

<b>Seletuskiri</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Üldandmed</b> .....	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu finantseerija .....	4
1.3. Planeeringu koostaja .....	4
1.4 Töögrupp .....	4
<b>2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Planeeringu lahendus</b> .....	<b>6</b>
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart.....	6
5.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus .....	6
5.2.1. Asukoha kirjeldus .....	6
5.2.2. Looduslikud tingimused.....	6
5.2.3. Olemasolev infrastruktuur .....	6
5.2.4. Kommunikatsioonid ja trassid.....	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. ....	7
5.4. Kruntide ehitusõigus .....	7
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
5.6. Tänavate maa-alad ja liiklus – ja parkimiskorraldus .....	8
5.6.1. Olemasolev olukord.....	8
5.6.2. Planeeritav olukord.....	8
5.7. Kujad .....	9
5.8. Arhitektuurinõuded ehitistele. ....	9
5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord.....	10
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	11
5.10.1. Heitvee kanalisatsioon.....	11
5.10.2. Veevarustus .....	11
5.10.3. Kütte .....	12
5.10.4. Sidevarustus .....	12
5.10.5. Elektrivarustus .....	12
5.10.6. Sademevee kanaliseerimine. ....	12
5.10.7. Tuletõrje veevarustus.....	13
<b>5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja riskianalüüs. ....</b>	<b>13</b>

5.11.1. Jäätmekäitluse korraldamine.....	13
<b>5.12. Servituutide määramise vajadus.....</b>	<b>13</b>
<b>5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....</b>	<b>14</b>
<b>5.14. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud.....</b>	<b>14</b>
<b>5.15 Valla piiri korrigeerimisettepanek.....</b>	<b>15</b>
<b>5.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....</b>	<b>15</b>
<b>5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</b>	<b>15</b>
<b>5.18. Planeeringu rakendamise võimalused .....</b>	<b>16</b>
<b>KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....</b>	<b>17</b>

#### KOOSKÕLASTUSED:

Tamsalu Vallavalitsuse kooskõlastus 06.12.2006 nr 17-4.3/708.....	18-19
Väike-Maarja Vallavalitsuse kooskõlastus 06.12.2006 nr 7-2.11/2355.....	20
Lääne-Virumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus 11.12.2006 nr 36-12-3/2162.....	21
OÜ Jaotusvõrgu Virumaa piirkond kooskõlastus 24.01.2007 nr 318.....	22

#### GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooniskeem	M 1:5000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:1000
Leht 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Leht 4 Planeering põhikaart	M 1:1000
Leht 5 Tehnovõrkude planeering	M 1:1000

## **Seletuskiri**

### **1. Üldandmed**

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alus**

- Tamsalu Vallavolikogu 22.02.2006. a otsus nr 18 “Porkuni küla Järvetalu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine”
- Väike – Maarja Vallavolikogu 27.04.2006.a otsus nr 22 “Detailplaneeringu koostamise algatamine”
- Väike – Maarja Vallavalitsuse 16.05.2006. a korraldus nr 253 “Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine”

#### **1.2. Planeeringu finantseerija**

AS Vestman Kinnisvara

Aadress: Tartu 4a, 71004 Viljandi

Äriregistri nr: 10120142

Tel: 3 225 380

Faks: 3 225 379

#### **1.3. Planeeringu koostaja**

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Äriregistri nr: 10288752

Tel: 7 420 999

Faks: 7 384 017

#### **1.4 Töögrupp**

planeerija: Kristine Fenske

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

### **2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta**

Planeeringuala on ca 7,17 ha suur. Planeeringuala hõlmab Lääne –Virumaa Tamsalu valla Porkuni küla Järvetalu kinnistut katastritunnusega **78701:004:0059** ja Väike – Maarja vallas Kännuküla külas Järvetalu kinnistut katastritunnusega **92702:001:0198**.

Naaberkinnistud on: Karjakopli (78701:004:0027), Lilletalu (92702:001:0216) ja Paju (92702:001:0591) põhjas; Lillaka (92702:001:0390) kirdes; Paju (92702:001:0592) idas; Porkunijärve (78701:004:0008) lõunas; Kaieallika (78701:004:0044) läänes. Põhjast piirneb ala kohaliku 4 meetri laiusega kruusakattega teega. Planeeringuala läbib kohalik 4 meetri laiune kruusakattega tee.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tamsalu valla ja linna üldplaneeringuga määratud maa sihtotstarbe muutmine (avalike puhkemetsade alast elamumaaks); maaüksuste jagamine kolmeks väikeelamumaa krundiks, neljaks maatulundus – ja väikeelamumaa krundiks, üheks maatulundusmaa krundiks, kaheks teekrundiks ja üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kuhu planeeritakse puurkaev, kruntide ehitusõiguse, liikluskorralduse, kujade, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohta ning haljastuse ja heakorrastuse määramine. Kaasnevaks eesmärgiks on säilitada planeeritaval alal olemasolev metsamaa.

Maaüksuste omanik on AS Vestman Kinnisvara (reg nr 10120142) kinnistusraamatu seisuga 15.09.2005. Kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011M).

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Tamsalu Linnavolikogu 22.11.2000.a määrus nr 12
- Tamsalu Vallavolikogu 30.11.2000.a määrus nr 21 “Tamsalu valla ja linna üldplaneeringu kehtestamine”
- Tamsalu Vallavolikogu otsusega nr 24, 22.03.2006.a algatatud “Porkuni järve puhkeala teemaplaneeringu, arengustrateegia ja strateegilise keskkonnamõju hindamine” (käesolevaks ajaks valminud eskiisprojekt)
- Väike – Maarja valla üldplaneering (kehtestatud 22.02.1995)
- Väike – Maarja valla ehitusmäärus
- Lääne – Viru maakonna teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”(kehtestatud 18. 07. 2006)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus

### **4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud**

Planeeritavate maaüksuste ja naaberkinnistute katastriüksuste plaanid M 1: 10 000

## 5. Planeeringu lahendus

### 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Omandi OÜ (Litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt 08.2006 mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500. Töö nr GEO2109

### 5.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

#### 5.2.1. Asukoha kirjeldus

Käsitletav ala asub Lääne – Virumaal Porkuni järve ääres. Planeeringuala läbi valla piir – ca 60% planeeringualast jääb Tamsalu valda ja ülejäänud ala jääb Väike – Maarja valda. Planeeringualale jääb Järvetalu kinnistu (registriosa number 37911) kaks katastriüksust – Tamsalu vallas asuv Järvetalu katastriüksus (kat tunnus 78701:004:0059) ja Väike – Maarja vallas asuv Järvetalu katastriüksus (kat tunnus 92702:001:0198).

Planeeringu ala on ca 7,14 ha suur millest 1,68 ha haritavat maad, 5,16 ha metsamaad, 0,02 looduslikku rohumaad, 0,11 ha muud maad ja 0,17 ha õuemaad (78701:004:0059 kinnistul) s.h 0,0181 ha ehitusalust pinda.

Planeeringuala läbib kruusakattega kohalik tee, mis kulgeb Porkuni külast Koonu külla. Järvetalu (92702:001:0198) kinnistul asub Porkuni maastikukaitseala, mis jääb teest edela poole. Põhjust piirneb ala teise kohaliku teega, mis kulgeb Porkuni külast Aburi külla.

Planeeringuala on idast, lõunast ja läänest piiritletud metsamaaga. Alast põhjas asuvad väikeelamud.

#### 5.2.2. Looduslikud tingimused

Vaadeldaval alal ja selle ümbruses levivad põhiliselt parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad, samuti rähkmullad. Maaüksuste ala on ühtlase reljeefiga. Maapinna kalle on kirdest edelasse. Maapinna kõrguste vahe on 7 m. Kõige kõrgem koht kinnistul ulatub üle 124 meetrini merepinnast. Samas kõige madalam kõrgus on 117 meetrit merepinnast. Planeeritav ala on kaetud ca 70 % ulatuses kasvava segametsaga. Ülejäänud maa kuulub põllumaa ja rohumaad alla.

#### 5.2.3. Olemasolev infrastruktuur

Järvetalu kinnistul (78701:004:0059) asub üks põhihoone koos kahe kõrvalhoonega. Hooned on amortiseerunud. Juurdepääs planeeritavale alale toimub kohalikult teelt, mis kulgeb Porkuni külast Aburi külla.

#### 5.2.4. Kommunikatsioonid ja trassid

Planeeringualal ei asu, planeeringu koostamise hetkel, ühtegi tehnovõrkude trassi. Alale on varem projekteeritud kompleksalajaam (10/0,4 kV) elektrimaakaabelliini (10 kV) toitega.

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Planeeritav ala jagatakse 11 krundiks: 3 väikeelamumaa krunti, 4 maatulundus – ja väikeelamumaa krunti, 1 maatulundusmaa krunt, 2 juurdepääsutee krunti ja 1 tootmismaa krunt.

Kruntide sihtotstarbeks on:

- väikeelamumaa (EE 0010).
- maatulundusmaa (M 011)
- transpordimaa (L 007)
- tootmismaa (T 003)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

- Kruntidele Pos3 , Pos4, Pos5, Pos6, Pos7, Pos8 ja Pos9 on planeeritud ühe – kuni kahekoruselised üksikelamud koos majapidamisabihoone ehitamise võimalusega.
- Krundid Pos2 ja Pos11 on planeeritud transpordimaaks.
- Krunt Pos1 planeeritud maatulundusmaaks
- Krundile Pos10 on planeeritud puurkaev.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe koodid ja nimetused järgmised:

- Pos2 ja Pos11 - 21122 - Tee
- Pos3 , Pos4, Pos5, Pos6, Pos7, Pos8 ja Pos9 - 11101 - Üksikelamu ja 12744 - Elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.
- Pos10 - 12745 – Pumbamaja, kaevumaja.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kruntidel ja suurim lubatud kõrgus on näidatud *Tabelis 1. Ehitusõigus*. Kruntide maapinnakõrguse muutmist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Tabel 1

## Ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi suurus	Maa sihtotstarve	Maks hoonestusala m <sup>2</sup>	Maks ehitusala pind m <sup>2</sup>	Maks hoonete arv krundil	Maks korruste arv	Sokli kõrgus maapinnast m	Hoone maks kõrgus maa - pinnast m	Katuse kalde lubatud vahemik °	Hoonete tulepüüsvus-aste
Pos1	1,43 ha	100%M	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos2	412 m <sup>2</sup>	100%L	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos3	15 317 m <sup>2</sup>	70% M, 30% EE	407	300	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos4	5 973 m <sup>2</sup>	55% M, 45% EE	280	280	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos5	2 000 m <sup>2</sup>	100% EE	688	300	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos6	3 900 m <sup>2</sup>	50% M, 50% EE	489	300	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos7	2 028 m <sup>2</sup>	100% EE	813	300	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos8	21 312 m <sup>2</sup>	85% M, 15% EE	354	300	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos9	2 040 m <sup>2</sup>	100% EE	504	300	2	2	0,6	8,0	15 - 45	TP3
Pos10	2 457 m <sup>2</sup>	100%T	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos11	1 706 m <sup>2</sup>	100%L	-	-	-	-	-	-	-	-

EE - väikeelamumaa (0010)

M - maatulundusmaa (011)

L - transpordimaa (007)

T - tootmismaa (003)

### 5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, vt Joonist Planeeringu põhikaart leht 4.

### 5.6. Tänavate maa-alad ja liiklus – ja parkimiskorraldus

#### 5.6.1. Olemasolev olukord

Planeeringualale toimub juurdepääs kohalikult teelt, mis kulgeb Porkuni külast Aburi külla.

#### 5.6.2. Planeeritav olukord

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele uue juurdepääsutee rajamine. Teemaa laiuks on arvestatud 9,0 m - 5,5 m sõiduteed, 2,5 m sademeveekraavi ning 1 m haljasriba. Juurdepääsutee on planeeritud kruusakattega teena. Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud ühte tee serva sademeveekraav. Sademevesi kogutakse kraavi, kus see imub pinnasesse. Kõikide planeeritud hoonestatavate kruntide juurdepääsud hoonestusalale on ettenähtud planeeritavalt teelt. Maatulundusmaa krundile Pos1 pääseb olemasoleva kruusakattega kohalikult teelt, mis kulgeb Porkuni külast Koonu külla.

Parkimine on lahendatud kõigil kruntidel krundisisiselt. Igale krundile on ettenähtud kaks parkimiskohta.

Detailplaneeringus on toodud kavandatava planeeritava tee põhimõtteline kuju – määratud on tee ja haljaskoridori laiused, planeeritavad orienteeruvad maapinna kõrgusarvud,

tehnovõrguliinide paiknemine teede ja haljastuse suhtes planeeritavas alas. Teede täpne trasseering ja lahendus tuleb paika panna tehnilise projekti käigus.

Planeeritav tee, sademeveekraav ja planeeritavad orienteeruvad maapinnakõrgused on toodud joonisel Planeeringu põhikaart leht 4.

### **5.7. Kujad**

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 5,0 m, teemaa krundist 7,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass elamutel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud puurkaevule on arvestatud rajatise 50,0 m kujaga.

Planeeritud kogumiskaevudele on arvestatud 5,0 m kujaga.

Varem projekteeritud alajaamale tuleb arvestada 2,0 m kujaga.

Kujad on näidatud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 5.

### **5.8.Arhitektuurinõuded ehitistele.**

Planeeringus ette nähtud arhitektuurinõuded on näidatud *Tabelis 2. Arhitektuurinõuded ehitistele.*

Kohustuslikku ehitusjoont antud planeeringuga ei määrata.

Igale väikeelamukrundile on planeeritud elamu koos majapidamisabihoone ehitamise võimalusega. Hoonete paigutus lubatud hoonestusalal on vaba. Hoonestusalast väljapoole hooneid ei või rajada.

Hoonete sokli kõrguseks on arvestatud 0,6 m. Hoonete soklite kõrgused on arvestatud planeeritavast maapinnast. *Tabelis 2* on näidatud ka hoonete lubatud maksimaalsed kõrgused (katuseharja kõrgusena) planeeritavast maapinnast. Kruntide maapinnakõrguse muutmist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada looduslikku või telliskivi, krohvi, puitu ja klaasi hoonete seintel ning katuseplekki, katusesindlit või katusekivi katustel. Keelatud on plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk välisseintel, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon. Hoonete värvilahendustes kasutada heledaid pastelseid värvi toone, täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus. Kuna hoonestus on planeeritud küllaltki kompaktsena metsastatud alast eemale ja mõjub tervikuna on hoonete edasisel projekteerimisel vaja järgida ühtset arhitektuurset käekirja.



Tabel 2

## Arhitektuursed nõuded ehitistele

Krundi aadress	Krundi suurus	Sihtotstarve	Maks korruste arv	Katusekalde vahemik 0	Hoone maks kõrgus m	Lubatud välisviimistlu smaterjalid, seinad	Lubatud välisviimistlu smaterjalid katus, tüüp
Pos3	15 317 m <sup>2</sup>	Maatulundus-ja väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus
Pos4	5 973 m <sup>2</sup>	Maatulundus-ja väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus
Pos5	2 000 m <sup>2</sup>	Väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus
Pos6	3 900 m <sup>2</sup>	Maatulundus-ja väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus
Pos7	2 028 m <sup>2</sup>	Väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus
Pos8	21 312 m <sup>2</sup>	Maatulundus-ja väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus
Pos9	2 040 m <sup>2</sup>	Väikeelamumaa	2	15 - 45	8,0	looduslik – või telliskivi, krohv, puit ja klaas	Katusekivi katuseplekk katusesindel viilkatus

## 5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Vastavalt Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringule “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” jääb planeeringuala I klassi väärtusliku maastiku – Porkuni-Võhmetu-Lemmküla-Assamalla piiridesse, kus väärtuslike maastike kaitse eesmärgil on arendustegevusele seatud täiendavad tingimused. Arvestades kohaliku maastikuilme säilimisega on planeeritavale alale ette nähtud olemasoleva metsamaa maksimaalne säilitamine. Kruntidel asuval metsamaal on keelatud lageraie teostamine. Samuti ei ole lubatud planeeritaval alal reljeefi muutmine. Planeeritav hoonestus on kavandatud alale, kus ka varem on asunud hoonetekompleks. Hoonestusalale jäävaid puid planeeringuga ei likvideerita. Juhul kui hoone projekteerimise käigus leitakse, et hoonestusalal asuvad puud jäävad hoonetele ette, on nende likvideerimine lubatud. Väljaspool hoonestusala asuvad puud planeeringuga säilitatakse. Täiendava haljastuse rajamine planeeringujärgselt moodustatavatel

kruntidel tuleb lahendada eraldi haljastusprojektidega. Kruntide ehitusjärgsel heakorrastamisel tuleb lähtuda kohapealsetest looduslikest iseärasustest, säilima peab ala ühtne terviklik maastikuilme. Haljastamisel tuleb kasutada kohalikku loodusesse sulanduvaid puu- ja põõsaliike, vältida liigset võõrpuuliikide kasutamist.

Välispiirete rajamine hoonestuse ümber on lubatud ainult väljaspool kruntidel asuvat metsamaad. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Tehispiirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirdena võib kasutada ka hekki või hekki kombineerituna tehispierdega. Piirded peavad kokku sobima hoonete arhitektuuriga. Lubatud piirde variandid on: metallvõrkpiire, avaustega puitlippaied või -lattaed ja hekk.

## **5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Väikeelamu kruntidele on planeeritud vee-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

### *5.10.1. Heitvee kanalisatsioon*

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub kanalisatsioonivõrk.

Planeeritud lahendus. Planeeritav ala reovee ärajuhtimine lahendatakse igal hoonestatud krundil lokaalselt kogumiskaevudega. Kaevude minimaalne kaugus hoonetest on 5,0 m. Kogumiskaevude orienteeruvad asukohad on ära toodud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 5. Täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus, kus tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

### *5.10.2. Veevarustus*

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub veetorustik.

Planeeritud lahendus. Planeeritava ala vajatav arvutuslik veetarbimine on 5,4 m<sup>3</sup>/d ööpäevas. Alale on planeeritud puurkaev tootlikkusega üle 5 m<sup>3</sup>/d ööpäevas, kust on ette nähtud veevarustus kõikidele hoonestatavatele kruntidele. Puurkaevu, ühisveetorustiku ja tuletõrjehüdrandi majandamine, kasutamine ja käsutamine toimub, kas puurkaevu kasutatavate kruntide ühistu moodustamise teel või puurkaevu hakkab majandama vee-ettevõtte, kes pakub oma teenust antud kruntidele, juhul kui kruntide omanikud ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Puurkaevu asukoht ja veetorustiku kulgemine on näidatud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 5. Puurkaevu rajamiseks on kohustuslik teostada veehaarde projekt. Joogiveetorustiku dimensioneerimisel arvestada tuletõrje veevarustuse nõuetega.

### 5.10.3. Küte

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub küttevõrgustik.

Planeeritud lahendus Planeeritavate hoonete küte tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada on lubatud gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

### 5.10.4. Sidevarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal kaablivõrk puudub.

Planeeritud lahendus. Antud piirkonnas on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemaolu korral liituda RAS1000 või AS4000 (WDSL) raadiotelefonisüsteemiga, mis võimaldab pakkuda telefoni – ja internetiühendusT. Antud planeeringus reserveeritakse ka maa-ala võimaliku tulevase sidetrassi kaabelliinide ehituseks teemaal. Reserv maa-ala on näidatud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 5.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni haldavalt ettevõttelt.

### 5.10.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub elektrivõrk.

Planeeritud lahendus. Kõikidele planeeritavatele elamukruntidele nähakse ette madalpingeühendus varemprojekteeritud “Järvemäe” kompleksajalaamast (asukoht Pos3). Joonisel Tehnovõrkude planeeringu leht 5 on näidatud madalpingekaabli kulgemine ja tarbijate liitumispunktid. Planeeritavate väikeelamute kruntide piiridele, teede äärde on kavandatud mõõtekilbid koos liitumispunktidega. Mõõtekilpide asukohad on näidatud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 5. Täpsed majaiühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus. Elektriliinide trassikoridorid ja liitumispunktid on näidatud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 5.

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

### 5.10.6. Sademevee kanaliseerimine.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks juurdepääsutee äärde ühele poole lahtine sademeveekraav. Sademevesi kogutakse kraavi, kus see imub pinnasesse.

Sademevee ärajuhtimine iga krundi siseselt lahendatakse edasise vertikaalplaneerimise käigus. Teede orienteeruvad kõrgusarvud on ära näidatud joonisel Planeeringu põhikaart leht 4.

#### 5.10.7. Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale on ette nähtud rajada üks tuletõrjehüdrant. Tuletõrjehüdrant peab vastama Eesti standardi EVS 620-3:1996 nõuetele. Hüdrandi asukoht on näidatud joonisel Planeeringu põhikaart leht 4.

**Tabel 3**

#### **Tehnovõrkude rajamise koondtabel**

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus
Side	Puudub	160 m
Vesi	Puudub	190 m
Elekter	Puudub	240 m (0,4 kV)
Sademeveekraav	Puudub	150 m
Truubid	Puudub	3
Reovee kogumiskaevud	Puudub	7 tk

**Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.**

#### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja riskianalüüs.**

##### 5.11.1. Jäätmekäitluse korraldamine.

Planeeritavatele väikeelamukruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse, mille asukoht on näidatud joonisel Planeeringu põhikaart leht 4. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

#### **5.12. Servituutide määramise vajadus**

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (Tabel 4). Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonisel Tehnovõrkude planeering leht 4.

Tabel 4

## Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos11	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetrassi.
Pos11	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat tuletõrjehüdranti.
Pos11	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini.
Pos3, Pos11	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat madalpinge elektriliini.
Pos3, Pos5, Pos7	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat keskpinge elektriliini.
Pos3	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat elektri alajaama.

## 5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavale alale juurdepääsuteed avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Avalikus kasutuses olevad teed on näidatud Tabelis 5. Puurkaevu täpne kaitsetsoon määratakse veehaarde projektis.

Tabel 5

## Kinnistute ja nende osade kasutamine avalikul otstarbel

Kinnistu	Kitsendus	Kitsenduse sisu
Pos2	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee
Pos11	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee

## 5.14. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek, et muuta Tamsalu valla ja linna üldplaneeringuga määratud maa sihtotstarvet avalike puhkemetsade alast elamumaaks.

Planeeringualal asub talukoht ning ala on kirdest ümbritsetud väikeelamutega ja alast põhjas asub maatulundusmaa, mis tulevikus planeeritakse muuta elamurajooniks. Antud ala on sobilik väikeelamutele ja selline on ka kinnistu omaniku soov.

#### **5.15 Valla piiri korrigeerimisettepanek**

Planeeringuga tehakse ettepanek, et valla piir hakkaks kulgema mööda planeeritavate kruntide Pos1, Pos2 ja Pos3 piire. Planeeritavad krundid Pos1 ja Pos2 kuuluvad edaspidi Väike – Maarja valda ja planeeritavad krundid Pos3, Pos4, Pos5, Pos6, Pos7, Pos8, Pos9, Pos10 ja Pos11 Tamsalu valda. Korrigeeritud piiri võimalik kulgemine on ära toodud joonisel Planeeringu põhikaart leht 4.

#### **5.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- elamutevaheline nähtavus
- eraautode parkimine vahetult elamute ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

#### **5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

### **5.18. Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Juurdepääsutee teemaa väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate parklate, kogumiskaevude, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja, võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse kokkulepetele.

20.11.2006/

/ Kristine Fenske, planeerija