SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Ida-Virumaal Sillamäe linnas asuva I. Pavlovi tn 4 ja selle lähiümbruse maa-alale detailplaneeringu koostamise aluseks on Sillamäe linnavalitsuse poolt 3. oktoobril 2013. aastal välja antud korraldus nr 576-k.

Sama korralduse lisa on detailplaneeringu lähteülesanne. Lähteülesande kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks:

1. maa-ala kruntimine;
2. kruntidele maakasutuse juhtfunktsioonide määramine;
3. planeeringualale ehitusõiguse määramine, sh politsei- ja päästehoone ehitamiseks ehitusaluse pindalaga umbes 1500m²;
4. hoonestusalade piiritlemine;
5. liikluskorralduse määramine, sh üldkasutatavate teede, juurdepääsude ja parkmise lahendamine;
6. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
7. tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha lahendamine;
8. kujade ja servituutide vajaduse määramine.

Detailplaneeringu üldisemaks eesmärgiks on kaasaegse hoonestuse ja infrastruktuuriga ning hästi planeeritud maa-ala loomine.

Planeeringuala pindala on umbes 0,7 hektarit.

Planeeringuala piirid on näidatud planeeringu algatamise otsuse lisas 2.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud

Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Ida-Viru tehniline struktuur“ ettepaneku kohaselt on planeeringuala näol tegemist peamiselt tööstus- ja logistika-alaga, kus on olemasolev hoonestus. Planeeringuala ning enamus Sillamäe linnast paiknevad ohtliku ettevõtte ohualas.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib „Sillamäe linna üldplaneering“, mille Sillamäe Linnavolikogu kehtestas 26. septembril 2002 määrusega nr 43/102-m. Nimetatud üldplaneeringus on detailplaneeringuga käsitletava maa juhtotstarve üldplaneeringu maakasutusplaanil asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala. Koostatav detailplaneeringu lahendus on vastavuses kehtiva Sillamäe linna üldplaneeringuga.

Sillamäe Linnavolikogu kehtestas 30. septembril 2008.a. otsusega nr 134 „Sillamäel Ak. Pavlovi tn 6 ja selle lähiümbruse maa-ala detailplaneeringu. Planeeringuala paikneb kinnistust asukohaga I. Pavlovi tn 4 loodes. Planeeringu koostamise peamisteks eesmärkideks oli Ak. Pavlovi tn 6 kinnistu ehitusõiguse määramine olemasoleva ärihoone laiendamiseks ning puhke ja vaba aja veetmise eesmärgil üldmaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Käesolevaks ajaks on planeeringulahendus ellu viidud osaliselt.

Sillamäe Linnavalitsus kehtestas 3. juunil 2004. a. korraldusega nr 347 Ak. Pavlovi tn 4b maa-ala detailplaneeringu.

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 koostas OÜ Gem-Geo 03. oktoobil 2013 ja töö nr on 9539. Litsentsi nr on 397MA. Koordinaadid on L-Est97 süsteemis.

Katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala asub tiheasustusega alal. Planeeringualal asub kaks kinnistut.

Kinnistu aadressiga I. Pavlovi tn 4 (katastritunnus 73501:011:0026) pindala on 4768m². Kinnistu registriosa number on 1780508 ja maa sihtotstarve on riigikaitsemaa. Kinnistu omanik on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts.

Kinnistu aadressiga I. Pavlovi tn 4b (katastritunnus 73501:011:0032) pindala on 75m². Kinnistu registriosa number on 2811908 ja maa sihtotstarve on elamumaa. Maaomanikud on Igor Prokofjev ja Artur Eistre.
Planeeringualast ida, lõuna ja põhja pool paiknevad teed ja tänavad. Ida pool paiknev I. Pavlovi tänav ühendab Sillamäe kesklinna põhja pool paiknevate tänavatega. Teede ja tänavate all olev maa on reformimata riigimaa (maa on jätkuvalt riigi omandis). Läänes piineb planeeringuala katastriüksustega asukohaga I. Pavlovi tn 4a ja Kesk tn 30. Katastriüksusel asukohaga I. Pavlovi tn 4a paiknevad garaažid ning Kesk tn 30 kinnistul paikneb Spordiseltsi Kalev taristu.

Olemasolev ehituslik ja looduslik situatsioon ja kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Maa-ala, millele detailplaneering koostatakse, asub Sillamäe linna keskosas. Kinnistul paiknevad olemasolev politsei- ja päästeameti hoone, garaaž ja estakaad. I. Pavlovi tn 4 kinnistul on ehitisregistrisse kantud kanalisatsioonikaevud ja reservuaar. Kinnistul asukohaga I. Pavlovi tn 4b paikneb garaaž. Hooned on ehitatud 1974. aastal. Olemasolevad hooned planeeringualal on amortiseerunud, tehnika-alased uuendused toovad kaasa uued ruumilahendused ja säästlik majandamine seab varasemast rangemad nõuded ehitiste energiasäästlikkusele. Seetõttu pole majanduslikult mõttekas olemasolevaid hooneid renoveerida.
Lääne pool, kinnistul asukohaga I. Pavlovi tn 4a, paikneb samuti garaaž. Nimetatud hoone asub kruntidevahelisel piiril, hoone pandus paikneb kinnistul asukohaga I. Pavlovi tn 4.
Lisaks piiritletusele hoonetega on kinnistu asukohaga I. Pavlovi tn 4 lõunapoolne külg eraldatud avalikust ruumist silikaatellistest aiaga, mille kõrgus on umbes 1,5 meetrit.
Krundi lääneküljel, garaažide vahel, on võrkaed.
Planeeringuga käsitletav maa-ala on heakorrastatud. Krundil kasvab palju viljapuid. Koos hoonete väljaehitamisega nõukogude ajal rajati ka haljastus, platsid, teed ja parklad, kuid tänaseks vajab osa neist uuendamist või remonti. Maa-ala reljeef on tasane.
Planeeringuala lähiümbruses on mitmeid parke ja haljasalasid. Sillamäel on palju kõrghaljastust, tegemist on „rohelise“ linnaga.

Planeeringualast ida ja lõuna pool paiknevad korterelamute rajoonid. Ida poole rajatud elamud on viiekorruselised Hruštšovka-tüüpi elamud. Põhja pool asub tervisekeskus ning lääne pool spordiseltsi Kalev spordihall koos staadioniga. Lõuna pool asuvad postkontor, apteek ja kauplused. Viru puiestee ääres paikneb kohalik turg. Olemasolevate hoonete hulgas on lamekatustega ja viilkatusetga hooneid. Hoonestus on maksimaalselt viiekorruseline ning hoonete vahel on piisavalt ruumi haljastusele. Viimased 20 aastat on Sillamäel arendatud peamiselt tööstust, kuid tööstuse areng toob kaasa vajaduse elamute, kaubandus-, meditsiini-, meelelahutus- ja haridusasutuste järgi. Ehitustegevusega koos suureneb vajadus paremini organiseeritud korrakaitse ja päästeteenistuse järgi.

Olemasolev liikluskorraldus

Planeeringualast ida pool asub ca 10,5m laiuse asfaltkatendiga kahesuunalise liiklusega I. Pavlovi tänav, mille teekate on rahuldavas seisukorras. Liiklusintensiivsus sellel tänaval on Sillamäe linna kohta keskmine. Liiklusvahenditeks on bussid, sõiduautod ja kaubikud. Kuna tegemist on kesklinna piirkonnaga, siis kaubaautod ja veoautod sõidavad siin harva.

Planeeringualast põhja ja lõuna pool paiknevad kõrvaltänavad. Sõiduteed on kaetud 4m laiuse asfaltkatendiga.

I. Pavlovi tänaval planeeringuala poolses ääres on olemas asfaltkatendiga kõnnitee, selle laiuseks on keskmiselt 3.00 meetrit.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus

Detailplaneering teeb ettepaneku liita kinnistud asukohaga I. Pavlovi tn 4 ja kinnistu asukohaga I. Pavlovi tn 4b üheks kinnistuks. Kahe krundi liitmisel moodustub krunt nr 3. Lisaks teeb planeering ettepaneku moodustada kolm katastriüksust tänavamaa jaoks, millest kaks moodustatakse reformimata riigi maale ja üks kinnistu tekib kinnistu asukohaga I. Pavlovi tn 4 jagamisel.

Moodustatava krundi nr 1 pindala on 504m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% tee- ja tänava maa-ala (katastri sihtotstarve transpordimaa).

Moodustatava krundi nr 2 pindala on 286m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa (katastri sihtotstarve riigikaitsemaa). Tegemist on reformimata riigi maaga. Planeeringu koostaja teeb ettepaneku moodustada reformimata riigi maast krunt ja lubada see ribana Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsil erastada, sest iseseisva krundina puudub sellel mõistlik kasutsotstarve.

Krunt nr 3 maakasutuse sihtotstarbeks määratakse detailplaneeringuga 100% päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa (katastri sihtotstarve riigikaitsemaa). Krundi planeeritav pindala peale kruntide I.Pavlovi tn 4 ja I. Pavlovi tn 4b liitmist ning krundi nr 5 pindala lahutamist krundi nr 3 pindlast on 4788m². Krundid nr 2 ja 3 võib liita üheks kinnituks peale krundi nr 2 erastamist.

Krunt nr 4 pindala on 920m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% tee- ja tänava maa-ala (katastri sihtotstarve transpordimaa). Tegemist on reformimata riigi maaga.

Krunt nr 5 pindala on 55m² ja planeeritav maakasutuse sihtotstarve 100% tee- ja tänava maa-ala (katastri sihtotstarve transpordimaa). Tegemist on osaga krundist nr 3, mis loogiliselt kuulub krundi nr 1 juurde, sest sellel paikneb olemasolev asfaltkatendiga sõidutee. Krundid nr 1 ja 5 võib hiljem liita üheks katastriüksuseks.

I. Pavlovi tänava jaoks moodustatakse Sillamäe Linnavalitsuse tellimusel krunt kogu tänava pikkuselt ühe katastriüksusena. Kuna ei ole tegemist planeeringualaga, siis käesoleva planeeringuga I. Pavlovi tänavast katastriüksust ei moodustata.

Tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunt nr 5 antakse Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi poolt üle Sillamäe linnale. Sillamäe linn taotleb krundid nr 1 ja 4 munitsipaalomandisse. Sillamäe Linnavolikogul määrata krundid nr 1,4 ja 5 avalikus kasutuses olevaks kohalikuks teeks vastavalt Teeseadusele ja Asjaõigusseadusele.

Ehitusõigus

Detailplaneeringu joonisel “Põhijoonis (haljastus, heakorrastus ja liiklusskeem)” on näidatud krundile nr 3 planeeritavad hoonestusalad. Ehitada võib krundil ainult joonisel näidatud hoonestusaladele. Lähtudes käesoleva detailplaneeringu lahendusest võib mõnes kohas krundi nr 3 täis ehitada hoonestusalade piires kuni krundi piirini (põhja ja lääne pool). Krundi piirini ehitamine ei tohi kitsendada naaberkruntide ehitusõigust.

Krundil nr 3 (kinnistud asukohaga I. Pavlovi tn 4 ja I. Pavlovi tn 4b) paiknevad ehitised ei oma kõrget arhitektuurilist väärtust, seetõttu võib krundil paiknevad

hooned ja rajatised (reservuaar, tehnovõrgud) lammutada ning rajada Sillamäe linna miljöösse sobivad ning kaasaegses arhitektuurses võtmes lahendatud funktsionaalsest küljest hästi läbimõeldud hooned. Uue hoonetekompleksi rajamine samasse kohta on mõistlik, sest kasutatakse ära olemasolevad ressursid tehnovõrkude näol. Teiseks asub planeeringuala linna keskosas, kust on võrdsed vahemaad kõikidesse linna osadesse, mis kergendab päästjate ja politseinike tööd ning vähendab reageerimiseks vajalikku aega. Rajatava hoonestuse materjalid peavad sobima Sillamäe kesklinna.

Kruntide nr 2 ja 3 maa-alad tsoneeritakse lähtuvalt erinevatest kasutusotstarvetest.

Krundi nr 3 lõunapoolne osa on mõeldud päästeametile ning põhjapoolne osa politseiametile. Politseiameti ning Päästeameti õuealad eraldatakse piirdega. Külastajatele avatud tänavapoolne ala eraldatakse ametialaseks kasutuseks mõeldud õuealast samuti piiretega.

Krundi nr 3 maksimaalne ehitusalune pind on 2000m². Krundile nr 2 planeeritakse parkla, haljastus ja lume ladustamise koht.

Krundile nr 3 planeeritakse hoone päästeameti ja korrakaitseasutuse jaoks, õppetorn ja tehnika varjualune. Hoonete lubatud suurim suletud brutopind on 4500m², sellest päästeameti ja korrakaitseasutuse hoone alune brutopind kuni 4000m².

Kuna krunt nr 2 planeeritakse liita krundiga nr 3, siis on kruntidele määratud ühine hoonestusala.

Planeeritav päästeameti ja korrakaitseasutuse hoone ei tohi mõjuda ühe suure mahuna, soovitav on arhitektuurse projekti koostamisel hoone mahtusid liigendada füüsiliselt või visuaalselt. Olemasoleva hoonestuse esinduslikku ning regulaarset lahendust peavad toetama lähiümbrus ja krundile rajatav haljastus. Samuti on uue hoone puhul tähtis selle funktsionaalsus. Kaasaegsed hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega.

Kolmekorruselisena planeeritava päästeameti ja korrakaitseasutuse hoone ja õppetorni kõrgus maapinnast või uuest nullist (kui maapinda täidetakse) võib olla kuni 14,0 meetrit. Lisaks ehitusõigusega planeeritavale kolmele korrusele võib hoone kõrgemaks kujuneda tänu katusele paigutatavatele tehnorajatistele (ventilatsiooniseadmed vms). Õppetornile korruselisust ei määrata. Lisaks planeeritakse põhja poole üks hoonestusala, millele ehitatakse ühekorruseline varjualune varu- ja operatiivtehnikale. Planeeritava abihoone kõrgus võib olla maksimaalselt 5 meetrit.

Päästeameti ja korrakaitseasutuse hoone välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Kivimaterjalide puhul võib valida tehislike või looduslike viimistlusmaterjalide vahel.

Fassaadikatted võivad olla kombineeritud: näiteks värvitud puitlaudis koos kiviga. Planeeringuala ümbruses puudub läbiv katusetüüp. Elamud on madala viilkatusega, Kalevi Spordihall on kaarja katusega. Katusetüüp (viil- või lamekatus), katusekattematerjal ning värvilahendus määratakse arhitektuurse projektiga. Katusekattematerjalidest ei tohi viilkatuste (näiteks varjualune) puhul kasutada tööstushoonetele sobivaid materjale (ondulain, eterniit jms). Lamekatustel on lubatud rullmaterjalide kasutamine. Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja tellija vajadustest.

Hoonete või rajatiste ehitamisel krundi piirini peab nad reeglina projekteerima tulemüüri või tulekindla seinaga. Kui hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva tänavaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tulemüüri või tulekindlat seina vaja rajada. Krundi piirile ehitamine ei tohi rikkuda ega kitsendada ehitusõigust naaberkruntidel. Krundile nr 1 võib ehitada TP-1, TP-2 (peahoone) kuni TP-3 (abihoone) klassi kuuluvaid hooneid. Ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehituslikust lahendusest. Projekteeritavate hoonete kvaliteet ja mahud peavad vastama politseihoonete, arestimajade ja kainestusmajade ehitustehnilistele nõuetele ning päästeameti hoonetele ja ruumidele esitatud nõuetele.

Projektide eskiislahendused ja ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse, teiste seadusandlike aktide ja Sillamäe linna ehitusmääruse alusel ning kooskõlastada Sillamäe Linnavalitsusega.

Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada Sillamäe linna üldplaneeringus asutuste- ja üldkasutatavate hoonete maa-ala juhtotstarbega kruntidele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega (peatükk 3.3.4. Ametiasutused ja üldkasutatavad hooned).

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus. **Planeeringualale servituute ei seata, seetõttu ei koostatud servituudiplaani (lähteülesanne 9.4.7.).**

LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liikluskorraldusvahenditega vastavalt Teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele ning liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.
I. Pavlovi tänav on Sillamäe üldplaneeringu kohaselt põhitänav ehk linnaosa kvartaleid ja linnaosasid ühendav tänav. Seetõttu ei ole mõistlik planeerida väljapääse operatiivteenistuste autodele otse I. Pavlovi tänavale.
Päästeametil on planeeringulahenduse kohaselt võimalik välja sõita garaažist lõuna pool asuvale kõrvaltänavale (krunt nr 1) ja politseil põhja pool asuvale kõrvaltänavale (krunt nr 4). Lillade kolmnurkadega on Põhijoonisel (haljastus, heakorrastus ja liiklusskeem) tähistatud juurdepääsud kruntidele ja tumehallide kolmnurkadega sissepääsud hoonetesse. Juurdepääsude arv ja paiknemine on planeeritud lähtudes administratiivhoone mahust, ohutus- ja turvanõuete tagamise vajadusest ning polüfunktsionaalsest kasutusviisist. Sissesõidutee Päästeameti poolt kasutatavale alale planeeritakse 10 meetri laiusena, politseiameti poolt kasutatava sissesõidutee laiuseks planeeritakse 6 meetrit ja sõidukitega külastajatele mõeldud sissesõidutee laiuseks planeeritakse 5 meetrit. Jalgsi saabuvate külastajate sissepääs asub I. Pavlovi tänava pool.
I. Pavlovi tänava ääres, planeeringualast põhja pool on olemas bussipeatus, kus peatuvad põhiliselt linnaliinide bussid.

Kõnniteed ja parkimine

I. Pavlovi tänava läänepoolses servas on olemas keskmiselt kolme meetri laiune kõnnitee, mis jääb alles. Uus kõnnitee ja spordirada on ette nähtud rajada Ak. Pavlovi tn 6 ja selle lähiümbruse maa-ala detailplaneeringuga.
Minimaalne parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2003 standardile “Linnatänavad” kruntidel nr 2 ja 3 kokku on: 4500*1/200 = 22,5 parkimiskohta. Lisaks planeeritakse 1 parkimiskoht erivajadustega inimestele. Parkimisnormatiivide kohaselt tuleb arvestada asjaoluga, et tegemist on keskmise suurusega linna linnakeskusega.

Krundile nr 2 ja 3 planeeritakse tellija soovil kokku 51 parkimiskohta, et tagada kõik politsei ja päästeameti tööks vajalikud tingimused. Üks osa parklakohtadest on mõeldud külastajate teenindamiseks, teine osa töötajate sõidukitele ja ametisõidukitele ning kolmas osa näiteks avariiliste või arestitud transpordivahendite jms hoiustamiseks. Parklad eraldatakse ülejäänud maa-alast vajadusel piiretega, et vältida kõrvaliste isikute parklatesse sattumist.
Tänavavalgustus rajatakse krundil nr 3 liiklusohutust silmas pidades kõnnitee ja sõidutee vahele. Krundi nr 1 territooriumi valgustamiseks paigaldatakse samuti valgustuspostid.
Kõnnitee on planeeritud päästeameti ja korrakaitseasutuse hoone ette, et jalakäijad saaksid liikuda parklast hoonesse. Planeeritava kõnnitee laius on 1,2 meetrit, katendiks on soovitavalt asfalt või kõnniteekivi. Kogu planeeringualal markeeritakse jalakäijatele liiklemiseks mõeldud suunad sõiduteedel ja parklates ülekäiguradadega.
Parkimislahendus on näidatud detailplaneeringu joonisel Põhijoonis (haljastus, heakorrastus ja liiklusskeem). Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

KAITSEVÖÖNDID JA PIIRANGUD

Planeeritavatel kruntidel on tähistatud kruntide kasutamist kitsendavad tehnovõrgud. Välisvõrkude kitsendusalad on näidatud detailplaneeringu joonisel Tehnovõrgud ja sihtotstarbed helesinise katkendjoonega.

Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.
... (5) Tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.
Alus: Teeseadus §13,§36,§37.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25–0,5 meetrit.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" ja Elektriohutusseadus

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest, liinirajatise kaitsevöönd

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Alus: EPN 17

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva paragrahvi lõikes 2 kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse §-des 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on: 1) maismaal – kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

Alus: Elektroonilise side seadus §117

Vee- ja kanalisatsioonitorude kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Alus: EPN 17

(1) Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -

kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.

(2) Sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud.

(3) Ühisveevärk ja -kanalisatsioon võib olla avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis. Ühisveevärgile ja -kanalisatsioonile kohaldatakse asjaõigusseaduse §-s 158 sätestatut.

Alus: Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus §2

Soojatorude (surveseadme) kaitsevööndi ulatus

Maa-aluste soojustorustike kaitsevöönd:

Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;

2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus 02.07.2012.a nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ §2.

Gaasitorustiku kaitsevöönd ja kaugus rajatistest

Alus: Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (RT I 1999, 8, 123)

Maa alla paigutatud gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemale poole gaasitoru telge rõhu korral alla 5 baari sõltumata gaasitoru läbimõõdust on vähemalt 1m.

Alus: EPN 17

Alla 5 baarise survega gaasitoru kaugus hoone või rajatise vundamendist peab olema vähemalt 2 meetrit, kõrghaljastuse rajamisel peab olema puutüve kaugus trassist 1,5 meetrit.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeritava ala heakorrastamise ja haljastamise. Põhijoonisel (haljastus, heakorrastus ja liiklusskeem) on märgitud säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Likvideeritakse peamiselt krundi keskosas kasvavad viljapuud, mis jäävad ette uue hoonestuse rajamisele. Kruntidele nr 2,3 ja 4 istutatakse põõsaid ja puid vastavalt käesoleva detailplaneeringu lahendusele, arhitektuurse projekti asendiplaanile või detailplaneeringu lisana koostatud haljastusprojektile.

Kruntide haljastamisel tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Haljastuses on soovitav kasutada rohkem lehtpuid, mis puhastavad õhku ning on vastupidavamad. Põõsarinde lisamine võimaldab kujundada kitsamaid haljasribasid parklates. Puude võrad ning põõsad ei tohi piirata nähtavust.

Kruntidel nr 2 ja 3 on näidatud kolm kohta lume ladustamiseks. Parklate lähiümbruses kasvavatele taimedele ei tohi lund kuhjata.

I. Pavlovi tänaval säilib olemasolev allee.

Päästeameti ja korrakaitseasutuse hoone fassaadile ja kõrvalhoonete seintele võib paigutada valgusteid, et muuta hoonete ümbrus hubasemaks pimedal ajal. Tänavate ristumiskohtadesse on soovitav paigutada viidad tänavate ja asutuste nimedega ning muu vajaliku informatsiooniga.

Kattega alad

Parklate maa-alad kaetakse kiviparketi või asfaltbetoonkatendiga, kõnniteed aetakse asfaltkattega või kõnniteekiviga.

Piirded

Piirdeid võib rajada nii kruntidele kui kruntide piiridele vastavalt arhitektuur-ehituslikule lahendusele. Piirete kõrgus võib olla kruntidel nr 2 ja 3 maksimaalselt 2.50 meetrit. Erandiks on I. Pavlovi tänava äärde planeeritav piire, mille kõrgus võib olla kuni 1.20 meetrit. Krundi põhja-, lõuna- ja läänepoolse piirde võib rajada läbipaistmatust materjalist (betoon, puit, plastik vms). Keelatud on rajada piirdeid

katuseplekist ja muudest kesklinna mittesobivatest materjalidest. Krundile nr 3 võib lisaks välispiiretele ehitada piirdeid lähtudes seal paiknevate asutuste vajadustest ja töökorraldusest. Väravad planeeritakse koos piiretega, seetõttu pole neid eraldi elementidena planeeringujoonisele kantud. Piirete rajamine krundile nr 3 ei tohi raskendada trassivaldajate juurdepääsu. Samuti ei tohi piirete rajamine takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile nr 3 paigutatakse prügikonteinerid (vt detailplaneeringu Põhijoonis (haljastus, heakorrastus ja liiklusskeem) või rajatakse konteineritele koht hooneosana hoones sees. Prügi tuleb sorteerida vähemalt nelja kategooriasse: biolagunevad jäätmed (toit, taimede jäänused), papp ja paber, klaas, pakendid. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu võib hoonestusalale rajada neile eraldi varjualuse. Krundile nr 3 on kohad prügikastidele planeeritud hoovi. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile nr 1 on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

TULEOHUTUS

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525), standardist “Ehitiste tuleohutus” EVS 812-6:2012, selle 2013.a välja antud lisast ja muudest seadusandlikest aktidest.

Päästeameti hoone ja büroohoone liigituvad tuleohutusest tulenevalt V kasutusviisi alla. Tulekustutusvee normvooluhulk V kasutusviisiga ehitisele, mille kogupindala on kuni 2000m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 20 Qol/s kahe tunni kestel.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Krundile nr 3 lähim olemasolev hoone asub krundi läänepiiril (garaaž).

Hoonete või rajatiste ehitamisel krundi piirini peab nad reeglina projekteerima tulemüüri või tulekindla seinaga. Kui hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva tänavaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tulemüüri või tulekindlat seina vaja rajada. Krundi piirile ehitamine ei tohi rikkuda ega kitsendada ehitusõigust naaberkruntidel. Krundile nr 1 võib ehitada TP-1, TP-2 (peahoone) kuni TP-3 (abihoone) klassi kuuluvaid hooneid. Ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub krundil nr 3, aadressil I. Pavlovi tn 4b.

Krundi nr 3 varustamiseks tulekustutusveega tehakse olemasolevast I. Pavlovi tänaval paiknevast 110mm läbimõõduga torust väljavõte ning paigaldatakse haljasalale vajadusel maa-alune hüdrant. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Kesk ja I. Pavlovi tänava ristmiku (80m) ning J. Gagarini ja I. Pavlovi tänava ristmiku (100m) piirkonnas.

Päästeameti ida Päästekeskuse Kriisireguleerimise büroo kooskõlastas käesoleva planeeringulahenduse 29.11.2013 kirjaga nr PA 7.2-3.3/12368-2. Kirjast nähtub, et planeeringuala asub AS BCT ohualas, mis käsitleb ammoniaaki. Planeeringuala paikneb 4km kaugusel ohuallikast, st ohtliku ala piiril ning jääb ohtliku ettevõtte mõjualasse. Planeeringualale ehitades tuleb:

1. arvestada hoonete ehitamisel ammoniaagiga tegeleva ettevõtte ohtlikku lähedusega;
2. teadvustada ammoniaagi võimalikku mõju hoones töötavate ja seda külastavate inimeste tervisele;
3. kindlaks määrata käitumisjuhised avarii olukorras;
4. tagada vastav koolitus hoone personalile.

Eespool nimetatud kiri ja selles loetletud tingimused on käesoleva detailplaneeringu lahutamatu osa.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

I. Pavlovi tänaval paiknevad veetorud, sidekaabel, sajuvee kanalisatsioonitoru ja elektri madalpinge õhuliin koos tänavavalgustusega ja elektri keskpinge maakaabel. Krundil nr 4 paiknevad kanalisatsioonitoru, sidekaablid, elektri madalpinge maakaabel. Krundil nr 5 paiknevad kanalisatsioonitoru, sajuvee kanalisatsioonitoru, sidekaabel, elektri madalpinge maakaabel. Katastriüksuselt asukohaga I. Pavlovi tn 2 kulgevad side õhuliinid üle planeeringuala I. Pavlovi tn 6 kinnistule ja I. Pavlovi tn 4b kinnistule. Kõik olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel "Sihtotstarbed, tehnovõrgud ja kitsendused". Planeeringualale servituute ei seata, seetõttu ei koostatud servituudiplaani (lähteülesanne 9.4.7.).

Tehnovõrkude kohta koostatakse eraldi projektid koos hoone arhitkektuurse projekti koostamisega. Planeerimisseadus ei näe ette torustike dimensioneerimist.

Telefoniside

Elion Ettevõtted AS väljastas telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21880320 detailplaneeringu koostamiseks 24.10.2013.a. Sideühendus on käesoleval ajal politsei ja päästeameti hoonel olemas. Krundile nr 3 tagatakse ka uue hoone side sidekaevust SLL600, mis paikneb krundi kagupoolses nurgas. Krundil nr 3 paiknev sidekaev ja sidekanal tuleb säilitada. Sidekaevust uue hooneni on kaabli töökindluse tagamiseks mõistlik paigaldada uus lõik sidekaablit.

Olemasolevad õhuliinid, mis kitsendavad uue hoonestuse rajamist, asendatakse maakaablitega või sidekanalisatsiooniga. Uus sidekanalisatsioon I. Pavlovi tn 6 kinnistu jaoks lahendatakse algusega sidekaevust nr 602. Uus sidekanalisatsioon planeeritakse piki tänavamaad haljasalale kuni kinnistu piirini, kuhu paigaldatakse uus sidekaev. Sidekaevust paigaldatakse uus kaabel hooneni I. Pavlovi tn 6.

Uued kaabelliinid ja sõiduteedega ristuvad kaablid tuleb paigaldada A-kategooria kaablikaitsetorudesse. Vajadusel kasutada sidekaablite või sidekanalisatsiooni kaitstuse suurendamiseks betoon- või raudplaate. Liinirajatise kaitsevööndis tuleb kaevetöid teostada käsitsi ning kaitsta lahtikaevatud torustikke mehaaniliste vigastuste eest. Sidekanali ümber pöörata erilist tähelepanu pinnase tihendamisele.

Kõikide AS Elion Ettevõtted liinirajatiste kaitsmise või ümberehitusega seotud tööde eest tasub tööde tellija.
Ehitusprojektide koostamisel arvestada Eesti Vabariigis kehtiva seadusandlusega ja AS Elion Ettevõtted poolt välja antud dokumentidega („Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“ jne).

Elektrivarustus

Elektrivarustuse tagab OÜ VKG Elektrivõrgud. Krundile nr 3 tagatakse elektrivarustus olemasolevate madalpingekaablitega planeeringualast põhja pool asuvast alajaamast. Krundi nr 3 piirile paigaldatakse avalikus kasutuses olevale tänavamaale liitumis- ja jaotuskilp. Kuna elektrikaabel paigutatakse krundil nr 4 täiendavalt vaid 1m pikkuselt katendi alla ja planeeritav elektritarbimise võimsus ei suurene (käesoleval ajal on peakaitse võimsus 3x80A) siis krundil nr 4 paiknevaid elektrikaableid arendaja kulul ümber ei tõsteta. Krunt nr 3 jaoks luuakse ka sõltumatu elektrivarustus elektrigeneraatori paigaldamisega territooriumile.
Kaablitevõrgu ümberehitus toimub tellija kulul.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonitorustike haldaja Sillamäe linnas on AS Sillamäe Veevärk.
Krundi nr 3 veetoru paikneb osaliselt tänavamaal ja osaliselt katastriüksusel asukohaga I. Pavlovi tn 2. Planeering teeb ettepaneku ehitada uus torustik ja liitumispunkt avalikus kasutuses olevale maale. Veevarustuse torustiku minimaalne paigaldamissügavus on 180cm. Krundi nr 3 peakraan paigaldatakse krundi piirist kuni 1m väljapoole. Veetorustiku siibrikaev jääb ühisveevärgiga liitumise punktiks.
Krundi nr 3 varustamiseks tulekustutusveega tehakse olemasolevast 110mm lägimõõduga torust väljavõte ning paigaldatakse vajadusel haljasalale maa-alune hüdrant.
Planeeringualalt kogutakse reoveed isevoolselt kokku ning suunatakse krundil nr 1 paiknevasse torustikku. Krundisisese kanalisatsioonitorustiku ehitab planeeringuala arendaja ümber enda kulul vastavalt vajadustele.

Sajuvete kanalisatsioon

Sajuvee kanalisatsioonitorustike haldaja Sillamäe linnas on AS Sillamäe Veevärk.

Planeeringualal on välja ehitatud sajuvete kanalisatsioon. Sajuveed juhitakse käesoleval ajal krundilt ühisvoolsesse sajuvee kanalisatsioonitorustikku. Krundil nr 3 paikneb sajuvee kanalisatsioonitrass, mis tõstetakse ümber selleks sobivamasse asukohta krundil. Torustiku uus asukoht on näidatud joonisel Tehnovõrgud ja sihtotstarbed.
Sademevett ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katenditele projekteeritavad kalded koos sademevete kanalisatsiooniga.

Soojavarustus
AS Sillamäe SEJ väljastas 8. oktoobril 2013. a. tehnilised tingimused I. Pavlovi tn 4b kinnistule detailplaneeringu koostamiseks.
Krundil nr 3 on olemas kaugküttetorustik. Torustikku saab ära kasutada uute hoonete soojaga varustamisel. Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt muutub küttetorustik lühemaks.

Gaasivarustus
B-kategooria gaasitrass paikneb I. Pavlovi tänava idapoolses küljes. Soovi korral on kliendil võimalik liituda gaasitrassiga. Gaasi edasimüüja ja trasside haldaja Sillamäe linnas on AS Sillamäe Veevärk. 3000m² brutopindalaga hoone gaasipaigaldise võimsus võiks olla 400-500kW, gaasikulu aga maksimaalselt 200 000 kuupmeetrit aastas.
Konkreetsed torustike ja seadmete läbimõõdud ning asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringut koostades on püütud arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi linna keskus. Tegemist on olemasoleva politsei- ja päästeameti hoonega, mille põhifunktsioonid jäävad samaks. Seega ei muudeta olemasolevat keskkonda ning planeeringuala jääb kuritegevuse sihtmärgina ebaatraktiivseks. Tegemist on segafunktsioonilise alaga, kus läheduses on kauplusi, parke, elamuid jne, mis

tähendab, et ala kasutatakse ka õhtuti ja nädalavahetustel. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku parandamise ning säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega (valvekaamerad jne);
- juurdepääsude piiramisega ametkondlikuks kasutamiseks mõeldud aladele;
- vastupidavate, kuid atraktiivsete materjalide kasutamine hoonete rajamisel (uksed, aknad, tänavamööbel);
- selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse (näiteks videovalve) tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine (vajadusel ka piiretega);
- kasutada kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida üldkasutatavad alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE RAKENDAMINE JA ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering ja maaomanike avaldused kohalikule omavalitsusele on alusdokumentideks kinnistu jagamisel, liitmisel või ümberkruntimisel ja uute kinnistute moodustamisel.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel ja korras. Seaduse §3 sätestab: Sundvõõrandamise lubatavus:

(1) Kinnisasja võib üldistes huvides sundvõõrandada järgmistel eesmärkidel: 1) politsei-, tolli-, kinnipidamisasutuste-, päästeasutuse ehitiste rajamiseks või laiendamiseks.

I. Pavlovi tn 4b kinnistule, mis paikneb planeeringuala põhjapoolses osas, võidakse tulenevalt Planeerimisseaduse § 31-st kohaldada planeeringulahenduse elluviimiseks

sundvõõrandamist, sest kinnistu kasutamine senisel otstarbel pole võimalik ning võib kahjustada riigikaitse eesmärgil rajatava kompleksi arenduseesmärke. Kohalik omavalitsus informeeris maaomanikke lähtudes Planeerimisseaduse §12 lg4 ning käesoleval ajal käivad läbirääkimised Riigi Kinnisvara AS ja maaomanike vahel kinnistu ostu-müügitehingu sõlmimiseks.

Koostas: Riiu Efert

01. aprill 2014.a.