planeeritud sadeveetrass	liiniservituut	sadeveetrasside valdaja
Mündi lauda	Ligipääsutee	ligipääsuservituut	Pos 1 krundi omanik

Tabel 2 – servituutide tabel

Koostas: Andrus Pajula

Aarens Projekt OÜ

13.02.2008.a