

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused.

Valga linnas kvartalite 116, 124 "ILMAJAAMA" maa-ala detailplaneeringu (edasisealt DP) koostamise aluseks on:

1.1 Vaiga LV korraldus nr.150 18.03.1998.a.

1.2 Leping nr.34/98 EMHI ja OÜ Valgapro vahel DP koostamiseks

1.3 Lähteülesanne

2. Olemasolevad uurimis- ja projektmaterjalid.

Planeeritava maa-ala käsitlevad alljärgnevad projektmaterjalid:

- RPI "Eesti Projekt" töö nr.A - 1122 "Valga linna Rükkelil elurajooni DP" 1987/89
- AS AIB Nõmmik, Maandi ja CO töö nr.001 LÜ ja LV-96 "Valga linna üldplaneeringu lähteülesanne, Varemkoostatud planeeringute läbivaatus" 1995-1996
- OÜ Valgapro töö nr.59/97 "Valga linna kvartali nr.117 KJK ning osaline DP Viljandi-Nurme-Kesva t. vahelises alas.
- RPUI "Eesti Maaparandusprojekt" töö nr.00003901 "Valga linna Rükkelil elumkvartali kanalisatsiooni tööprojekt" 1991.
- AS EUREKS "Valga linna vee- ja kanalisatsiooni põhiskeemid" 1995-1996.

Olemasolevad geodeetilised alusmaterjalid:

- Olemasolevad kinnistute plaanid, üksikmõõdistused 1 : 500
- Valga linna 1 : 2000 1988.a. mõõdistus.
- REI töö nr. 5102-E/1987 "Rükkelil elurajooni DP geod.uurim." 1 : 2000
- REI töö nr. 5178-F/1988, sama DP 1 : 2000

Olemasolevad geoloogilised uurimismaterjalid:

- vt.eelmises alajaotuses toodud REI uurimistööde geoloogiliste uuringute osa.
- Lepa tn. lõpul paiknevate Eesti Geoloogiakeskuse kahe olemava puuraugu (üks nendest seirepuurauk 1231) geoloogilised läbilõiked.

3. Planeeritava ala iseloomustus.

Käsitletav maa-ala piirneb Viljandi tn., Rükkelil oja, Ravila tn. ning kv.117 äärmiste kruntidega kuni Lühike-Tõrva-Ravila t. ristmikuni.

Ala on põhiliselt hoonestamata, põhjapoolse languga Rükkel'i oja veerul, kagupoolse languga Pedeli jõe suunas. Rükkel'i ojal on allavoolu paistiik. Olemasolevate tehnovõrkude osas maakaablid asuvad ainult Viljandi tn. ääres. Muinsuskaitseobjekte ei ole.

Kv.-s 124 paikneb 2 puurauku, millest üks on kasulusel seirepuurauguna (nr.1231). Maa-alal paikneb 2 riikliku võrgu polügonomeetriapunkti, milledele on vajalik tagada seadustes ettenähtud kaitse hävinemise eest (nr.273 ja Lühike-Tõrva t. ristmikul PP nr.511).

Hoonestamata territoorium on valdavalt lage, üksikute põõsagruppidega. Ravila tänava puudegrupid vajavad säilitamist ainult elujõuliste puude osas.

Planeeritaval maa-alal paikneb 2 olemasolevat majavaldust: Ravila tn.1 ja 3. Kesva tänava ääres asub 10 kV kõrgepingeliini tsoonis komplektalajaam nr. 68 "Kesva" milline koos toitekõrgepingeliiniga on lähiaastal ette nähtud ümber paigutada Loode-Ilmajaama nurgale (vt. Valga Elektrivõrgu tehnilised tingimused).

Territooriumi läbivate maa-aluste tehnovõrkude kohta andmed puuduvad. Maa-alused elektri- ja sidekaablid paiknevad Viljandi tänava ääres (vt. skeemid lisades).

Käsitletavat maa-ala haarav 1987/89 a. detailplaneering (vt.seletuskiri p.2) on planeeringu (1996.a.) läbivaatamisel jäetud osaliselt kohtima ühepereelamute ala üldplaneeringuna. Sisuliselt tollaseid seisukohti aluseks võtta ei saa, kuna nii linna üldplaneeringust kui ka maa- ja omandireformi käigu otsustustest tingituna on tekkinud hoopis erinev olukord, mis ei võimalda rakendada eelnevaid printsiipe.

4. Planeerimisel arvestatavad piirangud ja kitsendused.

- Linna üldplaneeringust tulenev piirang Viljandi tänava punase joone maa-ala (teetoljast 24 m paremale, Loode tänava suunas).
- Kvartali põhiobjekti - Valga Meteojaama ja selle lähiumbruse (200 m raadiuses) kohta vajalikud nõuded vt. EMHI kiri nr.174 11.05.98.a.
- Proj. Lepa tänava puurkaev - vastavalt Veeseadusele (RT nr.13 19.02.1996) on põhjaveehaarde sanitaarkaitseala
- Kvartalit ääristava Rükkel'i oja veekaitsevöönd (veepiirist) ja chituskooluvöönd - 10 m (Ranna ja kalda kaitse seadus 22.02.1995.a.).
- 10 kV elektrikõrgepinge õhuliini kaitsekoridor - äärmistest juhtmetest 10 m (Eesti Linnatänavate Projekteerimismid - eelnõu II osa, p.14.4)

5. Planeeritud lahendused ja ehitusõiguslikud nõuded.

Detailplaneeringu esmase alajaotusena on määratletud kvartali kruntide piirid (vt. joon.3 Krundijaotuskava) lähtuvalt kvartali olemasolevast situatsioonist, hoonestusest ning eelnevatest krundiplaanidest. Täpsustatud on kahe olemasoleva majavalduse kruntide piirid.

Meteojaama kompleksi asukoha valikuks koostati vastavalt tellija eritingimustele (EMHI kiri nr.174 11.05.1998) mitmeid paigutusvariante, millest kõige optimaalsemana valiti detailplaneeringu lahendusalluseks välja variant 5A.

Kvartali hoonestamala maa ehituse kruntide moodustamisel on arvestatud kehtivate ehitus-projekteerimisnormidega (EPN) ning piirangutega. Välditud on tupikjuurdesõite - ringtee ümber kavandatud elamukruntide võimaldab optimaalse juurdepääsu uuele kruntidele ja projekteeritavale puurkaev-pumbajamale.

Moodustatud on 10 + 2 uut elamukrunti, meteojaama kompleksi ehituskruunt, veevarustuse puurkaev-pumbamaja kaitsetsoon ning elektrivarustuse alajaama uus krunt.

Kvartali hoonestuskava koostamisel ja uute kruntide ehitusõiguse määramisel on põhialuseks meteo kompleksi nõuded ümbritsevate rajatise kauguse, kõrguse, tiheduse jne. osas. Vastavalt eeltoodule on kruntide ehitusõigused järgnevad:

Krundid: 0,2 + 04, 10, 11	05	06, 07	08, 09
• korruselisus - 1 maapealne	1 korrus	2 korrust	1,5 korrust
• lubatud ehituslik kõrgus kuni 5,5 m	kuni 5 m	kuni 8 m	kuni 7 m
• lubatud ehituste arv krundil - 2	3	2	2
• kaldkatuseid	sama	sama	sama
• sihtotstarve - elamumaa	sama	sama	sama

Ehitiste minimaalne kaugus tänavate punastest joontest on 5 m, naaberkruntide hoonestuse vahe $5 + 5 = 10$ m (tulenevalt tuld takistava püsivusega hoonete vahelisest tuleohutuskirjast), kusjuures eeldatavalt hoonestus ei tohi olla tulepüsivusega alla tuld takistava.

Meteojaama krundi hoonestamine lahendatakse tööprojektiga vastavalt tehnoloogilistele nõuetele.

Kruntide ja maa-ala haljastamine peab järgima 200 m mõjukujasse jääva ala puhul EMFi kirjas nr. 174 toodud nõudeid - kõrgekasvulised puud, hekid, tihedad puuviljaaiad jne. ei ole soovitatavad. Üksikkruntide haljastus lahendatakse koos hoonestuse tööprojektiga, arvestades eeltoodud nõudeid ning kooskõlastatult linnaarhitekti ja Valga Meteojaamaga.

Krunte Loode tn.2 ja 4 on võimalik välja anda hoonestamiseks peale 10 kV kõrgepinge õhuliini likvideerimist ja alajaama üleviimist uuele kohale (nr.12)

6. Tehnovoõrgud ja tänavad.

Käsitletaval maa-alal puuduvad keskne veevarustus ja kanalisatsioon. Ala läbib 10 kV kõrgepinge õhuliin, m/p õhuliinid ja Viljandi t. ääres elektri- ja side maakaablid (vt. lisatud teostusskeemid).

Kvartali veevarustus on kavandatud olemasoleva Lepa tn. puuraugu ümberseadistamisega puurkaevuks (vt. Eesti Geoloogiakeskuse kiri nr. 02-2/312 02.09.1998.a.), kusjuures projektlahendused ja trassi väljaehitamine toimuks koostöös AS Eesti Projekti poolt projekteeritava Valga Viljandi tn. tolli-piiripunkti veevarustuse lahendamisega. Uute majatühenduste rajamine lahendatakse konkreetse objekti projekteerimise käigus kokkuleppel veemüüjaga, kusjuures järelvalvet optimaalsete kulgemislahenduste osas teostab Linnavalitsus.

Kanaliseerimise üldlahenduste puudumisel tõttu Rükkele linnaosas (AS EUREKS'1 1995-1996.a. koostatud Valga linna vee- ja kanalisatsiooni põhiskeemid ei anna rahuldavat lahendust) on praegu ja lähitulevikus ainuvõimalikuks lahenduseks kogumiskaevude kasutamine.

Tuletõrjevee saamiseks on kavandatud lisaks projekteeritavatele tänavahüdrantidele 2 rajatavat - paisutatavat veehoidlat: Rükkele oja ja kvartali lõunaossa. Veehoidlad projekteeritakse ja ehitatakse linnavalitsuse eestvõttel.

Elektrivarustus kvartalis on vastavalt Valga Elektrivõrgu eeltingimustele nr.2 03.09.98 ette nähtud rekonstrueerida: 10 kV õhuliin ja alajaam 68 "Kesva" likvideeritakse ümber Loode-Ilmajaama tänava nurgale uude asukohta. M/p kaabelliin meteojaamani projekteeritakse ja ehitatakse Elektrivõrgu poolt vastavalt tellijaga sõlmítavale liitumislepingule.

Sidevarustuse tehnilised tingimused (Valga Kaablivõrgu kiri 22.09.98) näevad ette 100-paarilise digitaalkaabli tõmbamist olemasolevasse kanalisatsiooni jaamast Viljandi t. lõpukaevuni (ca 1756 m), uue kanalisatsiooni ja kaabli paigaldamist meteojaamani (vt.skeem joonisel 5). Kuna aga samalaadsed tingimused 100-paarilise kaabli osas on antud ka Valga tolli-piiripunkti projekteerijatele, on võimalik koostöös probleem lahendada selliselt, et meteojaama projekti koosseisus tuleks maandada ainult uus kanalisatsioon ja kaabel olemasolevast lõppkaevust Viljandi tänaval kuni meteojaamani.

Teedevõrgu kavandamisel on lähtutud olemasoleva tänavavõrgu võimalikult optimaalsel ärakasutamisel. Rekonstrueerida tuleb Ravila tn., Tõrva tn. kuni Lepa tn. vahelises osas 460 m: punaste joonte vahe 15 m, kahe-suunaline kõvakatttega sõidutee 3,5 m + 3,5 m + 7 m, äärekivideta, sadevete ärajuhtimine küvettidega. Kruntide sissesõitudele paigaldada truubid Ø 500 mm. Analooigne konstruktsioon on ka ehitataval Ilmajaama tänaval (pikkus 360 m).

Kavandatud Loode tänav, mis ühendab Ravila tänavat Viljandi tänavaga (350 m), on ette nähtud punaste joonte vahel 20 m, mis võimaldab laiemat tehnovõrkude riba. Ülejäänud ristlõike osa on samane Ravila ja Ilmajaama tänavatega (vt. leht 5A).

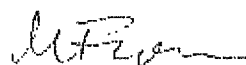
Meteojaama tööprojekti koosseisus tuleb projekteerida ja välja ehitada Loode tänav Ilmajaama ristmikuni ja edasi kuni meteojaama sissesõiduni, (240 m + 60 m = 300 m).

Vastavalt EPN nõuetele (päästetehnistuse vajadused) ei tohiks ka kruntide sissesõitude laiused olla alla 3,5 m.

TEHNILISED NÄITAJAD

Käsitletud maa-ala kogupindala	ca 12 ha
Olemasolevate kahe majavaliduse kruntide kogupindala	0,35 ha
Kavandatud 10 elamukrundi kogupindala	1,8 ha
Puurkaev-pumbamaja kaitsetsooni pindala	7850 m ²
Meteojaama krundi pindala	4900 m ²
Kavandatud alajaama krundi pindala	145 m ²

Koostas



M.Frosch