

TÖÖ NR: 4031

VOIKA TN 18 JA VOIKA TN 18A KINNISTUTE JA NENDE LÄHIALA DETAILPLANEERING

PROJEKTEERIJA:
KALLI METSPALU

ADDRESS:
TARTUMAA, NÕO VALD
NÕO ALEVIK

VASTUTAV SPETSIALIST:
KALLI METSPALU

TELLIJA:
AS NÕO LIHATÖÖSTUS

PROJEKT O2 OÜ, REG. 10913931
PROJEKTEERIMINE NR EEP001664
EHITUSPROJEKTIDE EKSPERTIISIDE
TEGEMINE NR. EPE000515
EHITUSGEODEETILISED JA
GEOLOOGILISED UURINGUD NR. EEG000181Z
MUINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA NR. E 525/2010-E

KUUPÄEV:
JUULI 2013

TARTU 50409
NÄITUSE TN 27
TEL : (+372) 7420999
FAKS: (+372) 7384017

www.projekto2.ee
info@projekto2.ee

TALLINN 10121
J. KUNDERI TN 37-1
TEL: 6440564
FAKS: 7384017

KAUSTA KOOSSEIS:

A. MENETLUSDOKUMENDID

B. SELETUSKIRI

1	SISSEJUHATUS	3
1.1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2	PROJEKTI EESMÄRGID	3
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	3
2	OLEMASOLEV OLUKORD	4
3	PLANEERIMISLAHENDUS	5
3.1	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
3.2	PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE	5
3.3	KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.	5
3.4	KRUNDI EHITUSÕIGUS	5
3.5	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	6
3.6	HALJASTUS JA HEAKORD	6
3.7	KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	6
3.8	KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUS	7
3.9	TULEOHUTUSABINÕUD	7
3.10	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	7
3.11	INSENERVÕRGUD	8
4	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9

C. GRAAFILINE OSA

JOONISE NR	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA	KUUPÄEV
1	SITUATSIOONISKEEM	1: 3000	15.07.2013
2	TUGIPLAAN	1 : 500	15.07.2013
3	PÕHIJOONIS	1 : 500	15.07.2013
-	ILLUSTREERIVAD VAATED PLANEERINGU LAHENDUSEST	-	15.07.2013

D. KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus,
- Nõo valla üldplaneering,
- Nõo valla ehitusmäärus,
- Nõo Vallavolikogu 24.jaanuar 2013 otsus nr 136,
- Asjaõigusseadus
- Eesti Standard 809-1:2002 Linnatänavad
- Eesti Standard 843:2003 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (Kobras AS 2006)
- OÜ Maainsener geodeetiline alusplaan (märts-aprill 2013.a töö nr GEO 4036).

1.2 PROJEKTI EESMÄRGID

- kruntide liitmine,
- hoonestustingimuste määramine,
- juurdesõiduteede, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine,
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine,
- liikluskorralduse ja parkimise lahendamine,
- heakorralduse ja haljastuse lahendamine.

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD

Töö teostaja: Projekt O2 OÜ
Kontakt: Tel. 7420999; 644 0564
Registreeringu nr.: MTR EEP001664
Registreerimise kp.: 17.07.2009
Projekteerimise projektijuht: Priit Bürkland
Arhitekt/vastutav spetsialist: Kalli Metspalu
Insener/vastutav spetsialist: Reeli Nagel

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav **1,7 ha** suurune maa-ala hõlmab Voika tn 18 ja 18A kinnistuid ning juurdepääsutee Voika tänava maa-ala.

Projekti koostamise ajal on planeeritaval alal järgmised tootmismaa sihtotstarbega kinnistud:

- Voika tn 18 - pindala 7 134m², katastriüksuse nr 52801:009:0754
- Voika tn 18A - pindala 10 004 m², katastriüksuse nr 52801:009:0710

Mõlemal kinnistul asub ühele tootmisettevõttele kuuluv hoonetekompleks. Ehitisregistri järgi asub Voika tn 18 kinnistul üks hoone (104007971 tööstuskompleks), Voika tn 18A kaks hoonet (104008261 tootmishoone ja 104008262 viljahoidla). Viljahoidla on eraldi hoone, teised hooned on omavahel ühendatud. Kinnistu piir ei ole hoonetekompleksis tähistatud, puudub tulemüür. Hoonetekompleks on kujunenud aastate jooksul järk-järgult laienedes ning rekonstrueerides. Algselt asusid planeeringualal kolhoosi põllumajandusliku otstarbega ehitised.

Juurdepääsusid krundile on kolm, kõik Voika tänavalt – üks krundi loodenurgast ning kaks lääneküljelt. Voika tn on kitsas asfaltkattega äärekivita sõidutee.

Tegemist on töötava tootmiskompleksiga, seega on kõik vajalikud tehnosüsteemid olemas.

Krundi põhjaküljel asub juurdepääsutee naaberkinnistule Voika tn 16. Kitsendus on märgitud üksnes Voika tn 18A kinnistu katastriplaanile.

Krundi põhjaküljele jäävad kaks kõrvuti alajaama. Krundist jookseb üle alla 1 kV õhuliin postidel, õhuliini kaitsetsoon mõlemale poole liini on 2 m. Kitsendus on tähistatud mõlema kinnistu katastriplaanil.

Voika tn 16 kinnistul asub puurkaev (passi nr M 05, puuritud 1997.a, sügavus 80.0, veekiht D2), mille sanitaarkaitsetsoon ulatub Voika tn 18A kinnistule. Kitsendust katastriplaanil märgitud ei ole.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Vastavalt Nõo valla üldplaneeringule on tegemist tiheasustusalaga ning tööstuspiirkonnaga.

Planeeritav ala jääb tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarvetega kinnistute kvartalsisse.

Territooriumi piiravad põhjas ja lõunas heinamaad (maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud Kõrtsi ja Lao tn 5 ning tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Lao tn 9), kirdesse jäävad tootmishooned (endised kolhoosi ehitised) aadressiga Voika tn 14 ning Voika tn 16, läände üle tänava jääb kolm tootmismaa sihtotstarbega kinnistut Voika tn 22A (pumpala), Voika tn 22 (remonditöökoda) ning Lao tn 11A.

Logistiliselt asub käsitletav ala heas piirkonnas: 1,8 km kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga (T3) maanteest, 18 km kaugusel Tartu kesklinnast.

Maa-ala on tasase reljeefiga ja ehituse alustamiseks valdavalt sobilik rohumaa.

3.2 PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeering näeb ette liita Voika tn 18 ning Voika tn 18A kinnistud. Uue kinnistu suurus on 17 138 m² (7134 + 10 004 m²). Uue kinnistu sihtotstarve on tootmismaa.

Krundimoodustamise kohta annab ülevaate tabel 1 (joonis nr 2).

3.3 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.

Planeeritud hoonestusala on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr 2). Hoonestusala on üldjuhul seotud krundipiiriga, tänava poolt 5 m, mujal 4 m piirist. Arvestatud on olemasoleva hoonestuse, juurdepääsuservituudi vajaduse ning tuleohutuskujadega.

Õhuliini kaitsevööndisse jäävale osale tohib ehitada alles peale õhuliini ümbertöstmist või asendamist maakaabliga.

3.4 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on määratud ehitusõigus tootmiskompleksi laiendamiseks ning ümberehituseks.

Lubatud ehitusalune pind on 9500 m² ja suletud brutopind 16 150 m². Lubatud suletud brutopinna määramisel on lähtutud ideest, et korrused ja mahud ei oleks ühesuguse kõrguse ja korruste arvuga.

Suurim korruste arv on 2, hoone kõrgus maapinnast 12 m; hoonete arv krundil 5 (2 põhihoonet (s.h endine viljahoidla) + 3 abihoonet). Abihoone on ehitusaluse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m.

Lubatud katusekalle on vahemikus 0...45°.

Tulepüsivusklass on vähemalt TP2.

Krundi hoonete ehitusõiguse kohta annab ülevaate tabel 2 (joonis nr 2).

Ehitusala on näidatud suurena, selleks et oleks võimalik valida vastavalt tehnoloogiale õige koht juurdeehitusele. Hoone laiendamine on kavandatud etapiliselt.

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult planeeringus ettenähtud hoonestusalas. Näitajaid ei ole lubatud ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

Geoalusel näidatud merekonteiner ja alajaamad on ette nähtud selles asukohas likvideerida.

Hoone arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamaine. Oluline on, et hoonetekompleks moodustaks ansambli ega erineks üksteisest järsult. Välisarhitektuuris kasutada tootmishoonele omaseid materjale, kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale. Mitte kasutada matkivaid materjale.

3.5 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala olemasolevaid juurdepääsusi on planeeritud muuta. Turvalisuse kaalutlustel on soov rajada tootmisalale üks sissepääs krundi loodenurgast. Hädaväljapääsuna jätta alles krundi edelanurka jääv värav. Uus krundisisene sõidutee kulgeks piki krundipiiri. Sõidutee rajada kõvakattega.

Läbipääs Voika tn 16 kinnistule on ette nähtud nihutada krundipiirile lähemale. Nihutamine saab toimuda alles pärast alajaamade likvideerimist või nihutamist krundipiirile lähemale.

Töötajate parkla paigutada oma krundile. Põhijoonisel on ära näidatud võimalik parkla variant. Planeeritud ehitusõiguse maksimaalsel realiseerimisel on võimalik planeeringualale rajada kuni ca 16 150 m² brutopinnaga tootmishoone, mille keskmiseks parkimismääraks võiks arvestada üks parkimiskoht iga 250 m² kohta. See tähendab kokku 65 parkimiskoha vajadust. Tellija senisele kogemusele ning prognoositavale ala kasutajate arvule tugineva hinnangu kohaselt on planeeringualal ammendavaks ca 45 parkimiskoha olemasolu. Kui tegeliku kasutuse käigus selgub, et sellest jääb püsivalt väheks, siis täiendavate parkimiskohtade juurde rajamine toimub edasise projekteerimise käigus lähtuvalt rajatud ehitistest. Hoone projekteerimise käigus on parklate paigutust võimalik muuta. Projekteerimise käigus on vajalik lahendada ka parklate valgustus.

Jalakäijate ohutu liikumine krundisiselt lahendada eraldatud jalgteega.

Keskkonnasäästliku sõiduvahendi jalgratta aina suureneva kasutamise seoses soovituslikult rajada krundile jalgrattaparkla.

3.6 HALJASTUS JA HEAKORD

Juurdeehitusega seoses on vajalik likvideerida osa puid. Puude mahavõtmise ulatus planeeritud tee- või hoonestusalal täpsustada konkreetsete ehitusprojektidega. Ehituse käigus tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Esimesena on kavandatud likvideerida Voika tänava äärne kõrge kuusehekk ning haljasala, mis jäävad ette uue krundisisese sõidutee rajamisele.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb tootmis- ja ärimaa krundi pindalast vähemalt 15% haljastada ning vähemalt 10% täis istutada kõrghaljastust. Kuna ehitamine toimub etappidena, siis tuleb haljastuse osakaal täpsustada iga ehitusprojektiga. Uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va tehnotrassidele lähemale kui 2 m. Insenerkommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind. Täiendava haljastusena on kavandatud tänavaäärse piirdeaia kõrvale istutada vähe ruumi võtlev roniv pöösas, nt amuuri viinapuu.

Teed ja platsid rajada kattega (nt betoonkivi, asfaltkate). Puurkaevu sanitaartsooni kõrval teede ja platside rajamisel järgida ohutusnõudeid, teekate ei tohi lasta läbi naftasaadustega reostunud sajuvett.

Kinnistu ümber on lubatud rajada läbipaistev turvaline piirdeaed (nt metall-võrkaed) kõrgusega ca 2 m. Piirdena on lubatud kasutada ka läbipaistvat tara kombineerituna hekiga, heki kõrgus kuni 1,5 m.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Tekkinud tootmis- ja olmejäätmed koguda suletavatesse konteineritesse omal krundil. Prügikonteinerite asukoht ehitada kõva alusega ning soovituslikult varikatusega ja/või piirdega, et ei meelitaks metsloomi ja linde ligi. Konteinerid paigutada asukohta, kus neile on kerge ligi pääseda jäätmete äravedu teostaval mootorsõidukil. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Täna asuvad prügikonteinerid suletavas prügimajas hoovis ligipääsuga Voika tn 16 juurdepääsuteelt.

3.7 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei ole ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Mura-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine. Sademeveekanaliseerimine ja pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile

jäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

3.8 KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUS

Planeeritavat ala läbivale sõiduteele on määratud juurdepääsuservituut Voika tn 16 kinnistu kasuks. Servituut peab võimaldama juurdepääsu nii jalgsi kui ka sõiduvahendiga. Servituudiala on näidatud graafiliselt joonisel nr 3.

Planeeringualale ulatub Voika tn 16 kinnistul asuva puurkaevu sanitaarkaitsetsoon 10 m.

Juhul kui õhuliin otsustatakse asendada maakaabliga, tuleb seada kaablile kaitsetsoon ja servituudiala võrguvaldaja kasuks. Servituutide seadmine lepatakse maaomaniku ja võrguvaldaja vahel kokku peale planeeringu kehtestamist projekteerimise või maa-ala edasise kasutamise käigus tulenevalt tegelikest ehitiste rajamise mahtudest ja paiknemisest.

3.9 TULEOHUTUSABINÕUD

Krundile on kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab hoonete ehitamise vähemalt TP2 tulepüsivus-klassiga. Krundipiiri ümbritseb vähemalt 4 m laiune ehituskeeluala. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m, kui ei ole kasutatud muid tuletõrjetehnilisi lahendusi. Olemasolevate hoonete vahele jääb vähemalt 8 m.

Planeeringualal ei asu objekte, milles on erilisi tulekahju- või plahvatusohtu. Tootmishoones kasutatakse külmutusseadmete tarvis freoone. Freoonide kogused on väikesed ja ei vaja eraldi kriisireguleerimislahendit.

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standarditest EVS 812:2005_2008 Ehitiste tuleohutus ning EVS 812-4_2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 4 Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujasse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat. Juurdepääsutee peab olema kattega, laiusega vähemalt 3,5 m ja kandevõimega kuni 25 t. Krundi edelanurka on planeeritud hädaväljapääs Voika tn-le.

Väline tuletõrjevesi saadakse kinnistul asuvast hüdrandist. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama standardile EVS 812-6: 2012.

3.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

- Planeeringualale jäävate sõidu- ja kõnniteede äärde rajada tänavavalgustus, mis tagab sõidutee ning selle lähiümbruse valgustatuse pimedal ajal.
- Parklad ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.
- Kruntide piiretena on lubatud kasutada läbipaistvaid metallvõrgust tarasid või taimmaterjalist hekke (kõrgusega kuni 1,5 m). See tagab visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega kuritegevuse ohtu.

3.11 INSENERVÕRGUD

3.11.1 VEEVARUSTUS

Olemasolev veevarustus on loodud Voika tänavast, krundi piiril paikneb liitumispunkt ehk maakraan. Pärast maakraani on tarbevee torustikule paigaldatud tuletõrjehüdrant, mida võib tulevikus vajadusel nihutada, kuid selle kohta peab koostama siis eraldi projekti ja kooskõlastama Päästeametiga.

3.11.2 REOVEEKANALISATSIOON

Olemasolev hoonetekompleksis formeeruv reovesi juhitakse ühiskanalisatsiooni võrku. Voika tänaval on olemas kanalisatsioonitorustik ja ka liitumisvõimalus asula ühiskanalisatsioonitorustikuga, kuid hetkel juhitakse kinnistul tekkivad reoveed naaberkinnistute Voika tn 16 kinnistul asuvasse kanalisatsioonivõrku. See on tingitud kõneall olevate kinnistute kõrguslikust paiknemisest ja hooneväljaviikude asukohtadest. Hoonekompleksist väljuv rasvasem reovesi juhitakse rasvapüüdurisse, mida puhastatakse regulaarselt. Peale rasvapüüduri läbimist suundub heitvesi Voika tn. 16 kinnistu poole. Torustikule, mis asub väljaspool Voika 18 ja Voika 18A kinnistuid, kuid kus voolab nende kinnistute reovesi, tuleb seada servituut vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".

Tulevikus kinnistu lääneküljele rajatavate juurdeehituste reoveed suunata kõik Voika tänavasse AS Emajõe Veevärk poolt näidatud kaevu (määratud ära ühendamistingimustega nr. 200).

3.11.3 SADEMEVEEKANALISATSIOON

Sademeveekanaliseerimise torustik antud piirkonnas puudub. Sademeveed juhitakse maapinnal rennidega planeeringuala lõunaservas olevasse kraavi. Hoone idapoolsetelt katustel juhitakse sademeveed hajutatult haljasalale. Detailplaneeringu täismahus rakendamise järgselt on sademevee vooluhulk ca 76 l/sek 20- minutilise vihma intensiivsuse juures. Kuna pinnasevee tase on geoloogiliste andmete järgi maksimaalselt 66.50 juures, siis kinnistu madalamas osas on pinnasevee tase ca 80 cm sügavusel. See välistab pinnasevee immutamise kinnistu madalaimas punktis näiteks immutuskärgede abil. Parim variant oleks ehitada kinnistu maksimaalse täisehitamise korral uued kraavid sarnaselt olemasolevale olukorrale kinnistu lõuna ja idaserva. Erinevalt praegusest olukorrast aga ei tuleks kraavile anda kallet vaid see töötaks vihmavee puhvrina ja selle põhi võiks ulatuda absoluutkõrguseni 66.30.

3.11.4 ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolev elektrivarustus. Kinnistut Voika tn 18 läbiv alla 1 kV õhuliini ümbertõstmise või maakaabliga asendamine kokkuleppel võrguvaldajaga.

3.11.5 SIDEVARUSTUS

Olemasolev sidevarustus.

3.11.6 SOOJAVARUSTUS

Olemasolev soojavarustus.

4 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja pool.

Vastavalt iga järgmise ehitusetapiga peab olema tagatud vajalik parkimiskohtade arv. Esialgu säilib parkla krundi lõunaosas, väljapool piirdeaiaga piiratud tootmisala.

Ühendused tehnovõrkudega või tehnovõrkude ümberehitused ja rekonstrueerimised krundi piires rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Voika tn 16 kasuks seatud juurdepääsuservituudi ala saab nihutada alles pärast alajaamade nihutamist krundipiiri äärde või likvideerimist. Alajaamade nihutamisega seoses on võrguvaldajale avaldus esitatud.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustab kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Seletuskirja koostas	Kalli Metspalu
----------------------	----------------