

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Tamsalu teel asuva ca 8,5 hektari suuruse osaliselt hoonestatud maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavolikogu otsus 30.märtsist 2005 nr 22 detailplaneeringu algatamise kohta. Maa-alale kavandab Väike-Maarja Vallavalitsus rajada tehnopargi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt poolt koostatud lähteülesandele:

1. teha ettepanek maa-ala krundijaotuseks;
2. määrata kruntidele ehitusõigus;
3. määrata liikluskorraldus;
4. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
5. keskkonnatingimuste seadmine ja vajadusel keskkonnamõjude hindamist vajavate ehitiste määramine;
6. vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
7. servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine;
8. kujade määramine;
9. muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal;
10. ettepanekute tegemine aadresside määramiseks.

Lähteülesande koostas ja väljastas Väike-Maarja maakorraldusosakonna juhataja Gustav Saar.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud tööstusala loomine.

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

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Väike-Maarja valla üldplaneering 22.02.1995 aastast. Nimetatud üldplaneeringus on käesoleva planeeringuala sihtotstarve tootmismaa.

Katastriüksused.

Planeeringualal katastriüksuseid on moodustatud üks katastriüksus Aktsiaseltsile Eesti Energia kuuluva alajaama teenindamiseks. *Väike-Maarja EPT alajaama* katastriüksuse katastritunnus on 92702:002:2530, maa sihtotstarve on tootmishoonete maa ning katastriüksuse pindala on 113m².

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Väike-Maarja aleviku kirdeosas ja on enamuses jätkuvalt riigi omandis. Detailplaneeringualal asuvad hooned ning rajatised kuuluvad peamiselt Väike-Maarja vallale ja erinevatele äriühingutele. Hoonetes asuvad kauplused, tootmisettevõtted ning laod.

Planeeringuga käsitletaval maa-alal asuvad tootmishooned ning suur osa territooriumist on kaetud asfaldiga. Planeeringualal on olemas kõrghaljastus-peamiselt lehtpuud. Planeeringuala ümbritsevad hekid ning puuderead.

Idast piirneb planeeringuala kruusakattega teega, selle lõpetab planeeringualast kirdes asuv *Ärina küla/T-17190 Uudeküla-Väike-Maarja* maantee. Katastriüksuse *Ärina küla/T-17190 Uudeküla-Väike-Maarja* (katastritunnus 92702:001:2970) maa kuulub Eesti Vabariigile, haldajaks on Viru Teedevalitsus. Loodes läbib planeeritavat ala sama maantee.

Planeeritav maa-ala piirneb põhja pool nelja kinnistuga-*Tamsalu mnt 3* (katastritunnus 92702:002:1830), *Tamsalu mnt 5* (katastritunnus 92702:002:2130), *Tamsalu mnt 7* (katastritunnus 92702:002:2420), *Tamsalu mnt 9* (katastritunnus 92702:002:2120). Nimetatud kinnistutel paiknevad korruselamud ja kinnistute sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringuala piirneb läänes J. Liivi tänavaga, mille asfaltkatendi laius on ca 5meetrit.

Maa-alast lõuna pool on kalmistu ning loode pool üks kinnistu-*Tamsalu mnt 1/Vesturi* (katastritunnus 92702:002:1610), mille maa sihtotstarve on ärimaa.

Planeeringuga käsitletav maa-ala on piiratud võrkaiaga.

Liikluskorraldus.

Planeeringualale toimub juurdepääs *Ärina küla/T-17190 Uudeküla-Väike-Maarja* maanteelt. Nimetatud maantee on kahesuunalise liiklusega ja 14-18 meetrit lai, sealhulgas asfaltkatendi laius on ca 6,5 meetrit. Liiklusintensiivsus sellel maanteel on keskmine.

Maa-ala lõunaosas on kruusakattega kõnnitee ning seda mööda pääseb kalmistule.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus. Aadresside ettepanek.

Käesolev detailplaneering annab lahenduse Tamsalu mnt 1 asuva maa-ala krundijaotuseks. Maa-alale moodustatakse 18 krunti.

Detailplaneeringu projektlahendus on vastavuses kehtiva Väike-Maarja valla üldplaneeringuga.

Moodustatavate kruntide planeeritavad suurused, detailplaneeringuga määratavad sihtotstarbed ja aadressid on järgmised:

krunt nr 1– 11606 m², sihtotstarve põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa, krundi aadress Tehno tn 15;

krunt nr 2– 5804 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 2;

krunt nr 3– 1755m², sihtotstarve kontori- ja büroohoone maa, aadress Tamsalu mnt 1;

krunt nr 4– 104 m², sihtotstarve sakraal- ja tavandihoone maa, krundi aadress Tamsalu mnt 1a;

krunt nr 5– 2116 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 4;

krunt nr 6– 5473 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 6;

krunt nr 7– 344 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 10;

krunt nr 8– 3234 m², sihtotstarve kaubandus,-toitlustus-ja teenindushoone maa, krundi aadress Tehno tn 8;

krunt nr 9– 2147 m², sihtotstarve veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa, krundi aadress Tehno tn 13;

krunt nr 10– 2640 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 17;

krunt nr 11– 2038 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 15;

krunt nr 12– 2456 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 11;

krunt nr 13– 2472 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 9;
krunt nr 14– 3674 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, aadress Tehno tn 5
krunt nr 15– 5243 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 7;
krunt nr 16– 6149 m², sihtotstarve tee ja tänava maa, krundi nimi on Tehno tänav
krunt nr 17– 5387 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 3;
krunt nr 18– 3292 m², sihtotstarve tootmishoonete maa, krundi aadress Tehno tn 1;

.

Ehitusõigus.

Detailplaneering annab projektlahendusena igale krundile soovitusliku ehitusala. Hoonete võimalikud maksimaalsed kõrgused ja hoonestusaluse pindalad on välja toodud joonisel (vt detailplaneeringu joonise ehitusõiguse tabel).

Hoonestusalune pind on planeeritud krundipiiridest vähemalt 4 meetri kaugusele, mis lubab kruntidele rajada TP-2 või TP-1 tulepüsivusklassiga hooneid

Olulisemad arhitektuurinõuded.

Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus on 4-12 meetrit vastavalt hoone otstarbele.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega (katuse kaldega kuni 12°).

Fassaadid võivad olla plekist või kivist.

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

LIIKLUSKORRALDUS

Uued tänavad. Juurdesõiduteed.

Maa-ala põhjas, idas ning läänes Lääne tänavaga. Moodustatavatele kruntidele pääsemiseks rajatakse planeeringualale Tehno tänav, mille laiuseks planeeritakse 8 meetrit. Kuna enamuses on tegemist asfalteeritud alaga, tuleks liiklusohutuse tagamiseks loodav tänav eraldada liikluskorraldusvahenditega kinnistutest.

Parkimine ja kõnniteed.

Sõidukite parkimine toimub enamikel planeeringuala maaüksustel krundisiseseelt.

Uusi kõnniteid planeeringu ettepaneku kohaselt ei ole ette nähtud.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Tänava kaitsevöönd

Tänava kaitsevöönd ühtib kinnistu piiriga.

Kitsendused

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

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti energiaseadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

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

Alus: EPN 17

Kanalita elektrikaablite 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; elektrikaablist 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

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

18

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

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala

Alus: Veeseadus § 28; “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord”

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala raadiusega 50 meetrit ehitise äärest.

Servituudid.

Planeeringualal nähakse ette teeservituut Vesturi kinnistule asukohaga Tamsalu mnt 1.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrasutus.

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

Planeeringualal asub kõrghaljastus.

Planeeringu koostaja ettepanek on ehitusprojektide koostamise käigus paigutada projekteeritavad hooned krundile nii, et kõrghaljastus kruntidel säiliks. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse tänavate äärde uued lehtpuudest koosnevad puuderead, sest erinevalt okaspuudest taluvad lehtpuud paremini heitgaase või tolmu. Liigiline koosseis määratakse täpsemalt haljastusprojektide koostamise käigus.

Kattega alad.

Tänavakate on olemas –see on asfaltkatend.

Piirded.

Lubatud on rajada kuni 2 meetri kõrguseid piirdeid. Tänavaaärsetele piiridele võib rajada piirde kinnistu piirile.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Geograafiliselt jääb käsitletav maa-ala Pandivere kõrgustikule, paiknedes kõrgustiku võlvi lõunaosas. Pinnamood on maa-alal tasane.

Pandivere Riiklikul Veekaitsealal asumine nõuab rangete keskkonnakaitseliste meetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata või nõrgalt kaitstud. Seega on keskkonna reostustaluvus madal.

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

Territooriumi sadeveed 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. Prügikonteinerite paigutus on näidatud detailplaneeringu joonisel. Prügiveoautode juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult AS Ragn-Sells poolt Rakke või Rakvere prügilasse.

AS Vaania tegeleb utiil- ja käibetaara kogumisega.

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.

Piirete rajamisel peab värava laius olema vähemalt 4 meetrit tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile.

Täiendavalt tehti detailplaneeringu koostamise käigus suuline järelepärimine Lääne-Viru Päästeteenistuse esindajale Janek Floren'le. Selle tulemusena selgus, et täpsem tuletõrjeveekogus määratakse hoone ehitusprojektiga ning Lääne-Viru Päästeteenistuse töötajaid rahuldab kruntide liikluskorraldus ja tuletõrjeveega varustatuse tase.

Krundil nr 1 asub 150m³ tuletõrjevee mahutavusega veehoidla. Krundi nr 1 omanik vastutab veehoidla töökorras hoidmise eest. Uue veetrassi ehitamise käigus tuleb krundile nr 17 paigaldada lisaks üks tuletõrjehüdrant kustutusvee saamiseks. Tulekustutusvee saamiseks saab kohaldada maa-alal paiknevat puurkaevu, kuid selle kasutegur on väike, sest puurkaevu võimsus on maksimaalselt 40m³ vett tunnis.

Vajadusel tuuakse lisavesi kohale tuletõrjeautodega.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Ebavere külas Kaarma tööstuskompleksi territooriumil. Teepikkus Päästeteenistuse tugikomandoni on 2 kilomeetrit.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Planeeringualal asuvad side-, vee – ja kanalisatsioonitrassid ning elektriakaablid. Maa sees on osaliselt säilinud kaugküttesüsteemi torustik, mida käesoleval ajal ei kasutata.

Sidevarustus.

Planeeringu ettepaneku kohaselt on moodustatavate kruntide sidevarustus kavandatud uue maakaabli paigalduse teel. See saab alguse kontorihoone asukohaga

Tamsalu mnt 1 (krunt nr 3) sidekaablikapist. Kaabel viiakse planeeritava Tehno tänava alt kuni hooneteni.

Elektrivarustus.

Planeeringuala kruntide elektrivarustus teostatakse maa-alal asuvast alajaamast (planeeringuala keskosas) ning *Vesturi* kinnistul asukohaga Tamsalu mnt 1 asuvast *Väike-Maarja EPT alajaama* alajaamast madalpinge maakaabli baasil. *Vesturi* kinnistul asuvast alajaamast saavad elektriliitumise krundid nr 1,11,12 ja 13, elektrikaabel paigaldatakse piki Lääne tänavat. Ülejäänud krundid varustatakse elektriga *Väike-Maarja EPT alajaamast*. Uus kaabel tuuakse piki Tehno tänavat hooneteni.

Veevarustus. Kanalisatsioon.

Uued vee- ja kanalisatsioonitrassid ehitatakse välja olemasolevate trasside baasil. Uued trassid kulgevad piki Tehno tänavat, kust tehakse igale kinnistule eraldi väljavõte kuni krundipiirini, kuhu paigaldatakse vaatluskaev ja peakraan.

Amortiseerunud vee- ja kanalisatsioonitrassid tuleks renoveerida või välja vahetada.

Väike-Maarja alevikus haldab vee- ja kanalisatsioonitrasse, puhastusseadmeid ning kanalisatsiooni kollektorit OÜ Pandivere Vesi.

Uute trasside lahendus on näidatud detailplaneeringu joonisel.

Koostas:

Külli Õisma