

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva hoonestatud maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavolikogu otsus 25. maist 2005 nr 49 detailplaneeringu algatamise kohta. Maa-alale rajab Väike-Maarja Vallavalitsus tööstusala.

Detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks on vastavalt Väike-Maarja valla maanõuniku Diana Seepteri poolt koostatud lähteülesandele:

1. planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
1. ehitusõiguse määramine;
2. liikluskorralduse ja tehnovõrkude kulgemise määramine;

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud tööstusala loomine.

Detailplaneeringu koostamiseks kasutati Väike-Maarja valla üldplaneeringut ja Väike-Maarja valla arengukava.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 13,0 hektarit. Planeeritav maa-ala on tiheasustusega ala.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Väike-Maarja valla üldplaneering, mis kehtestati Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 22.02.1995 aastal. Nimetatud üldplaneeringus on käesoleva planeeringuala maa sihtotstarve tootmismaa.

Katastriüksused

Planeeringuala lõunaosas asub kaks varem moodustatud katastriüksust – Viilhalli kinnistu (katastritunnus 92702:004:2010, maa sihtotstarve ärimaa) ja Kaarma töökoja alajaama (katastritunnus 92702:004:2060, maa sihtotstarve on tootmishoonete maa) katastriüksus.

Planeeringualast põhja pool asuvad Kaarma Piiritustsehhi alajaama katastriüksus (katastritunnus 92702:004:2190, maa sihtotstarve tootmishoonete maa), Karja (katastritunnus 92702:004:0057, maa sihtotstarve on maatulundusmaa) ja Puurkaevu katastriüksus (katastritunnus 92702:004:0009, maa sihtotstarve tootmishoonete maa). Ida pool piirneb planeeringuala Masuudihoidla (katastritunnus 92702:004:2030, maa sihtotstarve tootmismaa) ja Katlamaja (katastritunnus 92702:004:2000, maa sihtotstarve tootmismaa) katastriüksustega. Lõuna pool asub Mesiniku katastriüksus (katastritunnus 92702:004:1670, maa sihtotstarve maatulundusmaa). Lääne pool asuvad Lao (katastritunnus 92702:004:1850, maa sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa), Rohujahu (katastritunnus 92702:004:0093, maa sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa), Andimäe II (katastritunnus 92702:004:0036, maa sihtotstarve on tootmishoonete maa) ja Väljaku (katastritunnus 92702:004:1840, maa sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa) katastriüksused. Loodes asub Karja (katastritunnus 92702:004:0057, maa sihtotstarve on maatulundusmaa) katastriüksus.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Väike-Maarja aleviku edelaosas ja on suuremas osas jätkuvalt riigi omandis. Detailplaneeringualal asuvad hooned ning rajatised kuuluvad Väike-Maarja vallale ja erinevatele juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Hoonetes asuvad tootmisettevõtted, töökojad, garaažid ning laod. Tööstusalal omavad hooneid järgmised firmad ja eraisikud: Väike-Maarja vald, OÜ Pandivere L.T., OÜ Argonfeld, AS Plokk, OÜ Väike-Maarja Auto, OÜ Egesten, AS Pandivere Ehitus, AS Kaarma KT, OÜ Reinpaul, OÜ Voore Mõis, Ennik Sulane, UÜ Ebavere Suurtalu ja OÜ Marcal-E.

Planeeringualal on olemas kõrghaljastus. Planeeringuala idaosas asub hooletusse jäetud pargiala, kus puuliikidest domineerivad vahtrad, kuused, männid. Mujal on

kõrghaljastust vähe ning enamasti on tegemist juhuslikult kasvama hakanud puudega. Planeeringuga käsitletav maa-ala on osaliselt piiratud võrk- ja puitaiaga.

Planeeringuga käsitletav maa-ala on osaliselt heakorrastatud, seda peamiselt aktiivses kasutuses olevate hoonete ümber. Maa-ala põhjaosa on räämas, sinna on ladustatud suurtes kogustes puidutööstuse jääke (pinnad, saepuru jne).

Liikluskorraldus

Suur osa territooriumist ning enamus teid maa-alal on asfaltkatendiga.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik T-22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva maanteelt (katastritunnus 92702:004:2160) mööda viit olemasolevat teed. Põhja poolt on olemas kruusakattega tee Karja katastriüksusest ida pool. Teine kruusakattega tee asub Masuudihoidla katastriüksusest lõuna pool ning ei ole aktiivses kasutuses, kuna lõpeb tööstusala piiril aiaga ning värav on lukus. Kolmas tee asub eelmisest u 32 meetrit lõuna pool ning on ääristatud täiskasvanud lehistega, tee on asfaltkattega ning aktiivses kasutuses. Seda teed kasutavad planeeringu koostaja arvates peamiselt tööstusala põhjapoolses osas tegutsevad ettevõtted. Neljas tee on samuti tööstusalal tegutsejate poolt pidevas kasutuses. Tee pöörab tööstusala poole T-22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva maanteelt vahetult enne Kaarma tankla kinnistut ning teenindab peamiselt tööstusala lõunaosas paiknevaid ettevõtteid. Viies tee asub planeeringualast lääne pool, Väljaku kinnistust põhja pool. Lõuna pool tagab üks olemasolev tee juurdepääsu Mesiniku kinnistule ning teine planeeritavale krundile nr 1 ja Lao kinnistule.

T-22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva maantee (katastritunnus 92702:004:2160) on kahesuunalise liiklusega, katendi laius on keskmiselt 8 meetrit, tegemist on väga intensiivse liiklusega riigimaanteega. Planeeringualale viivad kohalikud teed on 4-7 meetri laiused. Kõige laiem on lõuna pool asuv tee ja kõige kitsam on põhja pool asuv tee.

Maa-alale kõnniteid rajatud ei ole.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneeringu projektlahendus on vastavuses kehtiva Väike-Maarja valla üldplaneeringuga.

Käesolev detailplaneering annab lahenduse Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva maa-ala krundijaotuseks. Maa-alale moodustatakse 34 krunti. Kogu planeeritav maa-ala (välja arvatud Viilhalli kinnistu) asub jätkuvalt riigi omandis oleval maal. Krundijaotuse planeerimisel arvestati eelnevalt kahel korral toimunud eskiiside avalike arutelude tulemustega.

Moodustatavate kruntide planeeritavad suurused ja detailplaneeringuga määratavad sihtotstarbed on järgmised:

krunt nr 1– pindala 2633m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

krunt nr 2– pindala 2708m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 3– pindala 4214m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

Krundid nr 4 ja 5 tekivad Viilhalli kinnistu (katastritunnus 92702:004:2010) jagamisel:

krunt nr 4– pindala 788 m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tee ja tänava maa;

krunt nr 5– pindala 2578m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 6– pindala 6105m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

krunt nr 7– pindala 6468m², maa sihtotstarbeks määratakse 45% looduslik haljasmaa, 50% tee ja tänava maa ja 5% veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa;

krunt nr 8– pindala 643 m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa (katastri sihtotstarve – riigikaitsemaa);

krunt nr 9– pindala 20616m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 10– pindala 1464m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

krunt nr 11– pindala 2669m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 12– pindala 3841m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

krunt nr 13– pindala 1693m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% parkimisrajatise maa;

krunt nr 14– pindala 6162m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 15– pindala 372m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

krunt nr 16– pindala 4654m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa. Krundil asuvatest hoonetest suurema teenindusmaa määramine tuleneb vajadusest parkida krundil hoonete omanikule kuuluvaid transpordivahendeid, nendega krundil manööverdada ja siseneda remondiks või hoolduseks krundil asuvasse hoonetesse;

krunt nr 17– pindala 1317m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 18–pindala 1274m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 19– pindala 2323m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% parkimisrajatise maa;

krunt nr 20–pindala 5268m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 21–pindala 2483m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa. Krundil asuvatest hoonetest suurema teenindusmaa määramine tuleneb hoone omaniku soovist ehitada lähitulevikus krundile veel üks hoone, sellega on võimalik planeeringu käigus arvestada. Tööstuspargis ei ole maakorralduslikult otstarbekas moodustada väga väikseid krunte, sest see ei soodusta planeeringualal tootmise arendamist;

krunt nr 22–pindala 3825m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 23– pindala 5187m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa;

krunt nr 24–pindala 4536m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 25–pindala 1505m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 26–pindala 1253m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 27– pindala 6019m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% looduslik haljasmaa;

krunt nr 28– pindala 3766m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 29– pindala 2037m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 30– pindala 5427m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 31- pindala 278 m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tee ja tänava maa;

krunt nr 32– pindala 2826m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa;

krunt nr 33- pindala 11097m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tee ja tänava maa;

krunt nr 34– pindala 466m², maa sihtotstarbeks määratakse 100% tootmishoonete maa.

Detailplaneeringuga määratavatele sihtotstarvetele vastavad järgmised katastri sihtotstarbed:

- päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa maakatastri sihtotstarve on riigikaitsemaa;
- tee ja tänava maa katastri sihtotstarve on transpordimaa;
- parkimisrajatise maa katastri sihtotstarve on transpordimaa;
- tootmishoonete maa katastri sihtotstarve on tootmismaa;
- veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa katastri sihtotstarve on tootmismaa.
- põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa katastri sihtotstarve on samuti tootmismaa;
- loodusliku haljasmaa katastri sihtotstarve on sotsiaalmaa või üldmaa.

Kõikide kruntide puhul, mis moodustatakse jätkuvalt riigi omandis olevale maale, lähtutakse Maareformi seadusest (§2), mille kohaselt maareformi eesmärk on

kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks ja luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks.

Planeeringu koostaja teeb ettepaneku sätestada ehitusjärjekorrad, sealhulgas rajatiste ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus. Kõigepealt ehitatakse välja teed ja tehnovõrgud ning siis antakse välja ehitusload.

Kruntide nr 7,8,13,19,27,31 ja 33 maa-ala taotleb Väike-Maarja vald munitsipaalomandisse.

Tehnovõrgud (kanalisatsiooni- ja veetrassid, sademevete kanalisatsioon, elektri- ja sidekaablid, tänavavalgustus) ning haljastus rajatakse avalikus kasutuses olevale või munitsipaliseeritavale maa-alale arendajate poolt ning antakse tasuta üle Väike-Maarja Vallavalitsusele.

Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on maa-ala kruntideks jagamine. Ehitusalade määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti arvestati maaomaniku Eesti Vabariigi esindaja Maa- ameti ja olemasolevate hoonete omanike või nende esindajate soove.

Kruntidel nr 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,20,22,23,24,25,26,28,29 ja 34 säilivad olemasolevad hooned ning nendele uusi hooneid ei planeerita.

Tee- ja tänavamaa sihtotstarbega kruntidele nr 4,31 ja 33 ehitusõiguse näitajaid (täisehitusprotsent, hoonete arv, kõrgus ja korruselisus) ei määrata.

Ehitusõiguse näitajaid ei määrata ka parkimisrajatise maa sihtotstarbega krundile nr 13. Krunt nr 19 on samuti parkimisrajatise maa, kuid sinna võib ehitada ühe kuni 5 meetri kõrguse ja ühekorruselise hoone parkla hooldamiseks ja valve korraldamiseks parklas. Kruntidele nr 13 ja 19 planeeritakse parklad veoautode jaoks.

Krundile nr 27 ei määrata ehitusõigust, sest tegemist on ainsa väärtusliku kõrghaljastusega maa-alaga tööstusala territooriumil. Olemasolev hoone krundil on amortiseerunud ning lammutatakse.

Kruntidelt nr 9,14 ja 21 võib lammutada joonisel näidatud rajatised.

Krundile nr 21 võib ehitada lisaks olemasolevale garaaž-töökojale veel ühe kuni 12 meetri kõrguse ja kuni kolmekorruselise hoone.

Krundile nr 30 võib ehitada kuni kaks 12 meetri kõrgust ja kolmekorruselist hoonet praegu seal asuva endise piiritustehase hoone asemele. Maksimaalne võimalik

ehitusala pindala on 1200m². Krundil asuva hoone korrastamiseks peab Väike-Maarja Vallavalitsus määrama lähtudes Maareformiseaduse §6 lg 3¹ hoonete korrastamise tähtaja, et omanikul tekiks õigus maad ostueesõigusega erastada. Kui omanik hoonet etteantud tähtaja jooksul ei korrasta, kaotab ta õiguse maad ostueesõigusega ettenähtud korra järgi erastada.

Krundile nr 32 võib ehitada ühe kuni 12 meetri kõrguse ja kolmekorruselise hoone. Maksimaalne võimalik ehitusala pindala on 500 m².

Hoonete võimalikud maksimaalsed kõrgused ja hoonestusala pindalad on välja toodud detailplaneeringu joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan" ehitusõiguse tabelis.

Uued hoonestusala pinnad on planeeritud krundipiiridest vähemalt 4 meetri kaugusele. Krundi piirini või olemasoleva hooneni ehitamisel tuleb hoone projekterida tulemüüri või tulekindla seinaga.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusala lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehnovõrkudest vähemalt 1 meetri kaugusele, õhuliinidest vähemalt 2-10 meetri kaugusele ning puurkaevust vähemalt 50 meetri kaugusele.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega (katusekaldega 0°-45°). Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse arhitektuursete projektidega. Fassaadid võivad olla plekist, kivist või muust tuleohutusnõuetele vastavast materjalist.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja Väike-Maarja valla ehitusmääruse alusel ning kooskõlastada Väike-Maarja Vallavalitsusega.

Hoonete projekterimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehtusliku lahendusega.

LIIKLUSKORRALDUS

Teed, juurdepääsud ning nendega seotud servituudialad

Maa-ala läbivad põhja-lõuna ning ida-lääne suunalised avalikus kasutuses olevad teed, millest moodustatakse krunt nr 33. Krundi nr 7 läbib avalikku kasutusse jääv tee, eraldi krundi selleks ei moodustata, sest lõuna pool asuvatele haljasmaa tükkiidele pole maakorralduslikust seisukohast mõtet eraldi krunte moodustada. Haljasmaa tükkiidele on raske leida iseseisvat kasutusotstarvet, sest kasutust kitsendab ka 10kV elektri kõrgepingeliin.

Detailplaneeringuga planeeritakse teede laiuks vähemalt 8 meetrit. Seetõttu tuleb olemasolevaid teid kohati laiendada, tee laiendamine pole reljeefi tõttu võimalik Viilhalli kinnistust lääne pool. Kuna enamuses on tegemist asfalteeritud alaga, tuleks liiklusohutuse tagamiseks planeeritavad tee- ja tänava maa sihtotstarbega krundid nr 4,7,31,33 ning parkimisrajatise maa sihtotstarbega krundid nr 13 ja 19 eraldada liikluskorraldusvahenditega (äärekivid, teede joonmärgistus, liiklusmärgid).

Vastavalt Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt võetud seisukohale jäävad olulisemad planeeringuala läbivad sõiduteed valla omandisse (vt Kaarma tööstusala detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 12.12.2006.a).

Lisaks olemasolevatele teedele planeeritakse krunt nr 31, mis tagab juurdepääsu avalikult teelt planeeringualast kirde pool asuvale ja jätkuvalt riigi omandis olevale maale.

Ebavere tööstusalale ehitati hooned 20. sajandil Väike-Maarja kolhoosi poolt või enne Teist Maailmasõda (piiritustehas). Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järgselt müüdi paljud suured hooned mõtteliste osadena erinevatele omanikele. Kuna hoonetekomplekside rajamise käigus ei peetud sellise olukorra tekkimist võimalikuks, on väga raske või võimatu tagada igale hoonele juurdepääsu avalikus kasutuses olevalt teelt. Seetõttu tuleb osadele kruntidele seada tasuta ja tähtajatud notariaalselt sõlmitud ning kinnistusraamatusse kantavad teeservituudid naaberkruntide kasuks.

Loetelu planeeringuga kavandatavatest teeservituutidest:

krundile nr 2 seatakse teeservituudid krunt nr 1 ja muude juurdepääsuvõimaluste puudumisel Andimäe II (katastritunnus 92702:004:0036) kinnistu kasuks;

krundile nr 3 seatakse teeservituudid kruntide nr 1 ja 2 kasuks;

krundile nr 10 seatakse teeservituut krunt nr 6 kasuks;

kruntidele nr 16 ja 19 seatakse teeservituudid kruntide nr 17 ja 18 kasuks;

krundile nr 21 seatakse teeservituudid kruntide nr 14,22,24,25 ja 34 kasuks;
krundile nr 22 seatakse teeservituudid kruntide nr 14,24,25 ja 34 kasuks;
krundile nr 24 seatakse teeservituudid kruntide nr 14,34 ja 25 kasuks;
krundile nr 25 seatakse teeservituut krunt nr 34 kasuks;
krundile nr 34 seatakse teeservituut krunt nr 25 kasuks;
krundile nr 29 seatakse teeservituut krunt nr 30 kasuks.
Lillade kolmnurkadega on joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan" tähistatud tähtsamad sissepääsud hoonetesse.

Parkimine ja kõnniteed

Sõidukite parkimine toimub enamikel planeeringuala maaüksustel krundisiseselt ning lähtudes 12.12.2006. aastal koostatud Kaarma tööstusala detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokollist, selleks otstarbeks moodustatavatel ja edaspidi munitsipaalomandisse taotletavatel nr kruntidel 13 ja 19.

Kõnniteid planeeringu ettepaneku kohaselt ei rajata.

KAITSEVÖÖNDID JA KITSENDUSED

Kitsendused

Planeeringualal seatakse kitsendused krunte läbivatele tehnovõrkudele-veetrassidele, elektri kaablitele ja kanalisatsioonitrassidele. Välisvõrkude kitsendusala ja puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on näidatud detailplaneeringu joonisel sinise katkendjoonega.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Elektrihoituseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211.

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit ja kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17

Kanalita elektri kaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektri kaablist 0,25-0,5m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. "Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded"; EPN 17 ja 18

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m.

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala

Veehaarde sanitaarkaitseala on olmevee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatise kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud

käesoleva paragrahvi 3., 4. ja 5. lõikes sätestatud juhud, on 50m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga.

Alus: Veeseadus §28,28'1, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (KKM 16.12.1996 määrus nr.61)

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev maa-ala, millel geodeetilise märgi kaitseks kitsendatakse tegevust. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit märgi tsentrist.

Alus: Geodeesia ja kartograafia seaduse eelnõu § 23

Olemasolevate tehnovõrkude kitsendusala näidatakse joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan".

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Planeeringualal asuvate hoonete ning rajatiste omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Väike-Maarja valla heakorraeskirjadest ning nendest kinni pidama.

Planeeringuala kruntidel nr 27 ja 28 (endise Kaarma mõisa pargialal) on ainsad väärtusliku kõrghaljastusega maa-alad tööstusala territooriumil. 12.12. 2006. aastal koostatud eskiisi arutelu protokollist tulenevalt taotletakse krunt nr 27 munitsipaalomandisse ning säilitatakse pargina. Kõrghaljastuse olemasolu on vajalik esteetilisest seisukohast kui õhusaaste likvideerijana. Puuliikidest on esindatud vahtrad, kuused, männid, saared. Planeeringu koostaja ettepanek on korrastada nii kõrghaljastusega alad kui ka kogu ülejäänud tööstusala territoorium. Kaasaegsed tööstusalad ei tohi heakorrastuselt alla jääda näiteks elamualadele, seetõttu on soovitatav koostada kogu alale ühine haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline ja rindelise koosseis. Haljastuse eesmärkideks on puhkealade loomine, müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Kattega alad

Planeeringuala domineerivaks katendiks on asfaltkatend, mis on kohati väga lagunenuid ning vajab asendamist uue katendiga.

Piirded

Vastavalt 22. septembril 2006. aastal toimunud eskiisi avalikule arutelule käesolevale tööstusalale piirdeid ei rajata.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Geograafiliselt jääb käsitletav maa-ala Pandivere kõrgustikule, paiknedes kõrgustiku võlvi lõunaosas. Kuna maa-ala on suures osas kaetud hoonetega, siis on raske kindlaks teha maa-ala esialgset reljeefi.

Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal asumine nõuab rangete keskkonnakaitsete meetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata või nõrgalt kaitstud. Seega on keskkonna reostustaluvus madal.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav, kuna antud maa-alal ei töödelda ega tekitata keskkonnale kahjulike aineid. Keskkonnamõjude hindamine on soovitatav tellida uute tööstusotstarbeliste hoonete projekteerimisel.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need juhitakse sadevete torustikuga ära puhastusseadmetesse ja vähemal määral hajutatakse haljas- ja killustikkattega aladel pinnasesse. Tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus ei ole seotud keskkonnale ohtlike jäätmete tootmise või hoidmisega. Igal krundil peab olema prügikonteiner. Kuna mõnedel kruntidel asuvad prügikonteinerid hoonetes, siis konteinerite paigutust detailplaneeringu joonisel näidatud ei ole. Prügikonteinerite või prügihoonete paigutus lahendatakse iga kinnistu puhul eraldi koos arhitektuurse projekti koostamisega asendiplaanil.

Prügiveoautode juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse prügiveo firma või prügi tekitaja enda poolt Rakvere prügilasse.

Väike-Maarja Vallavolikogu poolt kehtestatud täiendavad dokumendid, mille sisu täitmine on kohustuslik hoonete ning rajatiste omanikele:

1. [Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirja kinnitamine](#)
2. [Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirja täiendamine](#)
3. [Reovee ja fekaalide käitlemise eeskiri](#)
4. [Reovee ja fekaalide eeskirja muutmine](#)
5. [Jäätmehoolduseeskiri](#)
6. [Valla veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse hinna reguleerimise kord](#)
7. [Ehitusmäärus](#)

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit hoone seinast.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Krundil nr 7 asub 150m³ tuletõrjvee mahutavusega veehoidla. Krundi omanik vastutab veehoidla töökorras hoidmise eest.

Tulekustutusvee saamiseks rajatakse veetrassid algusega maa-alast põhja pool paiknevast puurkaevust, mille tootlikkus on 27m³/h. Koos veetrassi ehitamisega paigaldatakse planeeringualale iga 120-150 meetri järel 1 hüdrant. Hüdrantide paigutus koos vähemalt 100mm läbimõõduga veetrassidega peab tagama planeeritava maa-ala kustutusveega varustatuse Päästeteenistuse tööks vajalikus koguses.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub planeeringuala lõunaosas krundil nr 8.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringualal asuvad side-, vee-, sademevetekanaliseerimis- ja kanalisatsioonitrassid, gaasitrass, 0,4kV elektrikaablid, 0,4kV elektriõhuliinid ja 10kV elektriõhuliin. Maa sees ja õhus on osaliselt säilinud kaugküttesüsteemi torustikud, mida käesoleval ajal ei kasutata.

Sidevarustus

Planeeringu ettepaneku kohaselt on moodustatavatel kruntidel sidevarustus olemas või planeeritakse rajada uue maakaabli paigaldamisega. Krunt nr 32 sidevarustus lahendatakse krundil nr 26 asuvast jaotuskapist.

Elektrivarustus

Planeeringuala kruntide elektrivarustus teostatakse planeeringualal ja sellest põhja pool asuvatest alajaamadest madalpinge maakaablite baasil. Krunt nr 32 elektrivarustus on võimalik tagada Kaarma Piiritusetsehhi alajaamast.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Uued vee- ja kanalisatsioonitrassid (näiteks kruntidele nr 16 ja 32) ehitatakse välja olemasolevate trasside baasil. Uued trassid planeeritakse piki tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunte, kust tehakse igale kinnistule eraldi väljavõtte kuni krundipiirini, kuhu paigaldatakse vaatluskaev ja peakraan.

Amortiseerunud vee- ja kanalisatsioonitrassid tuleb renoveerida või välja vahetada, et vältida võimalikku keskkonnareostust.

Väike-Maarja alevikus haldab vee- ja kanalisatsioonitrasse ja puhastusseadmeid OÜ Pandivere Vesi.

Uute trasside lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel "Krundijaotus- ja hoonestusplaan".

Sademevete kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud. Sademeveed kogutakse sademevete kanalisatsioonitrassidesse, kust nad juhitakse eesvooludesse. Uued sademevete kanalisatsioonitorustikud ehitatakse välja avalikus kasutuses olevatele tee- ja tänavamaa sihtotstarbega kruntidele. Torustike suubumise kohtadesse eesvooludesse paigaldatakse õli- ja liivapüüdurid. Katendiga aladelt peab vee äravoolu sademevete kanalisatsiooni tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevete torustiku ehitusprojekti koostamisel tuleb võimalusel vältida sademevete ülepumpamist. Sademevete juhtimine olmekanalisatsiooni on reeglina keelatud.

Gaasivarustus

Gaasitrassid kuulvad AS Eesti Gaasi Võrguteenusele, kes väljastas tehnilised lähteandmed käesoleva detailplaneeringu koostamiseks oma kirjas 13.10.2006 a. nr PJ-27. Planeeringualast lääne pool on olemas gaasitrass. Krundile nr 16 tagatakse võimalus liituda gaasitrassiga. Selleks tuleb seada servituut Andimäe I, Andimäe II ja Andimäe III kinnistutele ning krundile nr 13.

Konkreetsed torustike ja seadmete läbimõõdud ning asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

Koostas:

Külli Õisma

22.veebruar 2007