

FIE Juta Jensen

*Peetri 7a-3
68206 Valga*

*telefon 56690223
e-mail juta.jensen@gmail.com*



Tellijä: Valga Linnavalitsus

Töö nr: DP-07-05

Valga linnas Jaama pst 5 ja selle lähikümbruse detailplaneering

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise eesmärk	3
2.	Planeeringu koostamise alused	3
3.	Olemasolevad uurimis- ja projektmaterjalid.....	3
4.	Planeeritava ala iseloomustus	3
5.	Planeeritud lahendused ja ehitusõiguslikud nõuded	5
6.	Tehnovõrgud	6
6.1.	Elektrivarustus	6
6.2.	Veevarustus ja kanalisatsioon	6
6.3.	Soojavarustus	6
6.4.	Sidevarustus	7
7.	Liiklus	7
8.	Tuleohutus.....	7
9.	Heakord ja keskkonnahoid.....	7
10.	Servituutide seadmise vajadus	8
11.	Kuritegevust ennetavad abinõud.....	8
12.	Eritingimused	8
13.	Detailplaneeringu kehtestamise võimalused.....	9

JOONISED

1.	Asukoha skeem	10
2.	Olemasolev olukord.....	11
3.	Põhijoonis.....	12

LISAD

1.	Valga Linnavalitsuse korraldus 18.01.2006 nr 16	14
2.	Detailplaneeringu lähteseisukohad.....	15
3.	Kooskõlastused	16

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise eesmärk

Käesolev detailplaneering on koostatud Valga maakonnas Valga linnas aadressil Jaama pst 5 asuva kinnistu ja selle lähiümbruse kohta. Planeeritava kinnistu pindala on 2904 m² ja kehtiv sihtotstarve 100 % elamumaa. Planeeringu algatajaks on OÜ SG Investments.

Planeeringu eesmärk on määrata kinnistu uus sihtotstarve ja ehitusõigus, teha kindlaks tehnorassidega ühendamise võimalused ning lahendada krundisisene parkimine ja juurdepääsuteed.

2. Planeeringu koostamise alused

Valga linnas asuva Jaama pst 5 ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Valga Linnavalitsuse korraldus 18.01.2006 nr 16 detailplaneeringu algatamise kohta, koos lähteseisukohtadega,
- Valga linna ehitusmäärus,
- Planeerimisseadus koos kehtivate normdokumentidega,
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"
- Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering.

3. Olemasolevad uurimis- ja projektmaterjalid

Kehtivaid projekte ja uurimistöid käsitletava maa-ala osas:

- Valga linna tellimusel teostatud teostatud geodeetiline mõõdistus mõõtkavas 1:500,
- Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti ametlikul veebilehel (www.maaamet.ee) asuvat informatsiooni.

4. Planeeritava ala iseloomustus

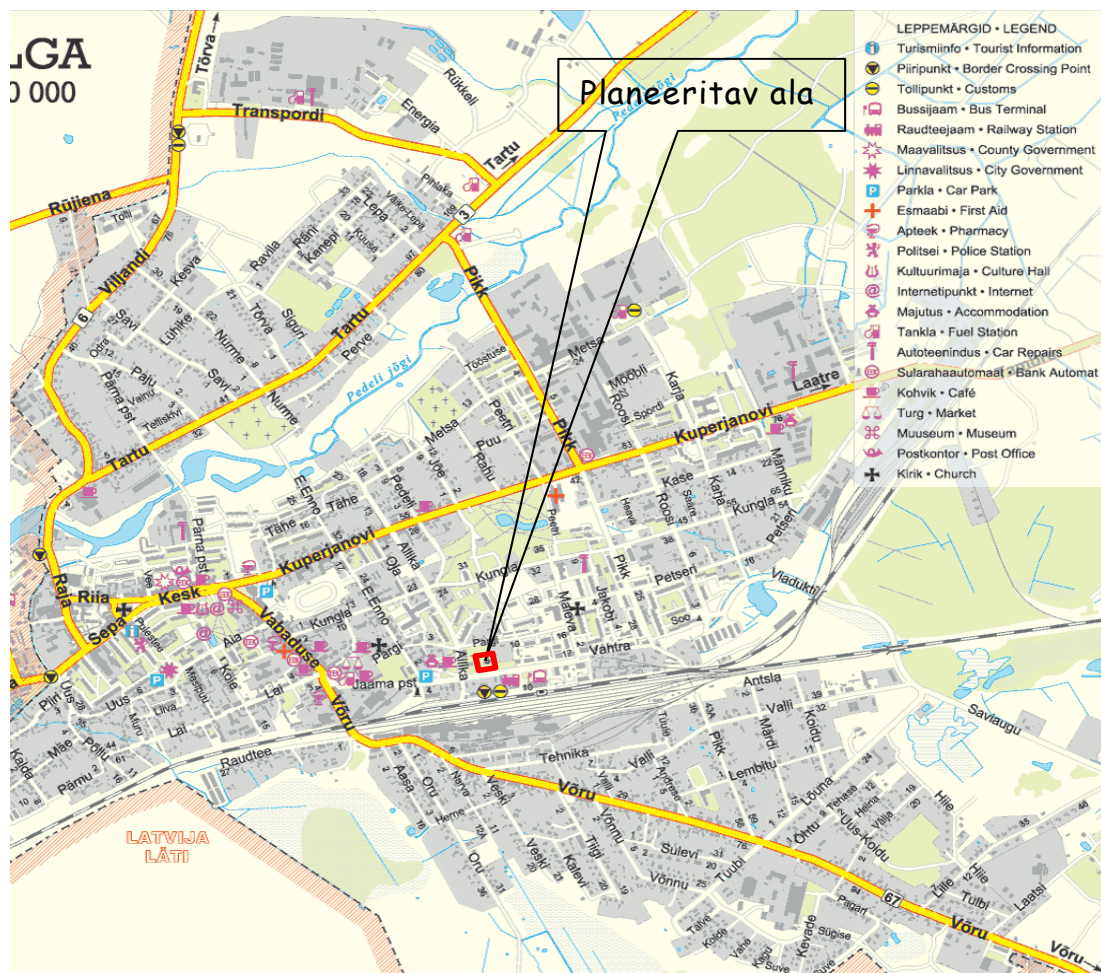
Planeeritav maa-ala asub Valga kesklinnas Jaama puiesteel raudteejaama lähedal aadressil Jaama pst 5, kinnistu suurus on 2904 m². Seal asub praegu üks lagunenu kelder, endine elamu on lammutatud. Õiguslikult koosneb krunt kümnest korteriomandist, mis kuuluvad kõik ühele omanikule, käesoleva detailplaneeringu tellijale SG Investments OÜle.

Valga linnas Jaama pst 5 ja selle lähiümbruse detailplaneering

Vastavalt Valga linna üldplaneeringule kuulub ala silmapaistva linnaehitusliku struktuuri ja hoonestuse elementidega Valga raudteejaama ümbruse, Pargi ja Jaama tänava piirkonda. Tegemist on linnalise keskkonnaga, mille vahetus ümbruses on peamiselt 1...3-korruselised elumajad, mis on ümbritsetud väikeste aedadega. Kruntide maa-alal asuvad enamasti puukuurid, mõned kasvuhooned ning marja- ja viljapuud. Hoonestuse üldilme on pärit Valga linna tormilisest arenguperioodist eelmise sajandi alguses.

Planeeritaval alal kasvab hulk kõrgeid puid. Jaama puistee kõnnitee kõrval kulgeb paralleelselt pärnade ja vahtrate allee, samuti kasvavad põlispuud kahes reas krundi idaosas ja naaberkrundi Jaama pst 3 piiril. Krundi kirdenurgas vanal keldrikünkal on mitmeid suuri puid. Samuti on krundil paar rida vanu viljapuid ja põõsaid. Krunt on tarastamata.

Reljeefilt on planeeritav ala enam-vähem tasane.



5. Planeeritud lahendused ja ehitusõiguslikud nõuded

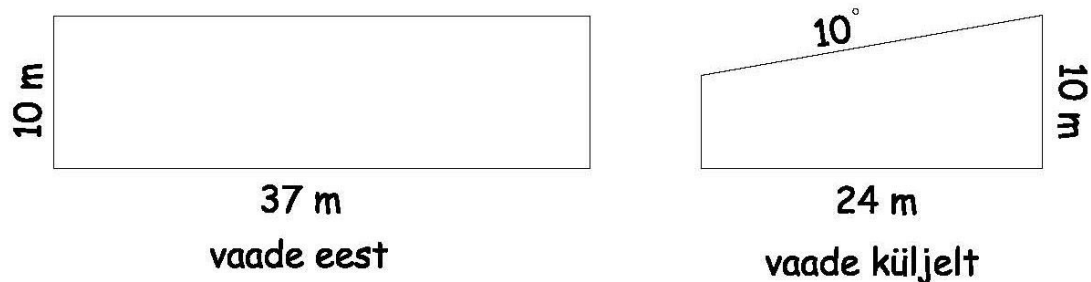
Käesolev detailplaneering on kujutatud kolmel graafilisel lehel:

1. Asukoha skeem
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis

Kuna Valga linna üldplaneeringu koostamisel oli algatatud detailplaneering jäänud kahe silma vahele ja planeeritava krundi sihtotstarbeks määratud seal varem asunud hoone järgi väikeelamumaa, siis on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringu algataja ja krundi omanik OÜ SG Investments soovib krundile ehitada ärihoone, eeldatavalt mööblikaupluse müügipinnaga vähemalt 1000 m². Et tegu on raudteejaamast turu ja kesklinna poole suunduva tänavaga, kus lisaks jalakäijate rohkusele on tihe auto- ja bussiliiklus ning ka raudteejaam on üsna kárarikas naaber, siis sobib krunt tõesti áritegevuseks paremini kui väikeelamu ehitamiseks.

Kahest küljest piirab ehitamisvõimalusi olemasolev kõrghaljastus. Et tegemist on elujõuliste puudega, siis nähakse ette neist enamiku säilitamine. Maha võib võtta vanad viljapuud ja põõsad. Puuderidade vahele võib paigutada parkimiskohad arvestusega, et iga puu ümber jääb vähemalt 1,5 m raadiusega puutumata ala. Selliselt moodustuvad parkimistaskud tuleks ääristada kõnnitee äärekividega, et vältida puudele liiga lähedale sõitmist.

Kuna naaberkrundil Jaama pst 7 on kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusala 5 m kaugusele krundi piirist, siis tulenevalt tuleohutusnõuetest ei saa ka käesolevas planeeringus lubada ehitamist lähemale kui 5 m krundi piirist. Selliselt piiratud ehitusala pindala on ca 880 m², mille piiresse lubatakse ehitada üks maksimaalselt kahekorruseline hoone, mille kõrgus maapinnast ei tohi ületada 10 m. Hoone välisviimistluses tuleks kasutada traditsioonilisi materjale, nagu kivi, krohv, puit või muu taoline. Katust ehitada ühepoolse kaldega 10° suunaga eest taha.



Krundi põhja- ja idapoolsesse ossa ehitatava hoone ja krundi piiri vahele tuleks rajada haljastus, mida vastavalt Valga linna üldplaneeringus fikseeritud normidele peab olema vähemalt 20 % krundi pindalast, sellest omakorda vähemalt 60 % peab olema kõrghaljastus.

Juurdepääs krundile tuleb Jaama puiesteelt.

Parkimiskohad tulevad ainult krundi piiresse, tänaval parkimist ei ole ette nähtud. Selleks kasutatav ala asfalteeritakse. Parkla territooriumil kogunevate sadevete kanaliseerimisel on nõutav need eelpuhastada läbi liiva- ja õlipüüdurite.

Tulenevalt ala kuulumisest silmapaistva linnaehitusliku struktuuri ja hoonestuse elementidega piirkonda on vajalik kõik uusehitiste projektid ning vanade hoonete lammutusprojektid, kaasa arvatud haljastus ja piirdeaiad, koostöölastada Muinsuskaitseametiga. Krundil olev vana kelder säilitada vastavalt muinsuskaitse nõuetele.

Ehitusprojektid trasside osas koostöölastada vastavate trasside valdajatega.

Planeeritud lahendused:

- Krundi pindala – 2904 m²
- Lubatud hoonestusala – ca 880 m²
- Kasutamise sihtotstarve – 100 % ärimaa
- Lubatud hoonete arv krundil – 1
- Lubatud korruste arv – kuni 2
- Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – 10 m
- Hoone tulepüsisivusaste – TP-1 või TP-2
- Välisviimistlus – kivi, krohv, puit või mõni muu traditsiooniline viimistlusviis
- Katuse kalle ca 10°
- Piirdeks 1,5 m kõrgune aed.

6. Tehnovõrgud

6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse tagab AS Eesti Energia vastavalt omaniku poolt sõlmitavale liitumislepingule.

6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Lammutatud hoonel olid olemas liitumised linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga, ehitatava hoone täpsed liitumiskohad ja -tingimused koostöölastada hoone projekteerimise käigus AS-ga Valga Vesi.

Sadeveed tuleb krundilt kokku koguda ja pärast eelpuhastamist läbi liiva- ja õlipüüdurite suunata Jaama puiestee all välja ehitatud sadevete kanalisatsiooni torustikku.

6.3. Soojavarustus

Kinnistu küte on planeeritud lahendada linna soojusvõrgust kaugküttena. Selleks sõlmida liitumisleping ASga Eraküte.

6.4. Sidevarustus

Sidevarustusega seonduvad tehnilised tingimused väljastatakse objektile tellija liitumislepingu alusel vastava sideteenust pakkuva ettevõttega.

7. Liiklus

Juurdepääs krundile tuleb Jaama puisteelt.

Parkimiskohad tulevad ainult krundi piiresse, tänaval parkimist ei ole ette nähtud. Kehtivate normatiivide järgi oleks 1000 m² suletud brutopinna kohta vaja 8 parkimiskohta, aga kuna normid ei ole ilmselt suutnud sammu pidada autostumise tempoga, siis on püütud arvestada tunduvalt suurema autode arvuga. Käesoleva lahendusega on võimalik krundile parkima paigutada kuni 34 autot.

Olemasolev liikluskeem lähiümbruse tänavatel põhimõtteliselt ei muutu.

8. Tuleohutus

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 27.10.2004 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Planeeritavale alale projekteeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2, lubatud ka kõrgem. Hoonete ja krundi piiri vaheliseks kujaks on määratud 5 m.

Piksekaitse ja maandus lahendada elektripaigaldiste projektis.

Hoonesse paigaldada esmased tulekustutusvahendid ja automaatne tulekahjusignalisatsioon.

Lähim tuletõrje veevõtu hüdrant asub Jaama pst ja Allika tänava nurgal ca 70 m kaugusel ehitatavast hoonest.

9. Heakord ja keskkonnahoid

Planeeringualal ei asu muinsuskaitse ja looduskaitse objekte ega Natura 2000 alasid, mis mõjutaksid planeeringut. Samuti puudub planeeringualal säilitamist vajav haljastus. Vastavalt Valga linna üldplaneeringu p. 3.2.3 tuleb ärimaal krundi pindalast vähemalt 20 % haljastada, sellest 60 % kõrghaljastusena. Antud juhul tuleks madala haljastusega haljastada krundi põhja- ja idaküljel ehitatava hoone ja krundi piiri vahe, krundi lõuna- ja lääneosas tuleb säilitada suurem osa olemasolevasat kõrghaljastusest.

Teed ja platsid rajada ainult tolmuwabade katetega.

Parkla territooriumil kogunevate sademetevete kanaliseerimisel on nõutav need eelpuhastada läbi liiva- ja õlipüüdurite.

Territooriumi valdaja on kohustatud sõlmima jäätmekäitluslepingu jäätmeloa alusel tegutseva jäätmekäitluse ettevõttega. Taaskasutatavad jäätmed tuleb sorteerida vastavalt jäätmekäitluse ettevõttega sõlmitavale lepingule. Prügikonteinerid paigaldada võimalikult varjatutena, kuid teenindavatele sõidukitele ligipääsetavatena.

10. Servituutide seadmise vajadus

Kuna olemasolev kanalisatsioonitrass ja eeldatavasti ka ehitatav kütetrass läbivad naaberkinnistut Jaama pst 7, on vajalik kinnistu Jaama pst 7 koormamine servituutidega. Samuti tuleb servituut seada planeeritavale kinnistule, kuna seda läbivad kaks veetrassi.

11. Kuritegevust ennetavad abinõud

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- 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, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

12. Eritingimused

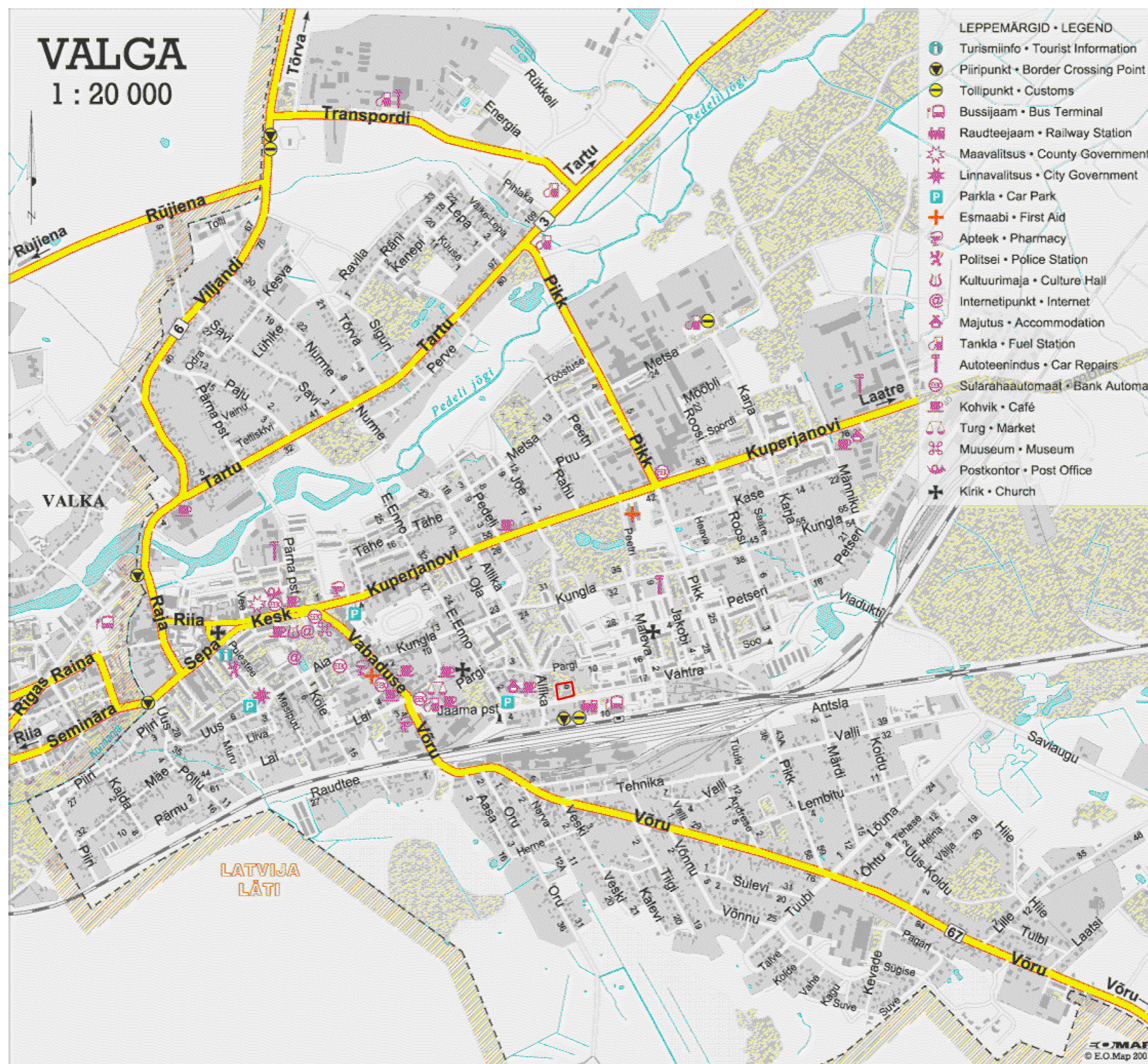
Tagada puuetega inimeste pääs üldkasutatavatesse ruumidesse vastavalt kehtivale juhendile.

13. Detailplaneeringu kehtestamise võimalused

Detailplaneeringu kehtestamiseks on vajalik luua järgmised tingimused:

- Muuta olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaaks.
- Nõutavad koostööd ehitusprojektile: muinsuskaitseametiga, päästeametiga, kommunikatsiooniühenduste valdajatega, naabervalduste omanikega vastavalt vajadusele.

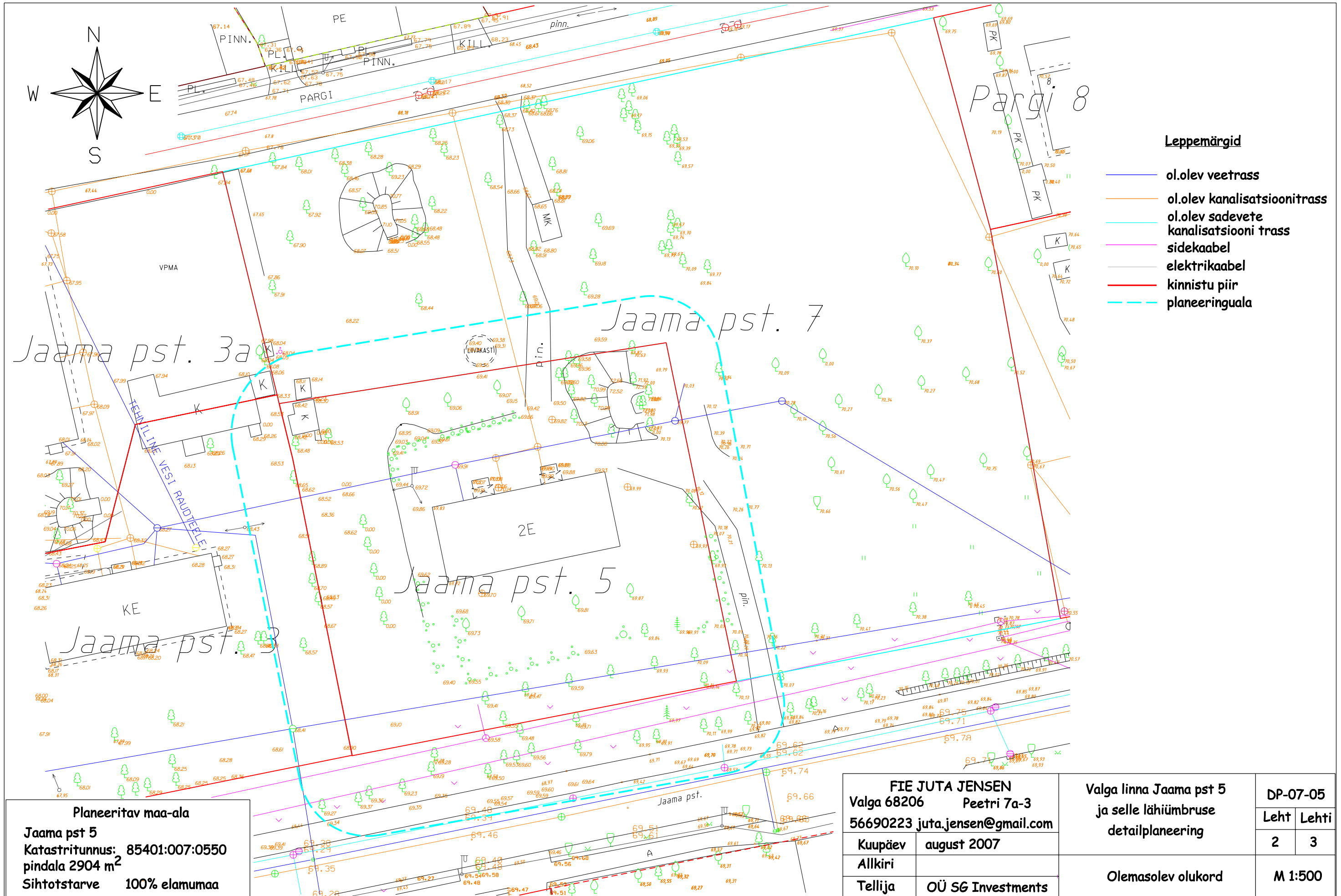
Koostas: Juta Jensen



Planeeritav maa-ala

Planeeritav maa-ala
Jaama pst 5
Katastritunnus: 85401:007:0550
pindala 2904 m²
Sihtotstarve 100% elumumaa

FIE JUTA JENSEN Valga 68206 Peetri 7a-3 56690223 jutajensen@gmail.com		Valga linna Jaama pst 5 ja selle lähiumbruse detailplaneering		DP-07-05	
Kuupäev	oktoober 2007			Leht	Lehti
Allkiri		Asukoha skeem			
Tellija	OÜ SG Investments				

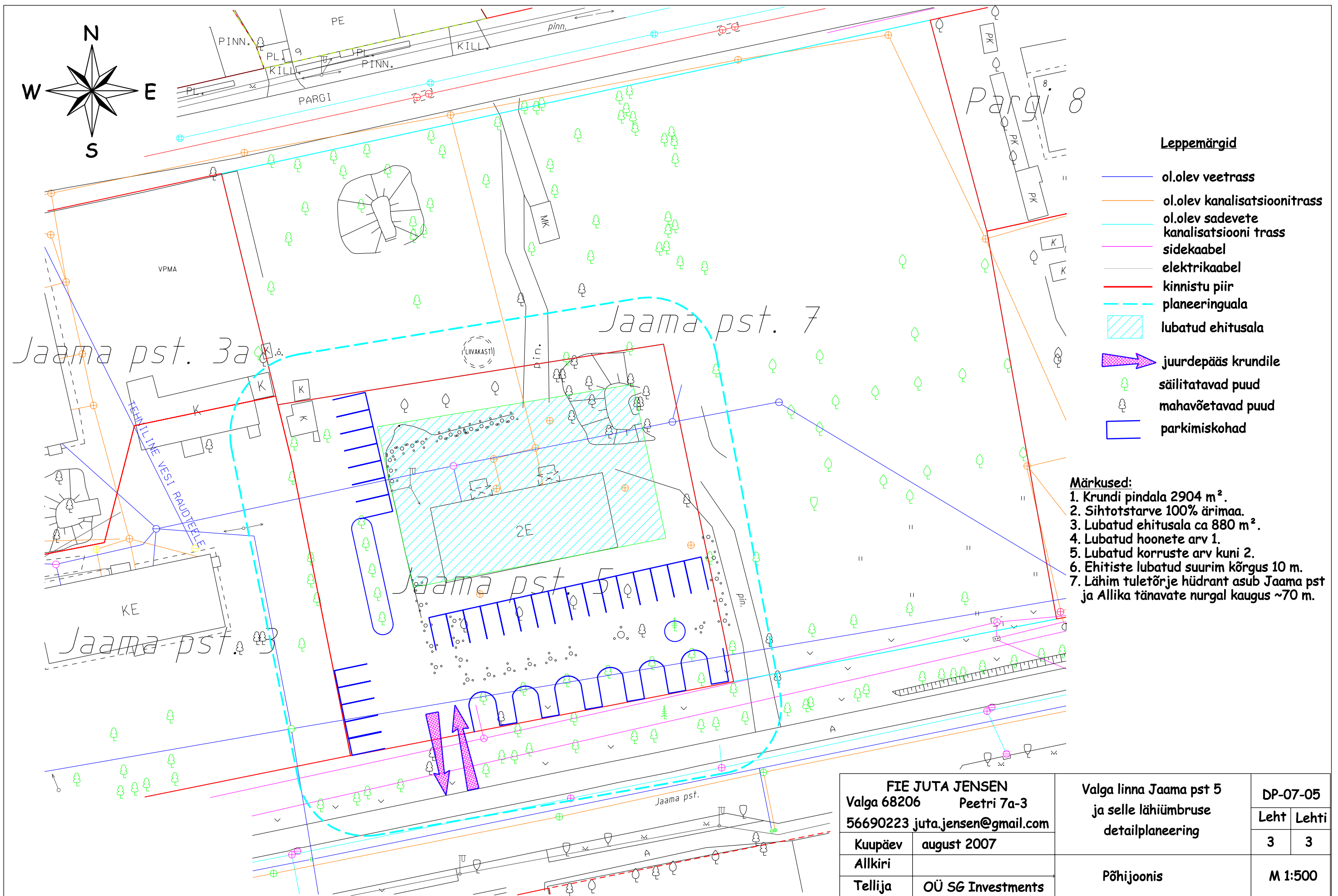


Leppemärgid

- ol.olev veetrass
- ol.olev kanalisatsioonitrass
- ol.olev sadevete kanalisatsiooni trass
- sidekaabel
- elektrikaabel
- kinnistu piir
- planeeringuala

Planeeritav maa-ala
Jaama pst 5
Katastritunnus: 85401:007:0550
pindala 2904 m²
Sihtotstarve 100% elamumaa

FIE JUTA JENSEN Valga 68206 Peetri 7a-3 56690223 juta.jensen@gmail.com		Valga linna Jaama pst 5 ja selle lähiumbruse detailplaneering		DP-07-05	
Kuupäev	august 2007			Leht	Lehti
Allkiri		Olemasolev olukord		2	3
Tellij	OÜ SG Investments			M 1:500	



FIE JUTA JENSEN Valga 68206 Peetri 7a-3 56690223 juta.jensen@gmail.com		Valga linna Jaama pst 5 ja selle lähikümbruse detailplaneering		DP-07-05	
Kuupäev	august 2007			Leht	Lehti
Allkiri		Põhijoonis		3	3
Tellija	OÜ SG Investments			M 1:500	