



REG.NR EP10369077-0001

LÄÄNE-VIRUMAA VÄIKE-MAARJA ALEVIK

*PIKK TN 12, PIKK TN 10, PIKK TN 8,
RAVI TN 1, RAVI TN 1B
JA OSALISELT
22 RAKVERE-VÄIKE-MAARJA-VÄGEVA
TEE
KATASTRIÜKSUSTE*

DETAILPLANEERING

Tellija: Väike-Maarja Vallavalitsus

Töö nr.: 714/0415

Juhataja:

A. Klaasen

Tehnik:

S. Uuli

Rakvere
2015

Detailplaneeringu koosseis:

Seletuskiri:

Detailplaneeringu koostamise alus	lk. 4
Lähteolukord	lk. 4
Arhitektuur-planeerimise lahendus	lk. 5
Liikluskorraldus	lk. 7
Kaitsevööndid, servituudid, kitsendused	lk. 10
Heakorrastus, kattega alad	lk. 11
Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus	lk. 12
Tuleohutus	lk. 12
Kuritegevuse riskide ennetamine	lk. 13
Tehnovõrgud	lk. 14
Detailplaneeringu joonised:	
Tugiplaan	lk. 16
Detailplaan	lk. 17
Liikluskorralduse plaan	lk. 18
Lisa 1 Tuletõrje veevõtukohta asendiskeem	lk. 19
Lisa 2 Situatsiooniskeem	lk. 20

Lisad:

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks	lk. 21-22
2. Väike-Maarja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta	lk. 23
3. DP algatamise teadaanne ajakirjanduses	lk. 24
4. Väike-Maarja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu maa-ala suurendamise kohta	lk. 25-27
5. DP maa-ala suurendamise teadaanne ajakirjanduses	lk. 28
6. Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamisest	lk. 29
7. Detailplaneeringu lähteseisukohad	lk. 30-32
8. Maanteeameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	lk. 33-35
9. Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehnilised tingimused ja kooskõlastus	lk. 36-37
10. Telekom AS kooskõlastus	lk. 38-39
11. Maanteeameti kooskõlastus	lk. 40-41
12. OÜ Pandivere Vesi kooskõlastus	lk. 42
13. Päästeameti kooskõlastus	lk. 43
14. Teatiset detailplaneeringu kohta planeeringualal	lk. 44-45
15. Väike-Maarja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	lk. 46-47
16. Avaliku väljapaneku teadaanne	lk. 48
17. Avaliku arutelu tulemuste teatis ajakirjanduses	lk. 49
18. Piirkonna hoonemahud 3D vaadetena	lk. 50-53
19. Insolatsioon Pikk tn 14 hoone suhtes	lk. 54-61

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Väike-Maarja alevikus asuvatele Pikk tn 12, Pikk tn 10, Pikk tn 8, Ravi tn 1b ja Ravi tn 1 katastriüksustele ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksusele koostatud detailplaneeringu aluseks on: detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, Järva Tarbijate Ühistu, poolt esitatud avaldus, Väike-Maarja Vallavolikogu 29.01.2015 otsus nr 3 „Detailplaneeringu koostamise algatamine”, Väike-Maarja Vallavolikogu otsus 30.04.2015 nr 12 „Väike-Maarja Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 3 algatatud detailplaneeringu maa-ala suurendamine”, Väike-Maarja Vallavalitsuse 06.05.2015 korraldusega nr 186 kinnitatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise põhilisteks eesmärkideks on määrata:

- krundi hoonestusala,
- krundi ehitusõigus,
- ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded miljööväärtuslikul alal,
- hoonete tuleohutusnõuded,
- liikluskorralduse põhimõtted,
- kaubaautode liiklemine,
- kergliiklejate ohutu liiklemine,
- ehitis(t)e tehnovõrkudega varustamine,
- haljastuse ja heakorra põhimõtted,
- seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud:

- a) planeerimisseadusest,
 - b) Väike-Maarja valla üldplaneeringust,
 - c) Väike-Maarja valla ehitismäärusest,
 - d) Maanteeameti lähteseisukohtadest, esitatud 06.01.15 kirjaga nr 15-2/14-00241/665.
- Planeeringuga käsitletavale maa-alale kehtib Lääne-Virumaa maakonnaplaneering ja Väike-Maarja valla üldplaneering.

Detailplaneeringuid maa-alale koostatud ei ole.

Planeeringuala hõlmab Väike-Maarja alevikus järgmiste katastriüksuste maa-ala: Pikk tn 12 (katastritunnus 92702:002:0011, sihtotstarve elamumaa, pindala 4264 m²), Pikk tn 8 (katastritunnus 92702:002:0720, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, pindala 2933 m²), Pikk tn 10 (katastritunnus 92702:002:0012 sihtotstarve elamumaa, pindala 621 m²), Ravi tn 1 (katastritunnus 92702:002:0002, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, pindala 9605 m²), Ravi tn 1b (katastritunnus 92702:002:1860, sihtotstarve tootmismaa, pindala 31 m²) terves ulatuses ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee (katastritunnus 92702:002:2490, sihtotstarve transpordimaa, pindala 2,86 ha);

Detailplaneeringualaga piirnevad katastriüksused:

Läänest Pikk tn 5 (92702:002:0370, ärimaa) ja Pikk tn 3 (92702:002:1840, üldkasutatav maa), põhjast Pikk tn 14 (92702:002:0410, ärimaa), Pikk tn 14a

(92702:002:0420, ärimaa) ja Pikk tn 14b (92702:002:0430, ärimaa), idast ja põhjast Simuna mnt 4a (92702:002:0390, ärimaa), Ravi tn 1a (92702:002:0390, ärimaa), Ravi tn 5 (92702:002:1580, elamumaa), Ravi tn 3 (92702:002:2570, tootmismaa), põhjast Lõuna põik 10 (92702:002:0340 elamumaa) lõunast Ravi tänava lõik 1 (92702:002:0196, transpordimaa) ja Pikk tn 6 (92702:002:0196, elamumaa). Ida piiril paikneb reformimata riigimaa ala.

Asukoht ja looduslik situatsioon.

Maa-ala, millele on detailplaneeringu koostamine algatatud, asub Väike-Maarja aleviku keskosas. Maa-alal paiknevad põhiliselt viilkatustega 2-korruselised ehitised. Planeeringuala asub Väike-Maarja aleviku keskosa miljööväärtusega alal, kus tuleb ehitiste kavandamisel jälgida ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja hoonete paiknemise kaugust tänavast.

Pikk 12 katastriüksusel on lammutatud endine puitelamu.

Detailplaneeringuala külgneb läänest 22 Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva riigimaanteega (Pikk tänav) ja lõunast Ravi tänavaga. Alast põhja, ida ja lõuna pool paiknevad ühe- ja kahekorruselised viilkatustega puit- ja kivihooned: teenindushooned, ärihooned ja elamud.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt 22 Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva tugimaantee kaitsevööndisse (50 meetrit äärmise sõiduraja teljest).

Kõrghaljastus paikneb põhiliselt Ravi tn 1 ja Pikk tn 8 katastriüksustel, vähemal määral Pikk tn 12 katastriüksusel.

Liikluskorraldus.

Planeeringuala katastriüksustel on praegune juurdepääs riigimaanteelt (Pikalt tänavalt) sissesõiduteede kaudu, Ravi tn 1 katastriüksusele Ravi tänavalt, samuti üle Pikk tn 8 katastriüksuse. Riigimaantee liiklusintensiivsus on suur, aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2013. aastal 2764 autot/ööpäevas (Maanteeameti andmed).

Maanteel vasakul pool ja Ravi tänava ääres jalgteed puuduvad. Jalakäijad liikleavad teepeenral või olemasolevatel jalgteedel maanteest vasakul ja hoonetevahelistel jalgradadel.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Krundijaotus. Detailplaneeringu sihtotstarbed.

Vastavalt Väike-Maarja valla üldplaneeringule on Pikk tn 12 ja Pikk tn 10 katastriüksused sihtotstarbega elamumaa, Pikk tn 8 ja Ravi tn 1 sihtotstarbega ühiskondlike hoonete maa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaliseks krundijaotuseks. Pikk tn 12 jääb senistes piirides krundiks nr 1, olemasolev sihtotstarve elamumaa muudetakse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maaks, kuna krundile on kavandatud kaubanduskeskuse rajamine.

Pikk tn 12 katastriüksus asub maa-alal, mis piirneb Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt ärimaadega põhjast, idast ja läänest (üle riigimaantee). Seega on Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt nimetatud piirkonna maakasutuse juhtotstarve ärimaa. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei muuda üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult vaid detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut, mis ongi detailplaneeringu ülesanne.

Pikk tn 10 ja Pikk tn 8 jäävad olemasolevatesse piiridesse, edaspidi krundid nr 4 ja nr 5, sihtotstarbed vastavalt ärimaa ja tervishoiuasutuse maa.

Krundijaotus teostatakse Ravi tn 1 katastriüksusel. Katastriüksuse läänepoolne osa eraldatakse liiklusalaks, uueks juurdesõiduteeks Pikk tn 6, Pikk tn 8 ja Pikk tn 12 katastriüksusteni. Uus tee-ala on krunt nr 2, mille pindala on 895 m² ja sihtotstarve tee ja tänava maa. Vähendatud katastriüksus Ravi tn 1 on detailplaneeringus krunt nr 6, mille pindala on 8710 m² ning sihtotstarve sotsiaalhoolekandeasutuse maa.

Katastriüksuse Ravi tn 1 edelaosas paikneb rajatisena reovee pumpla, mis on moodustatud eraldi katastriüksuseks aadressiga Ravi tn 1b, edaspidi nimetatud krunt nr 7. Kavandatud on reovee pumpla ehitada ümber maa-aluseks rajatiseks (likvideerida maapealne osa).

Krundina nr 3 on käsitletav transpordimaa sihtotstarbega 22 Rakvere - Väike-Maarja – Vägeva riigimaantee lõik, mis jääb planeeringualasse.

Ehitusõigus.

Käesolev detailplaneering määrab krundil nr 1 ehitise aluse pinna ja ehitusõiguse kaubanduskeskuse rajamiseks, lubatud ehitise alune pind kuni 2100 m².

Varem krundil paiknenud korterelamu (näidatud põhiplaani joonisel punktiiriga) kõrgus oli ca 9 m harja peale maapinnast, absoluutse kõrgusega ca 121.50. Kavandatava hoone kõrgus on lubatud kuni 11 m maapinnast, absoluutse kõrgusega kuni 123.50. Kõrgus on mõeldud kaubanduskeskuse Pika tänava poolse peasissepääsu kohale kavandatud eraldi arhitektuursele mahule pindalaga ca 100 m² (seal võib paikneda näiteks ventilatsioonikamber ja teised tehnoruumid) ilmestamiseks hoonet miljösse sobiva arhitektuurse elemendiga (vt. ka piirkonna hoonestuse 3D eskiisjoonis). Kõrgendatud ehitusmaht paikneb ligikaudu samas kohas, kus oli lammutatud korterelamu katusehari.

Kaubanduskeskuse põhimahu kõrgus on kuni 7,0 m maapinnast piki välisperimeetrit, s.t. põhja-, ida- ja lõunapoolne külj. Absoluutne kõrgusmärgiga kuni 119.50. Koostatud insolatsioonijooniste alusel on näha, et Pikk tn 14 kinnistu ärihoone akendele on tagatud aprillist septembrini rohkem kui 3 tunni jooksul pidev päikesevalgus, mis vastab EVS 894:2008-A/2:2015 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõuetele. Standard ei reguleeri ärihoonete insolatsiooni kestvusaega. Kaubanduskeskuse katuslae osas on katusekalle min. 2°, kõrgendatud arhitektuurse mahu osas on kaldkatuse kalle kuni 25°.

Detailplaneeringu joonisega määratakse ehituskeelualad (üldjuhul 4 m kinnistu piirist). Kaupluse küte on kavandatud põrandaküttena, kasutades külmseadmete jääksoojust. Lisaks kasutatakse ka päikese paneele.

Krundil nr 1 koostatud planeeringulahenduse määras krundi nr 1 omaniku lähteülesanne (hoone ehitisealune pindala, kõrgus, sissepääsude kohad, parkimiskohtade paigutus jms.) kaubanduskeskuse rajamiseks antud asukohas ja lähtuvalt krundi suuruselt ning olemasolevatest piiridest. Krundi nr 1 kaubanduskeskuse ehitus ja krundi nr 5 tervisekeskuse laiendamine on kooskõlas avalike huvidega ning detailplaneeringust huvitatud isikute huvidega, kuna võimaldab aleviku elanikele täiendavate teenuste osutamist.

Kruntidel nr 2 ja nr 3 ning nr 7 ehitusõigust hoonete püstitamiseks ei ole.

Krundi nr 4 ehitusõigust ei muudeta.

Krundil nr 5 on kavandatud olemasolevale hoonele idaküljel juurdeehituse ehitiseala. Lubatud ehitisealune pind on kokku kuni 700 m², lubatud hoone kõrgus kuni 10 meetrit. Ehituskeelualad (üldjuhul 4 m piirist) on näidatud detailplaani joonisel.

Krundil nr 6 on lubatud teostada juurdeehitus lifti jaoks hoone idapoolsel küljel hoone olemasolevas kõrguses. Lubatud ehitiseala pind on kuni 1500 m². Ehituskeelualad on näidatud detailplaani joonisel.

Olulisemad arhitektuurinõuded. Ehitusetapid.

Kaubanduskeskus krundil 1 on otstarbekas rajada katuslaega hoonena, sisemise sajuvete äravooluga, et vältida sajuvete juhtimist põhjapoolse maaüksuse suunas, katuslae kalle 2°. Hoone põhjapoolne sein rajatakse tulemüürina, mis ei võimalda räästa ehitamist. Lisaks ei sobi hoone planeeritava laiuse juures aleviku miljöövärtuslikul alal tavalise viilkatuse lahendus. Põhjapoolse fassaadi võib katta eri toonis fassaadikiviga, muus osas võib välisseinas kasutada lisaks fassaadikivile ja krohvitud pinnale ka soojustatud sandwich-seinapaneele, mis varjatakse vajadusel miljöösse sobivate fassaadielementidega, näiteks puitvõrestik, laudis, teraselemendid, ronitaimestik jne. Läänepoolsel fassaadil ning peasissepääsu juures on sobiv kasutada klaas-vitriinaknaid. Lubatud on varikatuste rajamine. Varikatuse kavandatud lõunapoolsele fassaadile kivikattega jalgteede kohale. Varikatuse alune pind jääb ehitisealuse pinna arvestusse (Majandus- ja taristuministri määrus nr 57, 05.06.2015). Seetõttu suurendatakse lubatud ehitise alust pinda 2100 m²-ni.

Lõplik otsus fassaadilahenduste kohta tehakse peale kaubanduskeskuse 3D eskiisjoonise valmimist.

Kaubanduskeskuse ehitus koos vajalike tehnovõrkude, riigimaantee laienduse ja ristmiku, ristmikuga külgnevate jalgteede ja juurdesõidutee ning uue tee-ala (krunt nr 2) ja parkla-alade ehitusega kruntidel nr 1 ja nr 5 teostatakse ühes ehitusetapis.

Krundil nr 5 teostada juurdeehitus viilkatusega, fassaadikatteks on voodrilaud või krohv heledas toonis kogu hoone fassaadi ulatuses. Juurdeehituse arhitektuurne sobivus olemasoleva hoonega ning katuse harja suund ning katuse kuju täpsustada hilisema eskiisprojekti staadiumis. Soovitavalt teostada juurdeehituse katuse kõrguse ja kalde (30-35 kraadi) lahendus samaselt olemasoleva hoonega, harja suund lääne-ida suunaline (risti olemasoleva harja joonega). Lõplik otsus teha peale eskiislahenduse ja selle alusel 3D joonise valmimist. Hoone juurdeehitus, vajalike tehnovõrkude ja selle kohale planeeritud katendite (v.a. parkla osa) väljaehitus teostatakse eraldi kaubanduskeskuse ehitusest.

Krundil nr 6 on lubatud ehitada juurdeehitusena liftišaht hoone idapoolses otsas. Liftišaht võib olla klaaslahendusega või samane olemasoleva hoone fassaadi lahendusega.

Detailplaneeringualal vältida imiteerivate tehismaterjalide kasutamist hoonete fassaadidel.

Hoonete energiatõhususe miinimumnõuded on määratud kehtiva õigusaktiga. Detailplaneeringuala hoonete fassaadide ja avatäidete projekteerimisel tuleb arvestada nii energiatõhususe kui mürakaitse nõuetega. Energiamärgised koostatakse projekteerimise staadiumis.

LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus.

Detailplaneering teeb ettepaneku liikluskorralduse planeeringualal riigimaantee 22 ja Ravi tänava liikluskorralduse muudatuseks. Riigimaantee liikluskorralduse muudatuse lahenduse koostas L. Erm, pädevustunnistus nr 1-0015.

Lahenduse aluseks on „Ehitusseadustik“ ja „Tee projekteerimise normid“ (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106), milles sisalduvad lisana „Maanteede projekteerimismid“.

Pikk tn 12 katastriüksusele jääb juurdepääs riigimaanteelt 22 (Pikk tänav) ühe ristumiskohaga, täiendav juurdepääs Ravi tänavalt. Planeeringualale juurdepääsuks on planeeritud riigimaantee IV klassi maantee normidele vastav ristumiskoht, mille uus juurdepääsutee haru kanaliseeritakse teekattemärgistusega. Juurdepääsutee on planeeritud kahesuunaliseks liikluseks, kate asfaltbetoon. Planeeritud nähtavus väljasõiduks riigimaanteele vastab normidele (kauplusehoone nurk katendi servast 12 meetrit). Vasakpöörde riigimaanteelt Pikk tn 12 kinnistule toimub olemasolevalt sõidurajalt, lisarada vasakpöördeks ei planeerita. Planeeringu koostamise käigus on kaalutud vasakpöörderaja ja vasakpöörast möödapõike laiendusega ristmiku planeerimist, kuid lahenduste planeerimist ei võimaldanud konflikt kehtivate planeeringute liikluslahendustega.

Planeeritud lahenduse koostamisel lähtutud on maantee projekteerimismuudatuste ristmiku põhitüübigest skeem-joonis nr 5.1 „Ristmiku tüübi valik“ ja p 5.2.1. Ristumiskoht. Eeltoodu alusel on planeeritud IV klassi maanteel liiklussagedusega ca 3000 AKÖL (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus), kõrvaltee külastatavus alla 500 auto/ööpäevas, osaliselt kanaliseeritud ristmik koos suunavate saartega madalama liiklussagedusega teel. Praeguste hinnangute kohaselt on kaubanduskeskuse ja tervisekeskuse külastatavus riigimaantee uuel ristumiskohal kuni 360 autot/ööpäevas (kuni 30 autot/tunnis), teine juurdesõit kaubanduskeskusele toimub Ravi tänavalt poolt. Lähtuvalt kaubanduskeskuse asukohast aleviku keskel, käib suur osa külastajaid kaubanduskeskuses jalgsi, läheduses paikneb teine suur kauplusehoone.

Mahasõidutee laius Pikk tn 12 katastriüksusel on kõige kitsamas kohas 7,8 m.

Pikk tn 12 mahasõidu pöörderaadiused on planeeritud vastavalt riigimaanteelt mahapöördel ebasoodsaima auto (kuni 10 m kaubaveokiga) pöördekoridorile. Planeeritud on vähim väline pöörderaadius 11,5 m kiiruse juures 15-35 km/h. Kaubanduskeskust teenindavate kaubaveokite väljasõit Pikk tn 12 katastriüksuselt on kavandatud lõunapoolse juurdesõidutee kaudu Ravi tänavale.

Sõiduautode nõutavad vähimad välised pöörderaadiused sisse(välja)sõidul riigimaanteelt kiiruse 15-35 km/h juures on suuremad nõutavast – üle 9,0 meetri.

Kaubanduskeskuse ja tervisekeskuse parklasse ei ole planeeritud sadulveokite ja autobusside juurdepääsu. Parkla projekteerimisel tuleb arvestada pakiautode ning väikebusside parkimiskohtadega.

Pikk tn 12 katastriüksuselt väljasõidul peateele (riigimaanteele) on vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul, kiiruse juures kuni 50 km/h, mõlemas suunas vähemalt 120 meetrit, mis vastab projekteerimise tasemele rahuldav.

Ristumiskohal ja planeeringuala teedel on kavandatud asfaltbetoonkate, mille projekteerimisel lähtuda kehtivatest normidest. Riigimaantee ristumiskohal projekteerida olemasoleva teega samaväärne katend.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud riigimaanteel olemasolevate ülekäiguradadega Pikk tn 14 ja Pikk tn 8 kohal.

Pikk 12 ristmiku liikluslahendus on planeeritud lähtuvalt olemasolevast keskväljaku liikluskorraldusest ja arvestab kehtivate planeeringute liikluslahendustega.

Pikk tn 3 katastriüksusega külgnemisel on planeeritud pörkepiirde paigaldamine riigimaantee ja jalgte eeraldamiseks, et tagada jalakäijate ohutus ristmikuga külgneval jalgteel ja vältida jalakäijate ristmiku ületamist kõige laiemast kohast. Maanteele paigaldatavad piirded peavad vastama Maanteeameti peadirektori 07.07.2014.a. käskkirjaga nr. 0200 kehtivale dokumendile „Juhis passiivse ohutuse tagamiseks teedel sõidukipiirdesüsteemide abil“.

Illustreeriv puitpiirde näidis:



Teeprojektiga lahendatav puitpiire kooskõlastatakse Väike-Maarja Vallavalitsusega. Teeprojekti koostamisel kaaluda Pikk tn 5 hoonega külgnemisel (kitsastes tingimustes) jalgte e eraldamiseks tähispostide või muude liikluskorraldusvahendite paigaldamist. Detailne riigimaantee ristmiku liikluskorraldus lahendatakse teeprojektis.

Planeeringus on lahendatud kaubanduskeskusele juurdepääs ka Ravi tänavalt, selleks rajatakse põhja-lõuna suunaline kahe sõidurajaga asfaltkattega kuni 7,0 m laiune läbisõidutee, mis kulgeb Ravi tänavaga ja Pikk tn 12 katastriüksuse (detailplaneeringus krunt nr 1) vahel üle olemasoleva Ravi tn 1 katastriüksuse maa-ala (tee maa-ala detailplaneeringus krunt nr 2).

Krundile nr 5 ja krundile nr 6, samuti Pikk tn 6 katastriüksusele tagatakse juurdepääs uuel tee-alalt. Riigimaanteelt on juurdesõit Pikk tn 8 katastriüksusele ainult teenindava personali transpordile. Pikk tn 10 katastriüksusele toimub juurdesõit ja väljasõit samuti Pikk tn 8 juurdesõidutee kaudu, lisaks on lubatud väljasõit Pikk tn 10 hoone eest krundi nr 1 suunas tee-alale. Paigaldatakse madaldatud äärekivid jalgte e serva jalgteest ülesõidukohtades. Ravi tn 1 idapoolne juurdesõit katastriüksusele on kavandatud ainult hoonet teenindavale transpordile.

Jalakäijatele ohutu liiklemise tagamiseks kavandatakse planeeringuala piires jalgteed riigimaantee idapoolsesse serva, olemasolevate katastriüksuste piiresse, jalgteed ei jää riigimaantee transpordimaa alasse. Jalgte e planeerimisel on arvestatud IV klassi maantee ristprofiili parameetritele. Jalgte e on ette nähtud maanteest eraldada äärekivi ja eraldusribaga, mille katendiks soovitatakse munakivikatendit Pikk tn 8, Pikk tn 10 ja Pikk tn 12 kohal. Riigimaantee parameetrid ning planeeritava äärekivi ja jalgte e kaugus äärmise sõiduraja servast on näidatud joonisel DP-2. Jalgte e laius on Pikk tn 8 ja Pikk tn 10 kohal 2,0 m, mis vastab tasemele hea. Pikk tn 12 kohal on katendiga jalgte e ala laius suurem 2 meetrist.

Riigimaantee äärde, planeeritud sõidutee äärekivi taha kogunevate sajuvete ärajuhtimiseks on planeeritud sissesõiduteede kohale Pikk tn 12 ja Pikk tn 8 katastriüksustel kottpõhjaga restkaevud, mis ühendatakse rajatava sajuvete kanalisatsioonitrassiga krundil nr 1 ja nr 2. Teeprojektis lahendada riigimaantee servast sademevete ärajuhtimine ja vastavalt projekteerida sõidutee ja äärekivi vahelise rentsliriba kalded või rennide paigaldamine sajuvete restkaevudesse juhtimiseks.

Kavandatakse tänavavalgustus Pikk tn 12, Pikk tn 10 ja Pikk tn 8 katastriüksustel jalgte e ääres. Elektriõide lahendatakse Pikk tn 8 ja Pikk tn 12 katastriüksuste baasil.

Kehtiv detailplaneering, mis on kehtestatud Väike-Maarja Vallavolikogu otsusega nr 21 26.juunist 2002.a., näeb ette riigimaanteelt mahasõidu Pikk tn 5 kinnistule olemasolevast hoonest põhja pool, mis on joonisel näidatud.

Arendustegevusest lisanduv liiklussagedus tugimaantee uuel ristumiskohal on üle 300 auto/ööpäevas. Tugimaanteed läbiva liikluse kasv ei sõltu konkreetsest planeeringust, kuna piirkonnas asuvad mitmed olemasolevad kaubandus- ja teenindusettevõtted, mille sõidukitega külastajate arv on suhteliselt stabiilne. Kaubanduskeskust teenindavate kaubaveokite arv on 4-5 veokit päevas. Mõningal määral suureneb liiklusintensiivsus Ravi tänaval, uue kaubandus- ja tervisekeskuse ristmiku tõttu.

Planeeringu elluviimiseks tuleb koostada tehniline teeprojekt 22 Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva riigimaanteel Pikk tn 12 ristmiku ja kõigi avalike teede ehitamiseks. Projekti võib koostada ainult vastavat teehoiutööde projekteerimise pädevustunnistust või tegevusluba omava projekteerija vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Projektlahenduse koostamiseks taotletakse Maanteeametilt projekti koostamise nõuded. Projekti koostamisel peab juhinduma Ehitusseadustikust, Eestis kehtivatest

teehoiutöödega seotud seaduste, standardite, normdokumentide ja juhendite terviktekstidest.

Riigimaanteelt Pikk tn 12 katastriüksusele juurdepääsuks uue riigimaantee ristmiku, sh. katendite, külgnevate jalgteede, sajuveesüsteemi, liikluskorralduse ja välisvalgustuse projekteerimine ning väljaehitamine on arendustegevusest huvitatud isikute kohustus. Planeeritud lahenduse realiseerimisel võib eeldada, et arendustegevusest tulenev ristumiskoha liikluskoormuse tõus ei halvenda liiklusohutust riigimaanteel.

Planeeringu elluviimisel toimuvate ehitustööde käigus peab ehitustehnika ja -materjali veod korraldama riigimaanteelt olemasolevate mahasõitude kaudu. Kasutades teisi juurdepääse planeeringualale tuleb arvestada turvalise liikluskorralduse põhimõtetega ning lähipiirkonnas paiknevate kinnistute omanike huvidega.

Riigimaantee transpordimaal materjalide laadimine ja ladustamine on keelatud.

Kauplusele (Pikk tn 12) ei väljastata kasutusluba enne, kui on teostatud uue ristumiskoha ja planeeringuga määratud muude rajatiste väljaehitus vastavalt Maanteeameti ja KOV-ga kooskõlastatud projektile ning planeeritud teedele ja parklatele on kasutusluba väljastatud. Kauplusehoone, ristmiku, jalgteede, parkla-ala, tehnovõrkude ja Ravi tänava poolse täiendava juurdesõidutee ehitus teostatakse ühes ehitusetapis.

Parkimine.

Riigimaantee ääres on parkimine keelatud. Parkimine toimub Pikk tn 12 ja Pikk tn 8 katastriüksustel parkla-alal. Sõiduautode parkimiskohti on kokku 57. Krundi nr 6 lõunaosas rajatakse täiendav parkla (8 kohta). Pikk tn 10 ärihoone klientide parkimiseks rajatakse vähemalt 4 kohaline parkla Pikk tn 10 katastriüksuse põhjaosas, juurdesõit Pikk tn 12 katastriüksuse poolt. Vajadusel eraldatakse vastava kokkuleppe alusel kuni 5 parkimiskohta ida pool paikneval parkimisalal, mis tähistatakse vastavalt.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus on teostatud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ p.10.2.2 Parkimismormatiivid alusel: nõutav 1 koht 120 m² kauplusehoone brutopinna (kuni 2000 m²) kohta ehk 19 kohta. Tervisekeskuse osas Pikk tn 8 nõutav 1 koht 250 m² brutopinna (690 m²) kohta ehk 3 kohta. Ravi tn 1 hooldekodu osas (1500 m²) on nõutav 1 koht 400 m² brutopinna kohta ehk 4 kohta. Parkimismormatiivid on täidetud. Parkimiskohtade tehnilised parameetrid on määratud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ p.10.2 alusel.

Parkimisalad on näidatud joonisel “Detailplaan”.

Puuetega inimeste jaoks on kõigis detailplaneeringuala parklates ette nähtud inva-parkimiskohad. Puuetega inimeste juurdepääs hoonetele toimub mööda kõvakattega jalakäigualasid, mis sõiduteest eraldatakse äärekiviga, ülekäigu kohtades paigaldada madaldataud äärekivi. Hoonete põhisissepääsude laius peab olema vähemalt 1,0 meetrit. Juhul kui hoone nulltasapind (1.korruse põrand) on kõrgemal jalakäigualast, tuleb rajada õigusaktidega määratud tingimustega pandused (kaldteed).

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Määratakse kehtivate õigusaktide alusel.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablist paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Õhuliini masttõmmitsa või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

Maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Alus: Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

Tee kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik, Riigikogu seadus, vastu võetud 11.02.2015,

ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (*Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit.

Kitsendused.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

Vastavalt Asjaõigusseadusele (Riigikogu seadus, vastu võetud 09.06.1993) isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Pikk tn 12 asuv katastriüksus on koormatud isikliku kasutusõigusega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom kasuks.

Isiklik kasutusõigus seatakse:

- uue sidekaabli kanalisatsiooni kohale, mis läbib krundi nr 1 (Pikk tn 12) loode- ja lääneosas, trassivaldaja kasuks 1 m kummalegi poole kaablikanalisatsioonist, kaablikanalisatsioon jääb enamuses detailplaneeringuga määratud ehituskeelualasse
- krundil nr 1, krundil nr 4 ja krundil nr 5 paigaldatava madalpinge maakaabli kohale (katastriüksuselt Pikk tn 8 õhuliini mastist kuni katastriüksuse Pikk tn 14 piiril õhuliini mastini) trassivaldaja kasuks 1 m kummalegi poole kaablist, maakaabel jääb osaliselt detailplaneeringuga määratud ehituskeelualasse
- krundil nr 6 planeeritud madalpinge maakaabli kohale, mis varustab toitega krundi nr 1 alates Ravi tn alajaamast kuni krundi nr 1 liitumiskilbini, samuti olemasoleva maakaabli kohale, mis varustab toitega krundi nr 5 liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad
- olemasolevate keskpinge maakaablite kohale krundi nr 6 kaguosas alajaamani
- krunte nr 1, 4, 5 ja 6 läbivate ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni trasside kohale trassivaldaja kasuks 2 m kummalegi poole toru.

Servituudid.

Teeservituut seatakse krundil nr 6 juurdesõidutee kohale Ravi tn 1a katastriüksuseni 4m laiuselt.

Teeservituut seatakse krundil nr 5 põhjaosas, tagamaks juurdesõitu krundile nr 4.

Krundil nr 2 seatakse teeservituut kogu krundi ulatuses.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus.

Planeeringualal paikneb kõrghaljastus põhiliselt krundil nr 6 (Ravi tn 1) ja osaliselt krundidel nr 1 ja 5.

Detailplaneeringu lahendusega osaliselt kõrghaljastus säilib. Eemaldatakse kõrghaljastus krundil nr 1, kus puud jäävad ehitusalasse või parkla alasse. Samuti eemaldatakse kõrghaljastus krundil nr 2 (juurdesõidutee), kuna see jääb sõidutee alasse.

Vastavalt Väike-Maarja valla üldplaneeringu nõudele tuleb ärimaad haljastada 20% ulatuses. Planeeringu lahendusega antakse krundi nr 1 heakorrastuse lahendus. Krundi väiksuse, hoone kavandatud suuruse, läbisõidutee, jalgteede ja parkla-ala tõttu ei ole võimalik nõuet jälgida. Haljasribad on kavandatud kaubanduskeskuse põhjafassaadi ette, krundi nr 4 idapiiri juurde kõrghaljastusega istutamisega. Konteinerhaljastus on võimalik paigaldada hoone peafassaadi ette kivitatega alale.

Krundi nr 4 põhja- ja idaosas on vajalik haljasalade rajamine, et tagada haljastus 20% ulatuses. Madalhaljastuse saab istutada põhjaosas.

Väljavõte kehtivast üldplaneeringust:

Punkt 5 Ärimaad, maakasutus- ja ehitustingimused:

punkt c) krundi pindalast tuleb 20% haljastada;

Üldplaneeringu muudatuse ettepanek: krundi nr 1 (Pikk tn 12) ja krundi nr 4 (Pikk tn 10) osas on lubatav ärimaade haljastamine alla 20% krundi pindalast.

Kruntide nr 5 ja nr 6 haljastuse nõutav osakaal krundi pindalast on tagatud. Täiendav madalhaljastus on kavandatud istutada krundi nr 6 lääne- ja põhjapiirile.

Detailplaneeringualal tervikuna on haljastuse osakaalu tingimus täidetud. Vaadeldes planeeringuala, kui terviku haljastuse osakaalu, siis Pikk tn 12 maa-alal haljastuse puudujäägi kompenseerib Ravi tn 1 maa-alal olev haljasala. Lisaks asub detailplaneeringualast läänes üldkasutatav haljasala, Jakob Liivi park. Piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene.

Kattega alad.

Krundil nr 1 ja nr 5 on kavandatud asfaltkattega alade rajamine parkla ehituseks. Asfaltkattega ehitatakse uus juurdesõidutee Ravi tänavalt (krunt nr 2).

Paralleelselt juurdesõiduteega ehitatakse krundi nr 6 lääneosas kivitatega jalgteed krundi nr 1 kaupluseni.

Kivitatega alad ja kivitatega jalgteed rajatakse krundi nr 1 lääneosas, krundi nr 4 hoone ees ning krundi nr 5 põhja- ja lõunaosas. Paralleelselt riigimaantee idaservaga on kavandatud kivitatega jalgteed rajamine, mis ei jää riigimaantee alasse. Pikk tn 8 põhjapoolne kivitendiga juurdepääs on teenindavale transpordile ning Pikk tn 10 külastajatele.

Piirded.

Uus piire on kavandatud rajada krundi nr 6 lääneserva, jalgteed äärde.

Krundi nr 1 idapoolsel piiril on lubatud piirde ehitamine.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu lahendus ei ole keskkonnakaitse seisukohalt ohtlik.

Kruntide nr.1 ja nr 5 asfaltkattega parkla sajuveed suunatakse katendi kallete abil restkaevudeni ja rajatavasse isevoolsesse sajuvete trassi. Trassile paigaldatakse õli-liivapüüdur krundi nr 5 lõunaosas, kuna parkimiskohtade arv on 57. Peale õli-

liivapiüdüri läbimist suunatakse sajuveed peatrassi.

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju, liiklusrüüra suurus riigimaanteel ei suurene. Rajatav kaubanduskeskuse hoone jääb mürasummutavaks ekraaniks idapoolsete üksikelamute ja riigimaantee vahele. Pikk tn 6 ja Pikk tn 10 elamute suhtes jääb olukord samaks. Mõningane täiendav liiklusrüüra tekib uuel tee-alal (krunt nr 2) ja parklas kaubanduskeskuse lahtioleku aegadel, kuid tegemist on väikese sõidukiirusega (kuni 30 km/h.) alaga, mis ei ole suure liiklusrüüraga. Pikk tn 10 katastriüksuse piiri äärde istutatakse parkla poolt kõrghaljastus, mis varjab parkla-ala. Jäätmekäitlust reguleerivad valla territooriumil Väike-Maarja valla jäätmekäitluseeskiri ja heakorra eeskiri. Jäätmekäitlust korraldab ja kontrollib Väike-Maarja vallavalitsus. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik.

Detailplaneeringuala kruntide jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja samuti mitmesuguste pakendite sorteerimise, hoidmise ja äraveoga. Kaubanduskeskusel on vajalik korraldada pakendite ja taara (klaas, plast, kartong jne.) taaskasutus. Kruntide nr 1, nr 5 ja nr 6 prügikonteinerite soovituslikud paigalduskohad on näidatud detailplaani.

Peale ehitustegevuse lõppemist liitatakse korraldatud jäätmeveoga. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud uue juurdesõidutee kaudu (krunt nr 2).

TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetest lähtuvalt ning vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. (kui hooned on lähemal kui 8m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tuleohutuse tagamiseks). Pikk tn 12 (krunt nr 1) kavandatava kaupluse kaugus Pikk tn 14 katastriüksusel paiknevast hoonestust on vähimas kohas 4,0 meetrit, Pikk 14b katastriüksuse hoonest 4,5m. Kauplusehoone sein piki nende katastriüksuste piiri on kavandatud tulemüürina. Kaugus muudest naaberhoonetest on üle 8 meetri.

Pikk tn 8 (krunt nr 5) ja Ravi tn 1 (krunt nr 6) hoonete laienduse kaugused naabruses paiknevatest hoonetest on üle 8 meetri.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringuala hoonetele tagatakse Pika tänava poolt, samuti uue juurdesõidutee kaudu või Ravi tänavalt. Juurdesõiduteede laius on vähemalt 6,5 meetrit. Juurdesõidutee on asfaltkattega, katendi kandevõime tagab päästetehnika juurdepääsu (25 tonni). Päästemasinate ringipööramine on tagatud hoonete vahel oleval asfaltkattega aladel (parklad), samuti on võimalik läbisõit detailplaneeringu alast Pikalt tänavalt Ravi tänavani.

Tulekahju kustutusvee vooluhulgad määratakse: "EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel.

Keskväljaku ääres paikneval katastriüksusel Pikk tn 1a paigaldatakse olemasoleva tiigi juurde tuletõrje kuivhüdrant veevõtuks. Tiigi sügavus üle 1 meetri, maht ca 500 m³, kaugus kauplusehoonest alla 100 m.

Tulekustutusvett saab ka olemasolevast veehoidlast, mis asub ca 270 meetri kaugusel lõuna pool Pika tänava ääres Aia tänava ristmikul.

Tulekustutuseks vajalik vee arvutuslik kogus Pikk tn 12 kauplusehoone ja Ravi tn 1 hoone (kubatuur üle 10000 m³) kohta on 162 m³ (15 l/sek. kolme tunni jooksul); Pikk tn 8 tervisekeskuse hoone kohta (maht alla 5000 m³) on 108 m³ (10 l/sek. kolme tunni jooksul);

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Planeeringuala ja selle ümbruskond peavad olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab atraktiivse tänavavõrgu, jalgteede ja haljasalade rajamine. Vajalik pidev alade korrashoid ning olmeprahi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Samas asub planeeringuala kõrval riigimaantee ja Ravi tänav, millelt on detailplaneeringuala hooned nähtavad. Parkla-ala on planeeritud suhteliselt rahvarohkesse keskkonda, ida pool paikneb ka elamute rajoon.

Kuritegevuse ohtu vähendavad ka piirded, lisaks tagavad ohutust hoonete videokaamerad või signalisatsioon.

Valgustus ja vargused

Kuriteohtu saab vähendada hea nähtavuse tagamisega ja vajaliku välis- ja fassaadivalgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust, võimalusel tuleks vältida tagumiste sissepääsude ja umbsoppide rajamist. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on liiklusalalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed), võib paigaldada videojälgimise süsteeme.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Planeeringualal paiknevad side kaablikanalisisatsioon (Pikk tn 12 ja riigimaantee alal), elektri madalpinge õhuliin (Pikk tn 8, Pikk tn 10, Pikk tn 12), elektri madalpinge kaabelliinid lõunaosas, ühisreovee kanalisatsioonitrass ja ühisveevarustuse trass kinnistuid läbivana.

Sidevarustus.

Pikk tn 12 kauplusehoone kohal tõstetakse olemasolev kaablikanalisisatsioon põhja küljel ringi selliselt, et see ei jääks hoonestusala alla. Paigaldatakse ringi sidekapp Pikk tn 10 põhjapiiril, kuna see jääb ülekäigurajale ette.

Pikk tn 12 liitumine olemasolevast sidekaevust lääne piiri juures.

Ülejäänud planeeringuala katastriüksuste olemasolevat sidevarustust ja liitumispunkte ei muudeta.

Elektrivarustus.

Muudetakse Pikk tn 10 (krunt nr 4) ja Pikk tn 8 (krunt nr 5) kinnistute olemasolevat elektrivarustust seoses krundi nr 4 parkimisala rajamisega olemasoleva õhuliini masti kohale, mis demonteeritakse. Kruntide nr 5 ja nr 4 ja liitumispunkte ei muudeta (liitumiskilbid paiknevad õhuliini mastidel). Ka Ravi tn 1b (reoveepumpla) elektrivarustus tagatakse vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 235862, väljastatud 10.11.2015.

Demonteeritakse Pikk tn 8-st kuni Pikk tn 14-ni kulgev elektri madalpinge õhuliin, mis jääb ehitus- ja parkimisalasse. Pikk tn 14 elektrivarustus tagatakse madalpinge maakaabli paigaldusega krundi nr 5 lõunaosas paiknevast õhuliini mastist läbi krundi nr 5, krundi 4 ning ümber rajatava kauplusehoone olemasoleva õhuliini mastini. Pikk tn 14 liitumispunkti ei muudeta, jääb olemasolev ringtoide.

Pikk tn 12 rajatava hoone elektrivarustus tagatakse uue maakaabelliini paigaldusega Ravi tn 3 paiknevast alajaamast kuni kaupluseni. Maakaabel paigaldatakse läbi Ravi tn 1 katastriüksuse kuni Pikk tn 12 lõunapiirile paigaldatava liitumiskilbini haljasalal isikliku kasutusõiguse seadmisega Elektrilevi OÜ kasuks.

Ravi tn 1b (krunt nr 7) elektrivarustus teostatakse maakaabli paigaldusega Ravi tänava lõunaküljel paiknevast õhuliini mastist, kuhu jääb ka liitumiskilp.

Maakaabli parameetrid täpsustatakse välisvõrkude projektiga.

Paigaldatakse välisvalgustuse maakaabel ja valgustusmastid krundil nr 1 ja krundi nr 4 ja nr 5 idaserva jalgteel äärde, samuti nende kruntide lääneosas uue jalgteel äärde.

Valgustusprojekti koostamiseks taotleda koos ristmiku projekti koostamisega Maanteeametilt tehnilised tingimused ja kooskõlastada sama asutusega. Valgustuse planeerimisel arvestada uute jalgteede ja ülekäiguradade valgustamisega.

Krundi nr 1, nr 4 ja krundi nr 5 riigimaantee äärde kavandatud jalgteel valgustus lahendada koos ristmiku valgustusprojekti koostamisega.

Veevarustus.

Pikk tn 12 uus veevarustus tagatakse olemasoleva veetrassi baasil, mis läbib Pikk tn 10 katastriüksuse idaserva. Paigaldatakse uus veetorustik kauplusehoone veemõõdusõlmeni.

Pikk tn 14 varustamiseks veega paigaldatakse uus torustik Pikk tn 10 piirilt ümber kaupluse läänekülje olemasoleva sisestuskohani Pikk tn 14 hoones. Olemasolev veetorustik jääb kaupluse alla ning likvideeritakse.

Pikk tn 8 katastriüksusel tõstetakse veetrassi ringi selliselt, et see ei jääks planeeritud juurdeehituse alla. Paigaldatakse uus veetorustik hoone veemõõdusõlmeni.

Veetorustiku läbimõõt täpsustatakse projektiga.

Planeeringuala ülejäänud katastriüksuste veevarustust ja liitumispunkte ei muudeta.

Reoveekanaliseerimine.

Pikk tn 12 paiknev olemasolev reovee kanalisatsioonitrass likvideeritakse. Paigaldatakse uus kanalisatsioonitorustik kauplusehoonest kuni Pikk tn 10 katastriüksuse põhjapiiril oleva vaatluskaevuni, mis jääb liitumispunktiks.

Pikk tn 8 katastriüksusel tõstetakse kanalisatsioonitrassi ringi selliselt, et see ei jääks planeeritud juurdeehituse alla. Paigaldatakse uus vaatluskaev, mis jääb liitumispunktiks.

Hooneväliste kanalisatsioonitrasside parameetrid täpsustatakse projektiga.

Pikk tn 10 ja Ravi tn 1 katastriüksuste trasse ja liitumispunkte ei muudeta.

Olemasoleva kanalisatsiooni ülepumpala, krundil nr 7, maapealne ehitise osa likvideeritakse, maa-alune osa kaetakse raudbetoonplaadi ja juurdepääsu luugiga, mis jäävad tänava-alasse (krunt nr 2).

Reovee kanalisatsiooni vaatluskaevude asukohad, läbimõõdud, kõrgused kaevu peale ning kaevude põhja sügavused antakse projekti staadiumis koos vertikaalplaneerimisega.

Sajuvee kanalisatsioon.

Detailplaneeringualal on planeeritud uue isevoolse sajuvee kanalisatsioonitrassi rajamine. See saab alguse krundilt nr 1 ja kulgeb uue juurdesõidutee all kuni Ravi tänavani, mille lõuna küljel teostatakse ühendus olemasoleva sajuvete kanalisatsioonitrassiga uue vaatluskaevu paigalduse teel.

Krundi nr 1 ja nr 5 parkla-aladel ehitatakse eraldi sajuvete kanalisatsioonitrass restkaevudega. Sajuveed juhitakse trassi abil õlipüüdjani, mis paikneb krundi nr 5 lõunaosas ning sealt edasi sajuvete põhitrassi.

Sajuvete restkaevude täpsed asukohad, läbimõõdud, kõrgused kaevu peale ning kaevude põhja sügavused antakse projekti staadiumis koos vertikaalplaneerimisega.

Koostas:

A. Klaasen