

Algataja: VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS
Planeeringu korraldaja: VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

VÄIKE-MAARJA ALEVIK PIKK TN 2b DETAILPLANEERING

Töö nr 150521

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 9
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4-5
1.5	Vastavus üldplaneeringule	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID 5-6

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

3.1	Krundijaotus	6
3.2	Kruntide ehitusõigus	6
3.3	Juurdepääs ja parkimine	7
3.4	Piirded	7
3.5	Haljastus	7
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7

4 TEHNOVÕRGUD

4.1	Veevarustus	7
4.2	Kanalisatsioon	7
4.3	Sademeveekanaliseerimine	7
4.4	Elekter	8
4.5	Küte	8

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS 8

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1	Keskkonnakaitselised tingimused	8-9
6.2	Tuleohutus	9
6.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	9

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED 10

JONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

LISAD

VÄIKE-MAARJA ALEVIKUS PIKK TN 2b DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1 LÄHTESITUATSION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Lääne - Viru maakonnas Väike - Maarja vallas Väike - Maarja alevikus.

Planeeritava ala suurus ca 400 m².

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem



 planeeritav ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Pikk tn 2b detailplaneering on algatatud 31.03.2021 Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldusega nr 185. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata uus hoonestusala ja ehitusõigus inventari- ja majandushoone rajamiseks.

Planeeringu korraldaja on Väike-Maarja Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Väike - Maarja Vallavalitsuse 31.03.2021 korraldus nr 185 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Väike - Maarja Vallavalitsuse 31.03.2021 korralduse nr 185 Lisa Planeeringuala asukohaskeem;
- Väike - Maarja Vallavalitsuse 31.03.2021 korralduse nr 186 LISA Lähteseisukohad DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS;
- Väike - Maarja valla üldplaneering, kehtestatud Väike – Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14;
- Väike-Maarja alevikus Pikk tn 2b, Ehitajate tee 5a, Pikk tn 2, Pikk tn 4 JA Lõuna tn 10 detailplaneering, kehtestatud 14.10.2020 Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldusega nr 736;
- digitaalne geodeetiline alusplaan (Aamos Atlas OÜ, märts 2020 töö nr 019-G-20);
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub Väike – Maarja alevikus ning on osa Pikk tn 2b (katastritunnus 92702:002:0112) katastriüksusest.

Planeeringualast loode ja põhja suunas asuvad Väike – Maarja seltsimaja (muinsuskaitse all olev kinnismälestis), katlamaja, Väike – Maarja mudelihall. Edela, kirde ja kagu suunas asuvad kortermajad ning nende elanike aiamaad koos kasvuhoonetega.

Väike-Maarja alevikku Pikk tn 2b maaüksusele staadioni rajamiseks on koostatud detailplaneering, mis kehtestati Väike-Maarja Vallavalitsuse 14.10.2020 korraldusega nr 736. Detailplaneering koostati ligikaudu 3,5 ha suurusele maa-alale. Nimetatud planeeringuga on määratud Pikk tn 2b krundile hoonestatav ala, mille asukohta käesoleva detailplaneeringuga soovitakse muuta.

Olemasolev hoonestus planeeringualal puudub.

Planeeringuala läbivad kanalisatsiooni- ja sademeveetorud.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Eeldatavalt on käesolev detailplaneering üldplaneeringu kohane.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 13.04.2020	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Pikk tn 2b	Väike – Maarja vald	37629 m ²	Üldkasutatav maa	92702:002:0112	4575931

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	Vee- ja kanalisatsioonirajatiste valdaja	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool sademeveetoru	Sademeveerajatiste valdaja	Planeeringualal paiknev sademeveekollektor

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Väike- Maarja aleviku keskses. Väike-Maarja alevikku Pikk tn 2b maaüksusele staadioni rajamiseks on koostatud detailplaneering, mis kehtestati Väike-Maarja Vallavalitsuse 14.10.2020 korraldusega nr 736.

Ehitusprojekti koostamise käigus ilmnis, et kavandatud hoonestusalal asuva olemasoleva hoone (laohoone) ümberehitamine inventari- ja majandushooneks on majanduslikult ebaotstarbekas ning mõistlik on projekteerida ja ehitada uus hoone arvestades selle asukohavalikul parima kasutusmugavuse ja staadioni alal paiknevate tehnovõrkudega. Kavandatavasse hoonesse on planeeritud lisaks spordiinventari paigutamise ruumile ka kohtunike-, tualett- ja tehnoruumid. Hoone asukoht on valitud arvestades, et sportimiseks vajalikku inventari saab hoonest kätte ja hoonesse paigutada staadioni maa-alal. Tualettruumidesse sisenemine aga on mõistlik korraldada ilma aiaga piiratud alale sisenemata. See on eesmärgipärasem lahendus,

mis võimaldab muuhulgas staadionil toimuvate tegevuste korraldamisel hoonet paremini kasutada, arvestades hoone kasutajate sihtgruppe. Uues asukohas paikneks staadionit teenindav abihoone miljööväärtuslikust seltsimajast kaugemal ja konkureeriks sellega oluliselt vähem. Kuna detailplaneeringu kehtestamisest ei ole möödas üle viie aasta, siis ei ole võimalik olukorda lahendada projekteerimistingimuste väljastamisega kehtestatud detailplaneeringu alal (ehitusseadustik § 27 lg 1).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eeltoodud põhjendustest ning eesmärgist määrata uus hoonestusala ja ehitusõigus inventari- ja majandushoone rajamiseks. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem koostatud detailplaneering. Ruumi terviklikkus tagatakse arvestades 14.10.2020 korraldusega kehtestatud planeeringulahendust. Ülejäänud maa-ala osas on võimalik jätkata kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega.

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualale on kavandatud hoonestusala staadionit teenindava inventari- ja majandushoone rajamiseks.

3.1 Krundijaotus

Detailplaneeringu vormistamiseks on planeeringuala piires moodustatud eraldi krunt, mida tinglikult nimetatakse Krunt 1. Krundist ei moodustata peale planeeringu kehtestamist eraldi katastriüksust.

3.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusala staadionit teenindava inventari- ja majandushoone rajamiseks.

Krunt 1:

Krundi pindala:	372 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	teenindushoone maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	200 m ²
Hoone lubatud maks. korruselisus	1
Hoone lubatud maks. kõrgus	6 m
Harjajoon	paralleelne või risti staadioniga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Hoonet teenindava transpordi juurdepääs planeeringualale on kavandatud Pikalt tänavalt, kasutades täna väljakujunenud liikluskorraldust.

Parkimise lahendus on antud Väike-Maarja alevikus Pikk tn 2b, Ehitajate tee 5a, Pikk tn 2, Pikk tn 4 ja Lõuna tn 10 asuvate katastriüksuste detailplaneeringuga, kehtestatud 14.10.2020 Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldusega nr 736.

3.4 Piirded

Piirete kõrgus ja materjal täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt vajadusele. Soovituslikult kasutada keevispaneelvörku.

3.5 Haljastus

Uut kõrghaljastust planeeritud ei ole.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneering anda hoone ehitusprojektiga.

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Hoone liitumispunkt on kavandatud Ehitajate tee 5 a asuvalt veetorult. Täpne liitumiskoht ühisveevärgiga anda projekteerimise staadiumis.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.2 Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsiooniga liitumine on kavandatud planeeringuala idapoolset osa läbivate kanalisatsiooni trassil asuvate kontrollkaevude kaudu. Hoone alla jääv kanalisatsioonitorustik on kavandatud ringi tõsta.

Täpne liitumispunkt ja torustike asukohad antakse projekteerimise käigus.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuse ja kõvakatendite sademeveed juhtida torustikuga olemasolevasse sademeveetorustikku. Vajadusel rajada sademeteorustikule uued kaevud.

Hoone alla jääv sademevee kanalisatsioonitorustik on kavandatud ringi tõsta.

Sademevee restkaevude ja torustike täpsed asukohad, läbimõõdud ja kalded anda projekteerimise staadiumis.

4.4 Elekter

Elektriühenduse planeerimisel on lähtutud Väike-Maarja alevikus Pikk tn 2b, Ehitajate tee 5a, Pikk tn 2, Pikk tn 4 ja Lõuna tn 10 asuvate katastriüksuste detailplaneeringu lahendusest.

Liitumiskilp on planeeritud Krunt 1 hoone põhjapoolsesse otsa.

Liitumiskilbi täpne paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Küte

Kaugküte ühendusi planeeritud ei ole.

Hoone küte lahendatakse elektri baasil töötavate soojuspumpadega.

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel on lähtutud asjaõigusseadusest, ehitusseadustikust, majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Tabel 4 Planeeritavad servituutide vajadused

Teeniv krunt	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ümbertõstetav kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool toru
	Sademevee kanalisatsioonitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ümbertõstetav sademevee kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool toru

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sademeveed on suunatud torustikega olemasolevasse sademeveetorustikku.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud staadionit teenindav inventari- ja majandushoone kuulub V kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoone projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Olemasolev veevõtu koht asub planeeringualast ca 160 m kaugusel Ravi tn 1 kinnistul.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka vallavalitsuse ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede, parklate ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1.
- Ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine.
- Kasutuslubade/kasutusteatiste taotlemine.