

FIE AARE TRAKS

**Simuna aleviku
BENSIINIJAAMA
kinnistu (katastritunnus 16101:002:0092)
DETAILPLANEERING**

Tellija **Väike-Maarja Vallavalitsus**
Pikk 7, Väike-Maarja
Lääne-Viru maakond
Tel. 32 95750

Töö nr. DP 15/1

Huvitatud isik: **Hannes Kõvask**
Mäeotsa, Hirla küla,
Väike-Maarja vald

Projekteerija: **Aare Traks**
EEP000346

10.08.2015

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

3. OLEMASOLEV OLUKORD

- 3.1. Üldandmed
- 3.2. Planeeritava ala piirid
- 3.3. Geodeesia

4. PLANEERIMISLAHENDUS

- 4.1. Üldlahendus
 - 4.1.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek
- 4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid
- 4.3. Juurdepääsuteed ja parkimine
- 4.4. Keskkonnatingimused
 - 4.4.1. Haljastus
 - 4.4.2. Keskkonnakaitse
 - 4.4.3. Tuleohutus
- 4.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
- 4.6. Krundi ehitusõigus
- 4.7. Tehnovõrkude lahendus

Lisad

- Hannes Kõvask'i "Taotlus detailplaneeringu algatamiseks"
- Väike- Maarja Valla volikogu otsus 30. aprill 2015 nr. 11 "Detailplaneeringu koostamise algatamine"
- „Väike-Maarja vallas Simuna alevikus asuva Bensiniijaama katastriüksuse (katastritunnus 16101:002:0092) maa-alale koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad“.
- OÜ Pandivere Vesi tehnilised tingimused
- kooskõlastuste koondtabel
- Päästeameti kooskõlastus
- joonis: Väike-Maarja valla üldplaneering "Simuna"
- riskianalüüs OÜ Tuletark

JOONISED

- 1. Planeeringuala situatsiooniskeem
- 2. Põhijoonis
- 3. Tehnovõrkude joonis
- 4. Illustreeriv joonis

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavolikogu 30.04.2015 otsuse nr 11 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ alusel antud korraldus **17. juuni 2015 nr 275** „Väike-Maarja vallas Simuna alevikus asuva Bensiinjaama katastriüksuse (katastritunnus 16101:002:0092) maa-alale koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähteseisukohad;
- maaüksuste topograafiline plaan koos kinnistu piiridega M 1:500, 05.12.2007, OÜ GEORAM. Töö nr. 165/20-15;
- Eesti Vabariigi seadused (Planeerimisseadus, Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Metsaseadus, Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus jt.);
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“;
- Väike-Maarja valla üldplaneering (OÜ Tinter-Projekt töö nr. A 21-06) ;
- Väike-Maarja valla ehitusmäärus 25.04.2013 nr 8;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks;
- Väike-Maarja valla heakorraeskiri;
- Seadme ohutuse seadus;
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Ehitussedustik 8 peatükk);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus- ja taristuministeri määrus);
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus;
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsioon kaitsevööndi ulatus (keskkonnaministri määrus);
- Keskkonnaministri määrus nr 4, 27.12.2011 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning tanklates hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramiseesmärgil“;

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu sihtotstarbe muutmine;
- krundi ehitusõiguse ulatuse määramine (ehitusõiguse ulatuse ja hoonestutingimuste väljaselgitamine ja määramine);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- servituutide vajaduse määramine.

Planeeritava maa-ala suurus on 4343 m².

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Üldandmed.

Maakond: Lääne-Viru maakond
 Omavalitsus: Väike-Maarja vald
 Asustusüksus: Simuna alevik
 Lähiaadress: Bensiiinjaama
 Tunnus 16101:002:0092
 Sihtotstarve 1 Tootmismaa 100%
 Pindala 4343 m²
 Planeeritaval alal asuvad:

Ehitisregistri kood	Ehitis nimetus	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
108000338	Hoone	naftabaas	Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Simuna alevik, Bensiiinjaama	1971	1	98

3.2. Planeeritava ala piirid.

Bensiiinjaama kinnistuga piirnevad:
 Rukki 16101:002:0105 (tootmismaa)
 Remondi 16101:002:0174 (tootmismaa)
 Platsi 92601:001:0021 (tootmismaa)

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olemasolevate tehnovõrkude äranäitamisega M 1:500, 11.05.2015, OÜ GEORAM. Töö nr. 165/20-15; Koordinaadid määratud L-EST 97 süsteemis. Kõrgused balti süsteemis. Maapinna reljeef on suhteliselt tasane, minimaalse tõusuga lõuna suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus ca. 105.55 – 106.25 m vahel.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette Bensiiijaama katastriüksusel asuva tankla teenindushoone rekonstrueerimine ja laiendamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Bensiiijaama kattastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks. Sihtotstarbeks määrata **ärimaa**.

4.1.1. Üldplaneeringu muutmise/täiendamise ettepanek

Väike-Maarja valla üldplaneeringu järgselt on Bensiiijaama katastriüksuse asukohta piirkonna maakasutuse juhtotstarbe tootmismaa. Planeeritav tegevus on mootorikütuste ja muude kaupade müük. Planeeritav tegevus on müük ja ettepanek muuta kinnistu sihtotstarbe ärimaaks. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei muuda üldplaneeringu põhilahendust, kuna kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, mida käesoleval juhul ei toimu. Arendamisega paraneb piirkonnas tööhõive.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel DP-2 „Planeeringu põhijoonis“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarbed, suurim lubatud täiskorruste arv (1K), suurim lubatud hoonete arv krundil (1), hoonete suurim ehitusalune pindala (300 m²), suletud brutopind (200 m²), krundi hoonestusala.

Krundi täisehitus -

Hoonete välisviimistlus ühtne välisviimistlus grupis, kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale (viimistlusplaat, klaasfassaad, õhekrohv, betoon, vineer, metall, puitdetailid). Värvitoonid mahedad.

Katuse kalle 5-21⁰

Hoonete suurim lubatud kõrgus 6 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus 1 korruseline

Mahutite ala piirneb võrkaiaga.

Planeeritavale alale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivuskuja 8 m.

Rajatud on läbisõidu servituutala.

Hoonestuse eskiislahendus kooskõlastada eelnevalt vallavalitsusega.

4.3. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Rakke-Simuna teelt. Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires. Parkimine on teostatud tankla ja sissesõidutee vahelisel platsil (5 kohta). Servituudiga tagatud läbiva sõidutee laius on min. 6.0 m.

Kütuseveokid üldkasutataval läbisõiduteel ei seisa. Veokid sisenevad mahutiteümbruses oleva aia ühest ja väljuvad teisest väravast. Veokite laadimine toimub selleks ettenähtud platsil.

4.4. Keskkonnatingimused

4.4.1 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus puudub, planeeringus jäävad olemasolevad haljasalad (muru platsid). Muruplatside ala kuulub ca 35% krundi pindalast.

4.4.2 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõjude hindamise programmi koostamine ei ole nõutav.

Tehnilised abinõud keskkonna seisundi parandamiseks on järgmised:

- sõiduteed on kõvakattega
- tankurite ala on kõvakattega
- krundile paigaldatakse prügikonteiner.

Tankla projekteerimisel on keskkonnakaitse tingimustel väga tähtis osa.

- Tankimiskohtadele on ette nähtud varikatus
- Laadimisplatsi maa-ala peab olema betoneeritud või kaetud inertse materjaliga (vett ja naftasaadusi mitteläbilaskev ja naftasaaduste toimele püsiv materjal)
- Mahutite hermeetilisus peab olema kontrollitud ja katsetatud ning selle tõenduseks peab mahutil olema tehniline pass
- Kõik torustikud peavad olema vastavalt nõuetele kaitstud korrosiooni ning mehaanilistevigastuste eest. Maa-alused mahutid peavad olema varustatud lekete avastamise kontrollseadmetega
- Ehitada õli-bensiinipüüdur
- Kasutada ainult tankuritele ettenähtud voolikuid

Keskkonnaohutust tagavad korrosioonikaitsega imitorustikud, gaasitagastussüsteemi ja kuulklappidega tankurid, automaatkatkestusega kütusepüstolid, tankimisplatsi kütusekindel katend, tankimisalal õlijääkidega sadevee juhtimine läbi I-klassi õli-bensiinipüüduri (sadeveed suunatakse ümbritsevasse haljasalasse), prügikonteinerid ning absorbendi olemasolek.

Bensiinitorud peavad olema ilmastikukindlast ja spetsiaalselt plastikust seinapaksusega 4 mm.

Ümbritsevat keskkonda ohustava naftasaaduste lekke korral peab rajatise valdaja kohe asuma avarii likvideerimisele ning teatama sellest maavalitsuse tuletõrje- ja päästeteenistuse häirekeskusele ja keskkonnateenistusele. Samuti tuleb teavitada lähimate elamute elanikke ja ühiskondlike hoonete töötajaid.

Tankla omanikul peab olema avariide likvideerimise kava, mis on kooskõlastatud kohaliku tuletõrje- ja päästeasutusega ja riikliku keskkonnateenistusega ning ta peab tegema kõik endast sõltuva, et pidurdada reostuse levikut ja koguda laialivalgunud naftasaadusi. Seejuures peab tanklal olema piisavas koguses selleks spetsiaalselt toodetavat turvast või adsorbenti.

Keskkonna reostumisel hüvitab objekti omanik kahjude hindamise ja likvideerimisega seotud kulud ning tasub saastekahju hüvitise, kui on toimunud vee, pinnase või õhu saastamine.

Planeeringuga käsitletava maa-ala **jäätmekäitlus** on seotud olmejäätmete hoidmisega. Kinnistul näha ette prügikastid ja prügikonteiner. Prügikonteineri tühendamist teostatakse tsentraliseeritult vastavalt Väike-Maarja valla eeskirjadele. Täpne konteineri asukoht lahendatakse ehitusprojektiis.

Detailplaneeringuga ettenähtud alale projekteeritava tankla **laadimiskäive** on alla 2000 m³ aastas, seega vastavalt Keskkonnaministri 01.07.2014.a. määrusele nr 20 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" ei ole vajalik välisõhu saasteluba.

Perioodiliselt tuleb jälgida vahetult keskkonda suunatava sadevete reostustaset (s.t. võetakse proovid ja tehakse analüüsid).

Olemasolevad mahutid tuleb kontrollida ja vajadusel välja vahetada. Mahutite utiliseerimiseks peavad mahutid olema puhastatud naftajääkidest. Ehitus-lammutusjäätmeid tohib üle anda

käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba, ohtlike jäätmete litsents või ta on registreeritud jäätmeregistris.

4.4.3 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Majandus- ja taristuministeri 02. juuni 2015. a määrus nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"
- EVS 812-5:2014 „Kütuserminalide ja tanklate tuleohutus“
- EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“

Tuletõrjeautodel on pääs hooneni Rakke-Simuna teelt ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses. Juurdesõidu tee laius on 9 m ja tankla hoone ümbrus on minimaalselt kaetud 6 m laiuse kõvakattega alaga. Territooriumil on võimalik sõita ümber tanklahoone, ümber pöörata tanklahoone ees oleval platsil ja vajadusel väljuda planeeringualalt teisel pool asuvalt juurdepääsu teelt, mille laius Rakke-Simuna teele on 6 m.

Tuletõrjevési saadakse olemasolevast tuletõrjeehoidlast. Olemasolev tuletõrjeehoidla (ca 400 m³) asub naaberkinnistul (Rukki) ja ca 35 jm kaugusel.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812: osa 6 nõuetele.

Tankla arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi. Tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on vähemalt 5 l/s.

Tule leviku tõkestamiseks peavad hooned olema planeeritud olevatest hoonetest ja üksteisest enam kui 8m kaugusele.

Maapealsete mahutite ja tanklahoone vahe peab olema vähemalt 10 m ning vahe tankuritega minimaalselt 6 m. EVS 812-5:2014 „Kütuserminalide ja tanklate tuleohutus“ p 7.1.3. tabel 4 alusel.)

Hoone tulepüsisivusklass TP 2.

Hoone kasutusviis VI.

Tankurite kohal oleva varikatuse kattede konstruktsioon peab olema mittepõlevast materjalist; kandekonstruktsioon võib olla põlevast materjalist tingimusel, et see vastab R 30 nõuetele.

4.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu ala ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamine);
- üldvalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab kuritegevuse riske ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele konstruktsioonidele eelistada läbipaistvaid);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.
- territooriumile võib paigutada valvekaamerad.

4.6. Krundi ehitusõigus

- Katastriüksuse sihtotstarve: Ä 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: maksimaalselt 300 m² koos varikatusega (teenindushone 250 m²).
- Hoone korruselisus: 1 korrus

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 10%
- Suurim lubatud kõrgus: 6 m
- Hoonetele projekteerida viilkatus 5 - 21⁰
- Välisviimistluse materjalideks – plekk, keraamilised fassaadiplaadid, fassaadilamellid, teras, puit, klaas, värvilahendus

4.7. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrgud lahendatakse üldiselt detailplaneeringu staadiumis.

Krundile kavandatava hoonete soojavarustus on võimalik lahendada individuaalsete küttesüsteemide baasil, kasutades selleks muud kütteviisi kui kaugküte ja gaasiküte. Soovituslik on kasutada keskkonnasõbralikke küttesüsteeme ja tehnoloogiaid näiteks: õhksoojuspump,ioon tüüpi katlad, horisontaalne maaküte jne., võimalik on kasutada päikesepaneele.

Veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Pandivere Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liitumine toimub olemasolevas pumbamajas. Tanklasse paigaldatakse veemöödusõlm.

Kanaliseatsioon lahendatakse individuaalse kogumiskaevuga.

Elektri liitumiskilp asub tanklahoones.

Koostas: A. Traks

LISAD

JOONISED

