

SIRJE PROJEKTIBÜROO OÜ

Niidu 12 Jõgeva 48303

Tel, fax 77 21 985; GSM 53 42 45 64

E - mail: sirje.haavel@mail.ee

Töö nr. : 200611
Tellija : OÜ O.G. ELEKTRA
Objekt: Krundi detailplaneering

LÄÄNE- VIRUMAAL
VÄIKE- MAARJA VALLAS
VÄIKE- MAARJA ALEVİKUS
SIMUNA MNT. 6 A ASUVA
KINNISTU
DETAILPLANEERING

Arhitekt: *Ingrid* Ingrid Mardi
Planeeringu koostaja: *Sirje* Sirje Haavel
Tellija: OÜ O. G. Elektra

Aprill, 2006.a.

Väike-Maarja Vallavalitsus
SAABUNUD

23.10 2006 a. nr. *7-2.11/2077*

KÖITE SISUKORD

A. Tekstiline osa:

1. Seletuskiri

B. Lisad:

1. Väike - Maarja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks Väike - Maarja alevikus Simuna mnt. 6 a asuvale kinnistule 24. augustist 2005.a. nr. 72
2. Simuna mnt. 6a detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad
3. Eesti energia AS Jaotusvõrgu Virumaa piirkonna poolt 2.03.06 väljastatud tehnilised eeltingimused
4. Asukoha skeem M 1:1875
5. Väike - Maarja Simuna mnt. 6a kinnistu topo- geodeetiline alusplaan M 1: 500, koostanud OÜ GEM- GEO 2006.a. jaanuaris

C. Joonised :

- | | | |
|--------------------------------------|----------|--------|
| 1. Simuna mnt. 6a krundi ristprofiil | M 1: 200 | DP - 1 |
| 2. Detailplaneeringu kaart | M 1: 500 | DP - 2 |

SELETUSKIRI

Lääne - Virumaal Väike- Maarja vallas Väike- Maarja alevikus asuva
Simuna mnt. 6a kinnistu detailplaneeringu juurde

1. ÜLDOSA

Käesolevaga on lahendatud Lääne - Virumaal Väike - Maarja vallas Väike - Maarja alevikus Simuna mnt. 6 a asuva kinnistu detailplaneering mõõtkavas 1 : 500 OÜ O. G. Elektra tellimisel.

Planeeringu jooniste koostamisel on tugiplaanidena kasutatud :

- Asukoha skeemi M 1:1875
- Väike - Maarja Simuna mnt. 6a kinnistu topo - geodeetilist alusplaani M 1: 500, koostanud OÜ GEM - GEO 2006.a. jaanuaris

Ehitusalade planeerimisel on arvestatud tellija esitatud hoonestuskavaga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Väike - Maarja valla üldplaneeringut, mille kohaselt on detailplaneeringus käsitletava ala maa kasutamise sihtotstarbeks elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Simuna mnt. 6 a kinnistule maakasutus - ja hoonestustingimuste seadmine.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine annab seadusliku aluse planeeritavale ehitustegevusele planeeritaval kinnistul.

Planeeritava ala suurus on 4850 m².

Planeeritaval alal kehtivad alljärgnevad piirangud:

- Simuna maantee kaitsevöönd 10 m
- Madalpinge elektriliinide kaitsetsoonid 2 m
- Veetrasside kitsendused 2 m
- Juurdepääsutee Simuna mnt. 4 a hoonele avalik kasutus

2. OLEMASOLEV SITUATSIOON

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maa - ala asub Väike-Maarja alevikus Simuna maantee, Ravi ja Pika tänava vahelisel alal aadressiga Simuna mnt. 6a. Kinnistu pindalaga on 4409 m² on registreeritud riigi maa - ameti Lääne- virumaa maakatastris katastritunnusega 92702: 002: 0400. Maaüksuse registreerimise aeg on 09. veebruar 2005.a., muudatused on registreeritud 24. novembril 2005.a. Maa kasutamise sihtotstarbeks on ärimaa.

Planeeritav Simuna mnt. 6a kinnistu külgneb põhja poolt Simuna maantee ja ida poolt Simuna mnt. 8, Lõuna põik 8 ja Lõuna põik 10 hoonestatud väikeelamukruntidega.

Lääne poolt piirneb planeeritav kinnistu Simuna mnt. 4, Pikk tn. 14b ja Pikk tn. 12 / Posti kinnistutega. Neist Pikk tn. 12 / Posti kinnistu on hoonestatud väikeelamumaa, Pikk tn. 14 b ja Simuna mnt. 4 kinnistute maa kasutamise sihtotstarbeks on ärimaa. Juurdepääs kinnistule on Simuna maanteelt.

Planeeritav Simuna mnt. 6 a kinnistu on hoonestatud – kinnistu keskosas paikneb 1- korruselise ning kinnistu idapiiril väike puitehitis.

Suurema osa kinnistust hõlmab hooldatava muruga haljasala üksikute suurte puudega. Kinnistut läbib selle lääneküljel asfaltkattega tee, mis Pikk tn 14b hoone ees laieneb 18 m laiuseks platsiks. Eelpoolnimetatud maa - ala ehk kogu kinnistu lääneküljel olev asfaltkattega ala on avalikus kasutuses.

3.PLANEERINGUALA FUNKTSIONAALSEDJA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Planeeritaval alal on kavas olemasolevad hooned täielikult lammutada.

Uue ärihoone (kaupluse) ehitusala on planeeritud käsitletavale territooriumile maksimaalses võimalikus suuruses.

Ehitusala on kinnistule paigutatud põhja- lõuna suunaliselt kinnistu idapiirist kinnistu lõunaosas 4,0 ja põhjaosas 5,8 m kaugusele.

Ehitusala paikneb kinnistul paralleelselt Simuna mnt. 8 elamuga.

Linnaruumi kujundamisel ei jää planeeritav hoone domineerivaks elemendiks, kuna Simuna maantee poolt varjavad uusehitust suured puud, ka astub ehitusala tänava joonest 30 m võrra tagasi.

Uusehituse rajamine tingib paratamatult kinnistu tänavapoolsest ja keskosast mõnede puude mahavõtmise.

Planeeritav kauplusehoone kavatsetakse ehitada suhteliselt lihtsa 1 - korruselise madalakaldelise viilkatusega hoonena, mille esifassaad koos peasissekäiguga ja sissekäigu ette planeeritud parklaga jääksid juurdesõidutee poole.

Kauplusehoone osa, kus toimub kauba peale- ja mahalaadimine, ehitatakse kinnisena mürasummutavast materjalist (kaasa arvatud katus), kusjuures läänepoolne külg võib olla lahendatud võrevärvatena. Nimetatud ruumi paigaldatakse ka prügikonteinerid.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritava kinnistu kruntideks jaotamist ette nähtud ei ole. Planeeritava Simuna mnt. 6 a kinnistu pindala on 4409 m².

5. MAA – ALA EHTUSÕIGUS

5.1. MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

- Planeeritaval alal paikneva Simuna mnt. 6a kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on 100 % ärimaa (Ä; s. o. äri - ja büroohoonete alune ning nende teenindamiseks vajalik maa). Maa kasutamise senist sihtotstarvet ei muudeta.

Märkus : Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Väike - Maarja valla üldplaneeringut, mille kohaselt on detailplaneeringus käsitletava ala maa kasutamise sihtotstarbeks elamumaa.

- Müüriku küla / T 17191 Väike- Maarja - Simuna maantee maa kasutamise sihtotstarbeks on transpordimaa (L - tänavate ja kõnniteede maa - ala).

5.2. KOHUSTUSLIKUD EHTUSJOOSED

Planeeritavatele kauplusehoonele kohustuslikke ehitusjooni ei määrata. Ärihoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda detailplaneeringuga määratud ehitusalast.

Ehitusala on krundile paigutatud nii, et planeeritava hoone idapoolne sein jääks kinnistu idapiirist minimaalselt 4 m kaugusele. Selline paigutus jätab planeeritava hoone ja Lõuna põik 8 elamu vahele nõutava 8 m laiuse tuleohutuskruja.

Väljapoole detailplaneeringu kaardil esitatud ehitusala jäävat territooriumi tuleb käsitleda ehituskeelualana.

5.3. LUBATUD HOONETE ARV KINNISTUL

Lubatud hoonete arv Simuna mnt 6 a kinnistul on 1 hoone - planeeritav kauplusehoone koos selle lõunaküljel oleva kinniehitatud seintega (parkla pool võretatud väravaga) varikatusealusega .

5.4. HOONETE SUURIM LUBATUD EHTUSALUNE PIND

Simuna mnt. 6 a planeeritava kauplusehoone suurim lubatud ehitusalune pind koos kinniehitatud seintega (parkla pool võretatud väravaga) varikatusealusega on 1275 m² ehk kuni 29 % krundi pindalast.

5.5. HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Planeeritava 1- korruselise kauplusehoone suurimaks lubatud kõrguseks on määratud + 121.00 (absoluutkõrgus Balti süsteemis) ehk kuni 8,0 m planeeritavast maapinnast.

5.6. E HITUSTEVAHELISED KUJAD

Planeeringualal ning naaberkinnistutel olevate ja planeeritava ärihoone vahelised tuleohutuskujad on lähtuvalt konkreetsest ehitussoovist jäetud nõuetekohasest väiksemad. Et tagada hoonetele vajalik tuleohutus, tuleb Lõuna põik 8 kinnistul oleva kuuri, mis jääb planeeritavast kauplusehoonest 5,8 m kaugusele, kauplusepoolne pikisein kindlustada R 120 tulemüüri, mis ulatub vähemalt 0,6 m üle kuuri katuse. Tulemüüri kõrgus ja muud parameetrid lahendada kauplusehoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritud kauplusehoone tuleb projekteerida tulepüsivusklassiga vähemalt TP - 2, s.o. IV kasutusviisiga ühekorruseline hoone, milles viibib korraga alla 250 inimese.

Arvestades detailplaneeringu lähteülesandes esitatud nõudega rekonstrueerida kinnistut läbivad veetrassid, tuleb trasside rekonstrueerimisel ette näha maapealse tuletõrjehüdrandi paigaldamine. Hüdrandi võimalik asukoht on esitatud detailplaneeringu kaardil.

Lähim veehoidla mahuga 200 m³ asub Ravi tänava haigla idapoolse otsaseina lähedal ja jääb planeeritavast kauplusehoonest 160 m kaugusele.

Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on kuni 5000 m³ kubatuuriga hoone puhul 10 l / sek 4 tunni jooksul.

Territooriumile planeeritavas hoones sisemist tulekustutusveevärki ei nõuta, kuid selles tuleb ette näha vett mittevajavad esmased tulekustutusvahendid, s.h. paiksed või mobiilsed pulber - või gaaskustutusseadmed vastavalt kehtivatele eeskirjadele (Ehitiste projekteerimismid EPN 18).

Hoones on vajalikud nii automaatne tulekahjusignalisatsioon kui ka turvalagustussüsteem.

5.7 TÄNAVATE MAA - ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva detailplaneeringuga asula senist liikluskorraldust põhimõtteliselt ei muudeta. Juurdepääs hoonele on Simuna maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu.

Detailplaneeringu kaardil on ära näidatud ka puuduolev kõnnitee lõik Pikk tn. 18 kinnistult kuni Simuna mnt. 17 kinnistu idapiirini.

Jalakäijate ülekäigurada üle Simuna maantee on paigutatud nii, et alates ülekäigust moodustub Simuna nt. 6 a kinnistu läänepiirile kogu kinnistut põhja - lõuna suunaliselt läbiv jalakäiguala.

Kaubautode juurdepääs kinnistule on planeeritud sisse - ja väljasõiduna Simuna maanteelt ning nende liiklemine territooriumil vaid planeeritavast hoonest lääne poole jääval alal.

Kauplusekülastajate sõidukitele on planeeringualal kokku 40 parkimiskohta, neist kauplusehoone lääneküljel 13 kohta, jalakäigualaga külgnevas servas 6 kohta ning hoone ees Simuna maantee poolses parklas kahes reas 9 + 12 kohta, neist üks 3,5 m laiune parkimiskoht invasõidukile.

Parkimisnormatiiviks on võetud linna vahevööndisse uue kauplusehoone ehitamise puhul nõutav parkimiskohtade arv 1/ 50 m² hoone brutopinna kohta vähekorruselisel alal. Kui kauplusehoone

brutopinnaks arvestada 1275 m², siis vajalik parkimiskohtade arv on 26 kohta.

Et vältida sõidukite parkimist tänavale ja sissesõiduteedele, on parkimiskohtade arvu suurendatud. Parkimiskorralduse ja territooriumil liiklemise otsustab territooriumi valdaja.

Kogu liikluskorraldus ja krundile pääsud peavad olema tagatud - ehitatud esmajärjekorras, enne kaupluse ehitamist.

Sisuliselt tähendab see seda, et ehitus algab peale kasvupinnase koorimist killustikaluse rajamisega juurdesõidutee ja parkimisplatside alla. Tugev alus on ka ohutustehniliselt vajalik transpordivahendite liikumiseks ja töstetööde teostamiseks ehitusplatsil.

Parklate ja krundisise teede planeering on tehtud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr. 55 28. septembrist 1999.a. „Tee projekteerimise normid ja nõuded „ja EPN 17 „Linnatänavad“. nõuetele.

Projekteerimise järgnevatel etappidel on soovitat kasutada Eesti Asfaldiliidu asfaldinorme AL ST1.

Parklate ja krundisise teede võrk lahendatakse konkreetse ehitusprojekti koostamise käigus, kusjuures parkimiskorralduse ja territooriumil liiklemise reguleerimiseks tuleb ette näha vastav teekatemärgistus.

Jalgrattad paigutatakse välisseina äärde sissepääsu kõrvale nende tarbeks paigaldatavasse rattahoidikusse nii, et need oleksid võimalusel siseruumidest nähtavad.

Rajatava maanteeäärse parkla kaudu on lahendatud ka juurdepääs Simuna mnt. 8 kinnistule.

5.8. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Veevarustus ja kanalisatsioon - kinnistut läbivad ja uusehituse alla jäävad veetrassid on ette nähtud rekonstrueerida alates Ravi tn. 1 kinnistult. Simuna mnt. 6 a hoone taha ehk idapiiril oleva tehnovõrkude koridori veesisendi käänakule tuleb paigaldada maakraan. Rekonstrueerimise käigus muutuva asukohaga, kinnistu idapiiril oleva veetrassi lõppu ehk kinnistu põhjapiiri lähedale tuleb ette näha maapealne tuletõrjehüdrant, mille asukoht on esitatud detailplaneeringu kaardil.

Kanaliseeritavad heitveed planeeritavast kauplusehoonest on võimalik juhtida isevoolselt kinnistu läänepiiril olevasse asula ühiskanalisatsioonitrassi. Lähim liitumiskaev asub planeeritavast hoonest 24 m kaugusel.

Kinnistu piires lahendatakse veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike paiknemine, kontrollkaevude asukohad ja muud parameetrid vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Enne ehitusprojektide koostamist on vajalik tehniliste tingimuste taotlemine trasside valdajalt.

Vihmavee kanalisatsioon - Detailplaneeringu kaardil on esitatud võimaliku vihmavee kanalisatsiooni trassid ja restkaevude asukohad planeeritaval kinnistul parkimisplatside läheduses. Platsidelt ja hoonete katustelt kogunev vihmavesi suunatakse projekteeritavasse vihmaveekanalisatsiooni, mis suubub Pika ja Ravi tänava ristmiku ääres asuvasse sadevee kollektoris.

Kuna parkimisplatsid on paigutatud hajutatult ning suurim platsidest mahutab 21 sõidukit, siis ei ole vihmavee eelnev puhastamine õli - bensiinipüüdurites nõutav.

Küte - Vastavalt Väike - Maarja Vallavalitsuse poolt välja antud detailplaneeringu lähteseisukohtadele tuleb planeeritava kauplusehoone kütmiseks välja ehitada kaugkütte trass alates Ravi tn. 1 kinnistult. Soojatrassi rajamisel tuleb arvestada lisanduvate võimsustega Simuna mnt. 9 ja Simuna mnt. 11. Eeltoodut arvestades tuleb soojatrass välja ehitada kuni planeeritava kinnistu põhjapiirini.

Detailplaneeringu kaardil on esitatud soojatrassi võimalik asukoht kinnistu idapiiril olevas tehnovõrkude koridoris.

Elektrivarustus - Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Virumaa piirkonna tehnilistele tingimustele on Simuna mnt. 6 a planeeritava ärihoone toiteks ette nähtud uue 0,4 kW kaabelliini ehitamine alates Väike - Maarja Haigla alajaamast.

Detailplaneeringu kaardil on esitatud ehitatava elektriliini trass ning planeeritava krundi piirile paigaldatava transiit - ja liitumiskilbi asukoht.

Detailplaneeringu alale väljastpoolt planeeritavat ala sisenevatele trassidele tuleb kehtestada kitsendus 2,0 m ulatuses mõlemale poole ehitatavat trassi, trass rajada võimalikult piki kvartalite siseteid.

Sidevarustus - hoonete sidevarustus lahendatakse vajadusel vastavalt AS Elion tehnilistele tingimustele.

5.9. OLULISEMAD ARHITEKTURINÕUDED E HITUSTELE

Olulisimaks nõudeks planeeritava ärihoone projekteerimisel on nõue, et ehitatav kauplusehoone peab harmoneeruma Väike - Maarja alevikus Pikast tänavast ida poole jäävate ajalooliste puitehitistega (Pikk tn. 6, 14, 16, 18, 20). Ehitatav kauplusehoone peab olema ühekorruseline viilkatusega ehitis.

Välisviimistluse materjalideks tuleb kasutada puitlaudist vajadusel kombineerituna kivi või krohvitud pinnaga.

Planeeritud ärihoone projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusalast ja maksimaalsest lubatud kõrgusest.

5.10. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritava ala põhjaosas krundi piiride ja Simuna maantee vahel olev kõrghaljastus tuleks võimalikult säilitada.

Parkimisplatsi ja Simuna maanteelt uue mahasõidu rajamine tingib paratamatult mõnede puude mahavõtmise.

Ehituste ning teede ja platside alt vabade alade haljastuse parendamine - uuendamine ja muud sellega kaasnevad tööd tuleb teostada kooskõlastatult omavalitsusega.

Piirdeaed, mis ühtlasi on ka müratõkkeks, tuleb rajada planeeritava kinnistu idapiirile välja arvatud Lõuna - Põik 8 külgnevale kinnistu piirile. Müratõkke näidis on esitatud pikiprofiili joonisel.

Kõik jalakäigualad nii parklast kauplusehooneni kui ka kaupluseesine on planeeritud katta kõnniteekividega.

5.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal paiknev ja laiendatav hoonestus ei ole keskkonnakaitse seisukohalt reostusohtlik. Planeeritavale alale rajatav uusehitus ühendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Korduvkasutamisele mittekuuluvate jäätmete kogumine võib toimuda vaid selleks ette nähtud konteinerites. Jäätmete kogumise konteinerid paigutatakse kinnisesse ruumi.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrusega nr. 42 "välismüra normtasemed hoonestatud või hoonestamata aladel". Planeeritav ala ja selle lähiümbrus on segaala, millel paiknevad nii elamud kui ka ühiskasutusega hooned - kaubandus- ja teenindushooned ja kuulub III kategooriasse.

Kaubandus - ja teenindusettevõtete tegevusest põhjustatud müra taotlustase on samane tööstusmüra taotlustaseme arvsuurusega uutel planeeritavatel aladel. Müratase ei või ületada 60 dB päeval ja 45 dB öösel.

Et laadimisruumi ja kompressorite müra ei kanduks häirivalt naaberkruntidel olevate elamuteni, on osale kinnistu idapiirist planeeritud kuni 2,0 m kõrgune müratõke. Külmutusagregaadid ja kompressorid tuleb paigaldada hoone läänepoolsesse külge.

5.12. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal on servituutide kehtestamine vajalik alljärgnevalt:

- Servituut on vajalik kehtestada kogu tehnovõrgu koridorile kinnistu idapiiril. Tehnovõrkudeks on kinnistut läbivad vee- ja soojatrass.
- Rajatavale veetrassile algusega pumplast Simuna mnt. 4a kinnistul kuni Pikk tn. 14 b kinnistu piirini 2,0 m ulatuses mõlemale poole trassi.
- Simuna mnt. 6 a kinnistut selle läänepiiril läbivale ja Simuna mnt. 4 hoone idaküljele jäävale 3,5 m laiusele jakäigualale.
- Planeeritava kinnistu põhjapiiril Simuna maantee ääres olevate elektri õhuliinide kaitsetsoon on 2,0 m.

5. 13. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeritav kinnistu ja selle lähiümbrus on selles olevate kaubandusettevõtete ja väikeelamukruntidega suhteliselt turvaline piirkond.

Et tekitada visuaalne kontroll hoone ümbruses toimuva kohta, ei ole kinnistule hoone ümbrusesse piirdeid planeeritud. 2, 0 m kõrgune piire,

mis on ühtlasi ka müratõkkeks, on ette nähtud osale kinnistu idapiirist. Piirde rajamisel on ka naabruses asuvad elamukrandid kaitstud juhuslike läbikäijate ja võimalike vandaalitsejate eest.

Kauplusehoonesse paigaldatakse tuletõrje- ja valvesignalisatsioon, hoone ümbruses olevatele platsidele tuleb projekteerida ja paigaldada välisvalgustus.

Simuna maanteel on olemasolev tänavavalgustus.

5.14. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine annab õiguse rajada hoonestust detailplaneeringu kaardil esitatud ehitusalale.

Planeeritavale uusehitusele tuleb koostada ehitusprojekt, mis peab olema kooskõlas Majandus – ja kommunikatsiooniministeeriumi 27. detsembri 2002.a. määrusega nr. 70 " Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile ".

Kommunikatsioonide osas lahendatakse kinnistu piires torustike ja kaablite paiknemine vastavalt konkreetsetele eriosade projektidele.

Ehitusprojektide kooskõlastused määrab Väike - Maarja Vallavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist välja antavate projekteerimise lisatingimustega.

Koostas:  Sirje Haavel