

Töö nr: DP-14/04-2023

Väike-Maarja alevikus Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 katastriüksuste detailplaneering

Asukoht:

Väike-Maarja alevik, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond

Huvitatud isik:

Väike-Maarja Vallavalitsus

Planeerija:

Triin Kask
+372 55968821
triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2023

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Lähtedokumendid	3
3.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
3.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.	6
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	8
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
6.	Krundi ehitusõigus	10
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	10
8.	Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
10.1	Tuletõrje veevarustus	13
10.2	Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi	13
10.3	Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
10.4	Soojavarustus	14
10.5	Sidevarustus	16
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	19
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	20
14.	Servituutide vajaduse määramine	20
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
16.	Planeeringu elluviimise võimalused	21
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	23
C	PLANEERINGU JOONISED	24

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavalitsuse 23.02.2023 korraldus nr 104 Väike-Maarja alevikus Tamme tn 6 (katastritunnus 92702:002:0051) ja Tamme tn 8 (katastritunnus 92702:002:0241) asuvate katastriüksuste maa-alale (planeeringuala pindalaga 35571 m²) detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on korterelamu kavandamine, milles asuksid korterid üürile andmiseks, sh eakatele (nt esimene korrus) ja valla allasutuste töötajatele (nt õpetajad). Kortereelamu rajamise eesmärgil koostatakse detailplaneering Väike-Maarja alevikus Tamme tn 6 (katastritunnus 92702:002:0051, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, pindala 26854 m²) ja Tamme tn 8 (katastritunnus 92702:002:0241, sihtotstarve tootmismaa, pindala 8717 m²) asuvate Väike-Maarja vallale kuuluvate kinnistute maa-alale. Detailplaneeringuga kavandatakse teenindusmaa olemasolevatele ehitistele ning leitakse parim asukoht planeeritavale elamule. Planeerimise käigus analüüsitakse võimalusi kogu planeeringuala parimaks kasutamiseks ja koostatakse planeeringuala parim ruumilahendus.

Väike-Maarja valla koostatava üldplaneeringu (vastu võetud vallavolikogu 09.02.2023 otsusega) kohaselt on maa-ala valdavalt elumumaa juhtotstarbega. Detailplaneeringuala piirneb lõunast elumumaa juhtotstarbega alaga ja põhjakaarest tootmismaa juhtotstarbega alaga. Detailplaneeringu tulemusena määratavad maa kasutamise juhtotstarbed ei muuda üldplaneeringuga kavandatavat olulisel määral, mistõttu võib lugeda detailplaneeringu üldplaneeringu kohaseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 26.04.2023 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja WeW OÜ (Majandustegevuse teate nr EG10213694-0001), töö nr GEO-067-23. Kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis.

2. Lähtedokumendid

- ◆ Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneering;
- ◆ Väike-Maarja valla koostatav üldplaneering (vastu võetud vallavolikogu 09.02.2023 otsusega);
- ◆ Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 4 „Väike-Maarja valla ehitismäärus“;
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri

17.10.2019 määrus nr 50);

- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning lisainfot maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala jääb Väike-Maarja aleviku läänepoolsele küljele tiheasustusala piiridesse. Ala on elamurajooni ja tootmisrajooni piiripealses tsoonis. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala piirneb Tamme tn 10 katastriüksusega, millel asuvad Tamme tn 7 korterelamu omanike köögiviljamaad, Ärina külas asuva Tuule katastriüksusega, millel asub majavalldus on planeeringuala piirist ca 150 m kaugusel, Ärina külas asuva Hiitedre katastriüksusega, millel asub majavalldus on planeeringuala piirist ca 120 m kaugusel, Tehno tn 7 ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega, millel asuvad tootmishooned, Tööstuse tn 14 maa-alaga, millel asub Väike-Maarja jäätmejaama teenindusala, Väike-Maarja uue kalmistuga (J. Liivi tn 9), Tamme tn 4a asuva üldkasutatava maaga ja Tamme tänavaga. Planeeringuala lähialal (Põhja tn 13) asub korterelamu.

Planeeringuala piirinaabrite koondinfo on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Tamme tn 10 (92702:002:1652)	elamumaa 100%	5825 m ²
Tuule (92702:004:1130)	maatulundusmaa 100%	3.25 ha
Hiitedre (92702:004:1140)	maatulundusmaa 100%	4.88 ha
Tehno tn 7 (92702:002:1610)	ärimaa 100%	13881 m ²
Tööstuse tn 14 (92702:002:0275)	tootmismaa 100%	5255 m ²
J. Liivi tn 9 (92702:002:0248)	üldkasutatav maa 100%	26572 m ²
Tamme tn 4a (92702:002:0257)	üldkasutatav maa 100%	8558 m ²
Tamme tänava lõik 2 (92702:002:0206)	transpordimaa 100%	2157 m ²

Kontaktvööndis on korterelamute arhitektuur lihtne: 0-40 C° kaldega lamekatuse või viilkatusega kuni kolmekorruselised paneelramud, mille välisfassadis on krohv või tellis, rõdude piirded on puidust. Tee äärest nähtava hoonestuse katuseharja suund on kas risti või paralleelselt teega, katusekatteks on viilkatusega elamutel eterniit. Ehitusjoon jääb Tamme tänava ääres teekattest 10-30 m kaugusele. Korterealamute ehitisealused pinnad on ca 400-600 m². Elamute ümbruses esineb vähesel määral kõrghaljastust. Tamme tn lõpus (läänepoolses osas) on pärnadest puuderida. Piirdeaiad korterelamute kruntide ümbruses puuduvad. Parkimine on lahendatud korterelamute esisel alal, aiamaade jaoks on korterelamute elanike jaoks lähipiirkonnas ette nähtud eraldi krundid (nt Tamme tn 7 elamu aiamaad paiknevad Tamme tn 10 kinnistul). Abihooneteks on garaažiboksid.

Põhja suunda jäävas tootmisrajoonis on hoonestuseks valdavalt kaarhallid või kuni 2korruselised laohooned, mille ehitisealused pinnad varieeruvad 500-1400 m² vahel. Planeeringualalt on vaade tootmisalale suhteliselt blokeeritud planeeringuala põhjapoolses osas oleva pinnasevalli abil.

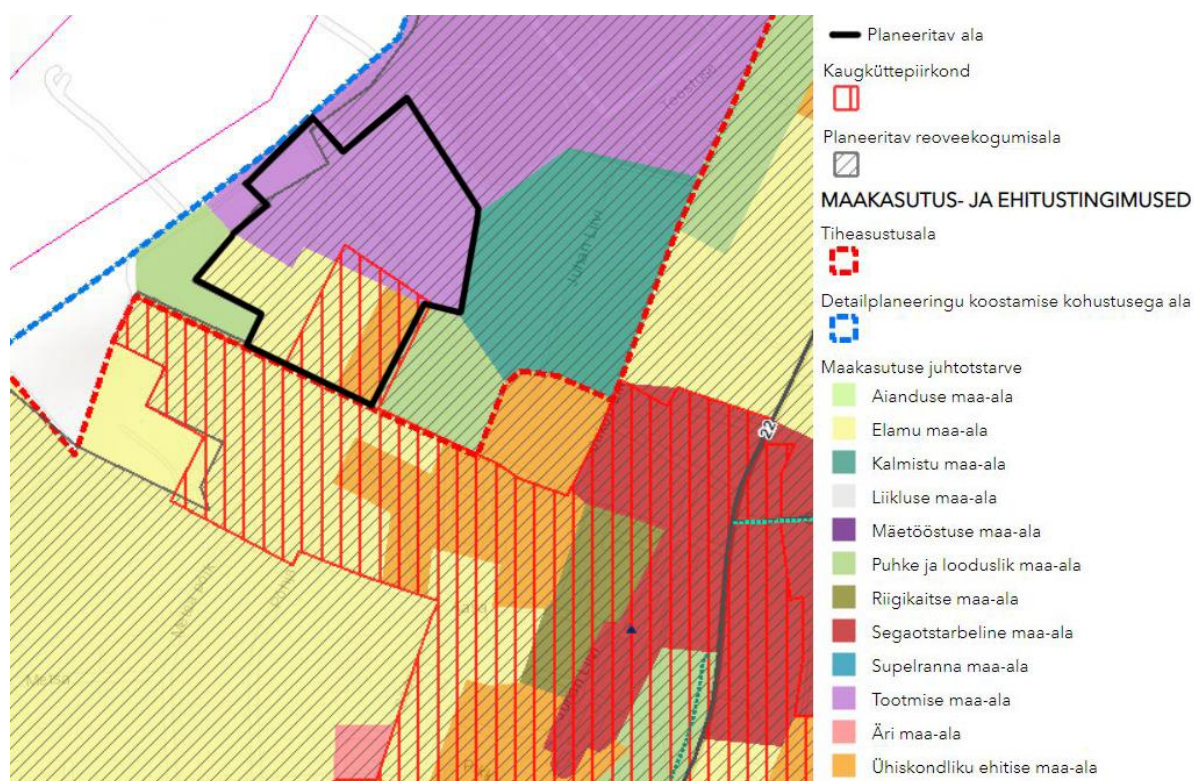
Otseselt planeeringualale või planeeringuga mõjutatavale alale ei jää muinsuskaitselisi objekte, kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ega natura 2000 alasid. Planeeringualast ida suunda Tamme tn 4 kinnistule jäävad mitmed kinnismälestised: „Väike-Maarja kirik“, „Väike-Maarja kiriku kabel“, „ratasrist. 18. Saj. (paasi)“, „Väike-Maarja kirikuaia piirdemüür“, „Väike-Maarja kirikuaed ja kalmistu“. Kirikuaed ja kalmistu ulatub osaliselt J. Liivi tn 9 katastriüksusele ning selle ümber on 50 m ulatusega kaitsevöönd (id 8405670). Kaitsevöönd planeeritavale maa-alale ei ulatu (vt joonis 2).

Enamik olulisemaid sotsiaalobjekte ja asutusi, nagu näiteks koolid, lasteaiad, spordikeskus, seltsimaja, apteek, kirik, mitmed ettevõtted ja kauplused on Väike-Maarja alevikus olemas, seega jäävad planeeritavast maa-alast 1 km raadiusesse.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad sellised kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringud, millega käesolev planeering peaks arvestama.

Üldplaneering. Käesoleva detailplaneeringu algatamise hetkel kehtib alal Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneering, millega planeeritav kooskõlas ei ole (maa-ala üldplaneeringujärgsed juhtotstarbed vastavad algatamiseelsetele katastriüksuste sihtotstarvetele, ehk Tamme tn 6 on ühiskondlike ehitiste maa ning Tamme tn 8 tootismaa). Käesoleva detailplaneeringu eesmärgi ja lahenduse väljatöötamisel on arvesse võetud uue koostatava üldplaneeringu lahendus, mille kohaselt jaotub ala juhtotstarbelt elamumaaks, tootismaaks ning ühiskondlike ehitiste maaks (vt skeem 1). Koostamisel olev üldplaneering on vallavolikogu otsusega vastu võetud 09.02.2023.

Arvestades planeeringuala paiknemist asukohas, kus toimub üleminek elamurajoonilt tootmisrajoonile ning võttes arvesse, et koostatava üldplaneeringu lahendus on juba vastu võetud, ei ole mõistlik antud detailplaneeringu koostamisel lähtuda 2008. aastal kehtestatud üldplaneeringust, milles määratud arengusuunad ei ole tänapäeva muutunud keskkonnas enam majanduslikult ega funktsioonilt otstarbekad. Arvesse võetakse valla territooriumil viimaste aastate jooksul analüüsitud ja koostatud arengu põhisuunad ja tingimused ning sellest lähtuvalt ei ole tegemist ülplaneeringut muutva detailplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte vastuvõetud üldplaneeringu kaardist (Allikas: Väike-Maarja valla veebilehe kaardirakendus)

3.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

Käesoleva planeeringu eesmärk on tiheasustusalal paiknevale suhteliselt suurele maa-alale parima ruumilise lahenduse planeerimine. Ala jaotatakse kruntideks, määratakse ka kruntide ehitusõigus, lahendatakse tehnovõrgud, juurdepääsud ja haljastus.

Alal hetkel kehtivas vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarvete määramisel lähtutud olemasolevatest sihtotstarvetest ning ei

ole arvestatud võimalike perspektiivsete arenguvõimalustega. Tegemist on suhteliselt suure maa-alaga, mis paikneb tiheasustusala piirides ning lähedal olulistele infrastruktuuridele, mistõttu on ala tühjana hoidmine ressurside raiskamiseks.

Eelnevast tulenevalt käesolev detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga praktiliselt üldse ei arvesta ning aluseks võetakse detailplaneeringuga paralleelselt menetluses oleva uue üldplaneeringu lahendus, mis näeb ette ühiskondlike ehitiste maa-ala vähendamise olemasoleva hoone toimimiseks vajalikule suurusele ja lubab ülejäävale alale elamumaa või tootmismaa juhtotstarbe. Käesoleva planeeringu lahenduse välja töötamisel on eelkõige võetud arvesse ala paiknemine asukohas, mis jääb elamuala ja tootmisala vahele, seega on kruntide jaotusel tehtud sujuv üleminek: elamurajooni pooltel osal on korterelamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa ning tootmisrajooni poolel on kaks väikest tootmismaad, kusjuures nende kahe poole eraldab üldkasutatav kõrghaljastatav ala, mis loob tootmismaa ja elamumaa vahele puhvertsooni võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks ning rekreatiivväärtuse lisamiseks.

Sellise lahendusega aidatakse kaasa olemasoleva elukeskkonna rahulikumaks ja turvalisemaks muutmisele, kuna hetkel kasutusest väljas olev tihtipeale hooldamata maa-ala võetakse kasutusse ning tootmisalalt tulenevate võimalike häiringute leevendamiseks nähakse ette täiendavaid meetmeid. Samuti on kavandatud tegevus kooskõlas säästliku arengu printsiipidega kuna krundid plaanitakse rajada olemasoleva tee ja valdavalt väljaehitatud tehnotrasside äärde, puudub vajadus spetsiaalselt uut teedevõrgustikku ja taristut rajada.

Planeeritud on kaks üldkasutatava maa krunti, üks nendest jääb 100% haljasala või parkmetsa maaks, et oleks täidetud puhverala funktsioon, aga teisele nähakse ette kõrvalsihtotstarbena elamumaa. See tähendab, et ehkki käesoleval hetkel ei pruugi olla vajadust täiendavate üksik- või kaksikelamumaade järele, siis perspektiivis on võimalik siiski esialgse üldkasutatava maa asemele ka elamumaad luua. Mõlemale võimalikule maksimaalsele stsenaariumile on käesoleva planeeringu mahus koostatud ruumiline joonis (joonised 5 ja 6). Joonised illustreerivad olukorda, kui ellu viiakse üks kahest võimalikust sihtotstarbest, tegelikult on planeeringuga määratud sihtotstarve 0-100%, mis tähendab et võimalik on ka vahepealne variant, kus nt pool alast jääb üldkasutatavaks maaks ja pool jagatakse elamukruntideks. Planeeringuga tagatakse antud alale kohe ka tehnovõrkude valdajate poolsetele tehnilistele tingimustele vastavad trassikoridorid perspektiivsete ühenduste loomise võimaldamiseks.

Menetluses oleva üldplaneeringu kohaselt tuleb asustuse suunamisel lähtuda eelkõige tihendamise printsiibist: eelistada tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete

taaskasutusele võtmist, mida ka käesolevas detailplaneeringus tehakse. Lisaks arvestatakse järgmiste tiheasustusalale määratud ehituslike tingimustega:

- ◆ Tiheasustusalal tuleb välja arendada ühtsed infrastruktuurivõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms (trassid jooksevad vahetult planeeringuala vastas, ette nähakse nendega liitumine);
- ◆ Uute rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega (planeeringus arvestatakse nii olemasolevate korterelamute kõrguse, korruselisuse, ehitisealuse pinna kui arhitektuuriga);
- ◆ Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele olemasolevad äri- ja tootmisterritooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades (planeeringualal on tootmismaa poolses osas olemas kaks halli/tootmishoonet, mis antud hetkel ei arvesta olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbega. Mõlemale hoonele moodustatakse käesoleva detailplaneeringu mahus iseseisev tootmismaa krunt, millega seoses toimub siis ka tootmismaa laiendamine sobilikus piirkonnas);
- ◆ Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt kas elamu-, ühiskondliku hoone- või puhke ja loodusliku alana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi (käesoleva planeeringu kontekstis võetakse tootmisest välja jääv tootmismaa juhtotstarbega ala kasutusele haljasalana tagamaks puhvertsooni elamuala ja tootmisala vahele);

Käesoleval hetkel ei ole lähipiirkonnas piisavalt tuletõrjeveevõtukohti, planeeringuga on ette nähtud uus tuletõrjeveevõtukoht, mis hakkab varustama ka olemasolevaid elamuid, mis jäävad mahutist kuni 200 m kaugusele, seega muutub olemasolev korterelamute piirkond turvalisemaks keskkonnaks.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga, sest see paikneb tiheasustusalal, kus on tagatud kvaliteetsed ühendused sotsiaaltaristu ja rekreatsiooniväärtustega nii jalakäijale kui autoliiklusele. Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringuala piirneb lõunast elamumaa juhtotstarbega alaga ja põhjakaarest tootmismaa juhtotstarbega alaga. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 3).

Käesoleval ajal puudub kehtiv maa-ala hõlmav detailplaneering.

Juurdepääs planeeringualale on olemas Tamme tänavalt kahest kohast: esimene juurdepääs Tamme tn 6 asuvale õppetöökojale ja teine juurdepääs Tamme tn 8 katastriüksusele. Viimati nimetatud on kruusatee, mis tagab ka juurdepääsu olemasolevatele kaarhallidele. Kaarhallide ees on ümberkeeramisplats.

Tamme tn 6 katastriüksuse (92702:002:0051) sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa, pindalaga 26854 m² ja Tamme tn 8 katastriüksuse (92702:002:0241) sihtotstarve on tootmismaa, pindalaga 8717 m². Tamme tn 6 kõlvikuline koosseis: haritav maa 225 m², looduslik rohumaa 7473 m², muu maa 19156 m². Tamme tn 8 kõlvikuline koosseis: haritav maa 1000 m², looduslik rohumaa 6317 m², muu maa 1400 m². Mõlemast katastriüksusest enamuse on käesoleval ajal kasutuses haljasalana.

Planeeritavad maaüksused on hoonestatud. Käesoleval ajal asub Tamme tn 8 maa-alal pumbamaja (ehitisregistri kood 120600378), mis ei ole kasutuses, kuna sealt saadav vesi ei vasta nõuetele. Katastriüksuse edelapoolsele servale ulatuvad osaliselt Tamme tn 10 katastriüksuse aiamaad ja kasvuhooned. Tamme tn 6 maa-alal asuvad õppetöökoda (ehitisregistri kood 108038952) ja kaks kaarhalli.

Planeeringuala reljeef on valdavalt väga tasane, suuremad ebatasasused paiknevad kaarhallide läheduses, kus on pinnase kuhjad. Maapinna loomulikud absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 113,37- 114,75 m, pinnase kuhja tipus on kõrgeim punkt 121,25 m. Planeeringualal praktiliselt puudub kõrghaljastus, üksikud puud paiknevad puurkaevu hoone läheduses.

Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 asuvate kinnistute maa-alad on koormatud tähtajatu ja üleantava isikliku kasutusõigusega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Pandivere Vesi kasuks. Tamme tn 6 asuva kinnistu maa-ala on koormatud isikliku kasutusõigusega Adven Eesti AS kasuks.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga moodustatakse kahest maaüksusest kokku 7 krunti. Vastavalt planeeritud krundi kasutamise otstarvetele on kruntide sihtotstarbed järgmised: pos 1 ühiskondlike ehitiste maa (teadus- ja kõrgharidusasutuse maa), pos 2 elamumaa (korterelamumaa), pos 3 üldkasutatav maa (haljasala maa, parkmetsa maa), pos 4 ja 5 tootmismaad (tootmishoone maa, laohoone maa, hulgikaubanduse maa, põllumajandusliku tootmise maa), pos 6 transpordimaa (tee ja tänav maa), pos 7 üldkasutatav maa 0-100% (haljasala maa, parkmetsa maa) või elamumaa 0-100% (üksikelamumaa, kaksikelamumaa).

Kruntide paiknemine on esitatud joonisel 4.

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 4. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, tingimused katusele ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus.

Krundi maksimaalse ehitisealuse pindala ning hoonete arvu määramisel on lähtutud ümbritsevate kinnistute ehitusmahtudest ja koostatavast üldplaneeringust. Korterelamule on lubatud kuni 24 korterit.

Krundi pos 7 ehitusõigus hakkab kehtima juhul, kui see võetakse kasutusele elamukrundi/kruntidena. Juhul kui krunti veel mitmeks jagada otsustatakse, siis kehtib igale uuele krundile sama ehitusõiguse info. Minimaalne lubatav elamukrundi suurus on 1200 m². Ilma ehitusõiguseeta krunt võib jääda ka väiksema pindalaga (nt kui mõni krunt otsustatakse eraldada aiamaade jaoks).

Lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele võib vastavalt Ehitusseadustikule ehitada rajatisi ja hooneid, mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega (nt mängumajad, kasvuhoone vms väiksed abihooned). Selliseid hooneid võib elamukrundile püstitada kuni 3 tk ja need peavad samuti jääma hoonestusala piiridesse.

Hoonete paiknemine üksteise suhtes ja tuleohutuskujad on kirjeldatud ptk 13.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevatest kitsendustest ja piirkonna eripäradest.

Krunt pos 7 hoonestusala on määratud arvestades perspektiivset võimalust krunti veel omakorda jagada ja elamumaana kasutusele võtta. Krundi jagamisel tuleb lisaks arvestada tuleohutuskujaga, milleks on 8 m (soovituslikult määrata hoonestusala naaberkrundi piirist 4 m kaugusele). Arvestada ka ala läbiva veetrassiga, mis enne hoonestamist kas koostöö trassi valdajaga ümber tõsta või hooned, rajatised ja kõrghaljastus trassist vähemalt 2 m kaugusele rajada.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine on näidatud joonisel 4. Hoonete lõplikud asukohad ja mahud määratakse projekteerimise staadiumis.

8. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelis (joonis 4).

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Katusekattematerjalideks on lubatud kõik kvaliteetsed materjalid. Keelatud on imiteerivad materjalid nii välisfassaadi kui katusekattematerjalide puhul.

Nõuded piirdeaedadele:

- ◆ piirde rajamine korterelamumaa krundi ümber on keelatud;
- ◆ piirdeaedade maksimaalne lubatud paiknemine üksik ja kaksikelamumaade ning tootismaade puhul: avalikest teedest vähemalt 7 m, teistel külgedel krundi piiril, ümberkeeramiskoht peab jääma aedadest väljapoole;
- ◆ piiretena eelistada võrkaedu või puidust latt- ja lippaedu ning hekke;
- ◆ piirete maksimaalne kõrgus läbipaistava piirde puhul kuni 1,6 m, läbipaistmatu puhul kuni 1,4 m;
- ◆ piirdeaedade lahendus esitada hoonete ehitusprojektide mahus;

Täpne hoonete ja väikevormide arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleval hetkel on planeeringualale kaks eraldi juurdepääsu Tamme tänavalt. Mõlemad mahasõidud on planeeritud säilitada ning täiendavaid mahasõite ette pole nähtud. Pos 1 krundile jääb eraldi mahasõit ning teistele tagab juurdepääsu olemasolev planeeringuala läbiv kruusatee, millele planeeringuga nähakse ette eraldi transpordimaa krunt (pos 6). Tee peab vastavalt 01.03.2021 jõustunud siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tagama ligipääsu päästeameti tehnikale (kandevõime 26 000 kg ning

laius vähemalt 3,5 m).

Elukeskkonna kvaliteedi tagamiseks tuleb olemasolev kruusatee viia tolmuvaaba katte alla vähemalt lõigul alates Tamme tänavast kuni olemasoleva ümberkeeramisplatsini, mis paikneb pos 4 ja 5 kruntidel. Tee laius peab olema piisav möödumiseks vastutulevast sõidukist. Selleks peab tee laius olema 5,5 m või kitsama teekatte puhul peab tee olema äärekivideta ning kandev teepeenar peab olema mõlemal pool teed nii lai, et koos teega moodustuks kokku 5,5 m. Joonisel 4 on näidatud planeeritud avaliku tee soovituslik uus lahendus ja olemasolevate teede olemasolevad lahendused. Krundisisesed hoonetevahelised teed koos parkimisega ning juurdepääsude täpsed asukohad täpsustatakse edaspidise projekteerimisega lähtudes hoonestuse lõplikust paiknemisest.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Tänavatel parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Vastavalt standardile sõltub korterelamu lõplik parkimiskohtade arv lisaks ehitiste parkimismormatiivile ka korterite arvust ja korterite tubade arvust: 1-2 toalisel uuel korteril peab olema tagatud 1,3 kohta, 3 ja enama toaga korteril 1,5 kohta. Seega vastavalt lõplikule korterelamu projektile tuleb parkimiskohtade arv üle täpsustada.

Parkimiskoha pikkus vastavalt standardile on 5 m, laius 0-30 kraadise nurgaga parkimiskoha puhul 2,5m, 45-90 kraadise nurga puhul 2,6m.

Tabel 2. Parkimismormatiiv vastavalt standardile

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Sõiduautode parkimismormatiiv ja kohtade arv (brutopindnormatiiv)
Tööstusettevõtte/ladu	äärelinn	$1200 \times 1/250 = 4,8$ kohta
Kõrgkool, ametikool	äärelinn	$2000 \times 1/200 = 10$ kohta
Korterelamu	Korruselamute ala	$1800 \times 1/50 = 36$ kohta
Eramu	Väikeelamute ala	Uuele väikeelamule nähakse ette vähemalt 3 kohta sõltumata brutopinnast

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal olemasoleval õppehoonel (krundil pos 1) on tehnovõrgud enamjaolt olemas. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus pos 2, 4, 5 ja 7 jaoks (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Põhimõtteline trasside kulgemine on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ning ligikaudsed planeeritavate trasside ühenduspunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel 2.

10.1 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tuleohutuse seaduse § 24 lõike 4 alusel siseministri 01.01.2023 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus I kasutusviisiga hooneni on tiheasustuses kuni 200 m.

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses olemasolevat toimivat tuletõrjeveevõtukohta, seega tuleb rajada uus tuletõrjeveevõtukoht. Mahutite ja hürdandi asukoht on määratud arvestusega, et vajaduse korral varustaks uus tuletõrjeveevõtukoht ka olemasolevaid lähipiirkonna hooneid.

Vastavalt siseministri määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §-le 7 on I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Illustreeriv mahuti ja hüdrandi lahendus on näidatud põhijoonisel, seda täpsustatakse projektiga.

10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

Ala on planeeritud liita ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Vee ja kanalisatsiooni täpse lahenduse jaoks tehnilised tingimused antakse projekteerimise faasis ehk siis, kui on selgunud hoonete täpsemad mahud ja paiknemised (nt pos 2 korterite arv ja pos 7 elamute arv). Käesoleva planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud vee- ja kanalisatsioonitrasside põhimõtteline esialgne lahendus. Eelkõige on tagatud tänava äärde nõuetekohaste kaitsetsoonidega trassikoridorid, et torustike väljaehitamise hetkeks ei tekiks konflikte nt teiste trasside, haljastuse või rajatistega.

Sademevett ei tohi juhtida tee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega.

10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele

tingimustele nr 451380:

- ◆ Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga VÄIKE-MAARJA-K11 fiidrikt (21.06.2023 täpsustus: Silmas on peetud planeerida uue alajaama toide VÄIKE-MAARJA 110/35/10 piirkonna alajaama KULLENGA fiidri 10 kV õhuliinilt (maakaabelliin õhuliini mastist uue alajaamani).
- ◆ Nimetatud uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- ◆ Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
- ◆ Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.
- ◆ Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.
- ◆ Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lisaks elektrivõrgule on lubatud taastuenergia kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud vahetult hoonetele.

10.4 Soojavarustus

Planeeringuala kuulub kaugküttepiirkonda. Planeeritav krunt pos 1 on juba soojatorustiku

trassiga varustatud. Teistele hoonestatavatele kruntidele on soojavarustus planeeritud vastavalt Adven Eesti AS poolt 12.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr DP 103-23:

- ◆ Detailplaneeringu koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a määruses nr.73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §11 sätestatut ning teisi kehtivaid õigusakte.
- ◆ Võrgu ja soojustorustiku trasside asukohad projekteerida nii, et need ei läbiks hooneid ja et soojustorustiku sisendid oleksid ruumides, kuhu paigaldatakse soojussõlmed;
- ◆ Määrata võrgule servituudi vajaduse ala laiusega 5 meetrit ja ulatusega kuni tarbimiskohtade välisseinteni;
- ◆ Detailplaneering esitada kooskõlastamiseks võrguettevõtjale (e-post: adven.eesti@adven.com) ja anda üle üks digitaalne eksemplar detailplaneeringu soojusvarustusega seotud materjalidest;
- ◆ Liitumistingimuste saamiseks esitavad liitujad võrguettevõtjale liitumistaotluse võrguettevõtja vormil ja soojuskoormuste arvutuse;
- ◆ Pärast liitumislepingu sõlmimist ja enne võrgu ja soojustorustike ehitamist sõlmivad võrguettevõtja ning kinnistu omanik isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu võrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks;
- ◆ Käesolevad tingimused on kohustuslikud liitujale ja detailplaneeringu koostajale;
- ◆ Käesolevad tingimused kehtivad kuni 30.04.2024.

Detailplaneeringu koostamise tingimuste alusel projekteeritakse võrgu trass ühenduskohast liitumispunktideni ja soojustorustiku trass liitumispunktidest tarbimiskohtade soojussõlme ruumide välisseinteni.

Pos 2 krunt on kohustatud kaugküttega liituma. Pos 4, 5 ja 7 puhul on vajadusel lubatud kaugküttele asemel ka kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

10.5 Sidevarustus

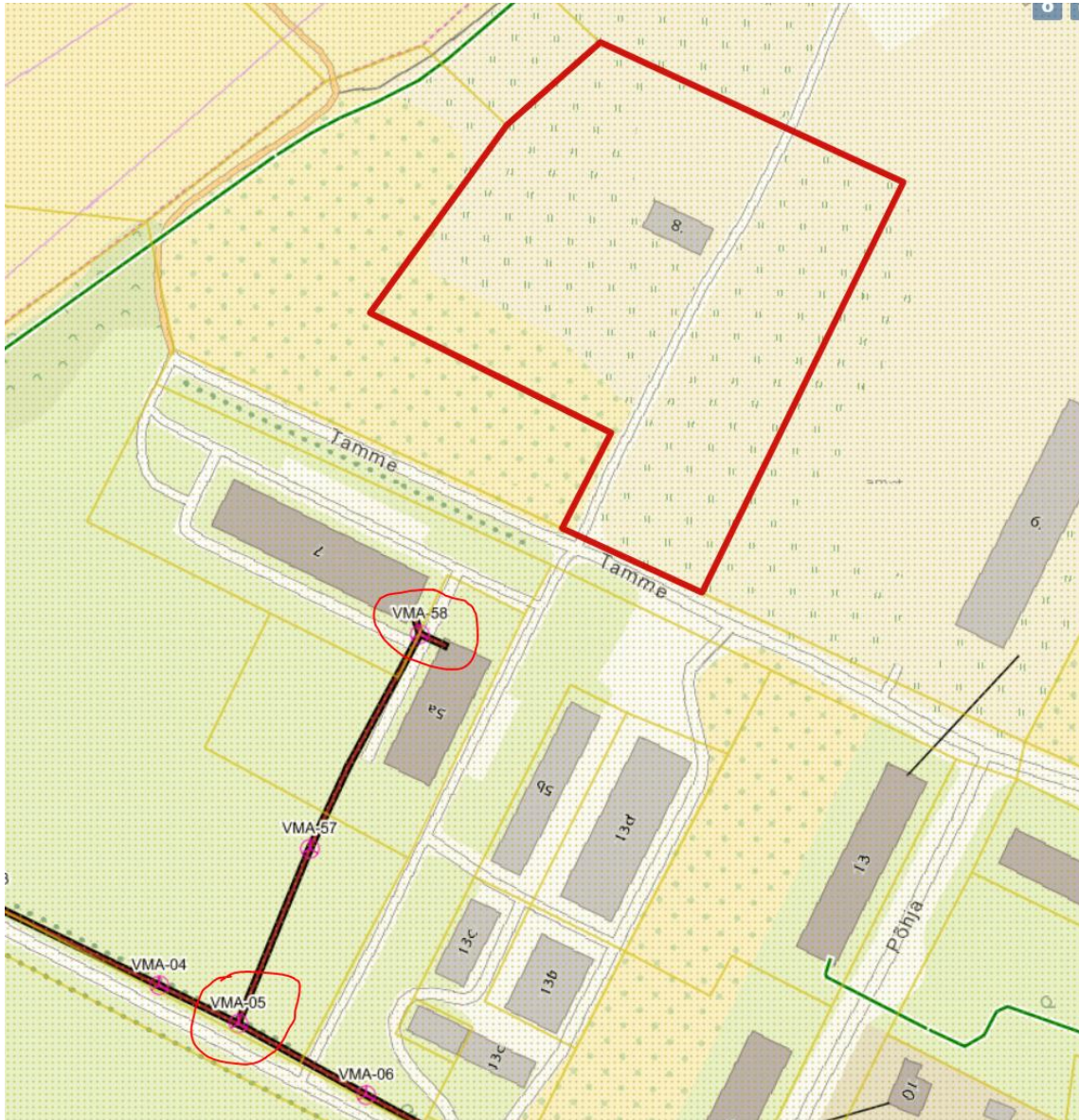
Planeeritud kruntide varustamiseks sidega on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38016852.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

- ◆ Tehnilise lahenduse kirjeldus: Näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Teliale kuuluvast sidekaevust VMA-58 (vt skeem 2). Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Igale kinnistule/hoonele (kaasaarvatud POS 1 hoonele-olemasolev vaskkaabel ei võimalda tänapäevasi kiirusi ja on piiratud võimekusega) näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Paigaldada alates sidekaevust VMA-05 24 kiuline singlemode Metalliga optiline kaabel kuni planeeritud jätkuni. Kaevu VMA-05 jätta kaablivaru 15m. Alates jätkust paigaldada iga krundi piirile 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- ◆ Sidevõrgu kirjeldus: Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikumahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-TG.657 standardile. Korteris jaotlas või selle läheduses peab olema paigaldatud või võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga. Korteris sisevõrk alates jaotlast ehitada välja CAT6/CAT7 kaablitega. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.
- ◆ Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 3223199. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.
- ◆ Täiendavad tehnilised nõudmised: Sõidutee alla näha ette A kategooria sidekanalisatsiooni torud seinapaksusega 4,8mm. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Sidekanalisatsiooni ja kaablite nõutav sügavus pinnases

0,7m, teekatete all 1m. Enne ehitustööde alustamist teostada vajadusel Telia Eesti liinirajatiste järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud meetmed ja tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused, olemasolevate ja projekteeritavate kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia Eesti sideliinirajatistega ühendamine on lubatud teostada Telia Eesti poolt väljastatud tegutsemisloa alusel. Peale liinirajatiste välja ehitamist esitada teostusjoonis ja täitedokumentatsioon Telia Eesti AS-le elektroonselt aadressile www.geopank.elion.ee (V-... kood väljastatakse ehitajale). Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 20.06.2023 Ning on kehtivad kuni 19.06.2024.



Skeem 2. Teliale kuuluva sidekaevu VMA-58 asukoht

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maaüksustel ei esine väärtuslikku kõrghaljastust, millele käesoleva detailplaneeringuga säilitamise kohustust oleks mõistlik määrata. Tootmispiirkonnast tulenevate võimalike häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks on ette nähtud krunt pos 3 kõrghaljastamine.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb elamukrundi pindalast vähemalt 20% kõrghaljastada. Soovituslik on kõrghaljastus võimalusel rajada puuderidadena teepoolsesse külge, et moodustuksid alleed. Seejuures lähtuda tehnovõrkude paiknemisest ja nende kaitsetsoonidest.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Järgida valla jäätmehoolduseeskirja.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat valla heakorraeeskirja. Piirdeaedade kavandamisel järgida käesoleva seletuskirja ptk 8 esitatud tingimusi.

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee või pinnase saastumist, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Vee-elustikule mõju ei avaldu, kuna ala lähedusse ei jää veekogusid ning pole planeeritud ka tegevusi, mis võiksid põhjavee kvaliteeti mõjutada. Reoveesüsteemide rajamine saab toimuda ainult läbi erialaste teadmistega inimeste poolt teostatava projekti, mis tagab reovee nõuetekohase käitlemise ning põhjavee kaitse.

Piirkonna visuaalsele olukorrale mõjub muudatus pigem positiivselt, sest ala paikneb tiheasustuses, aga on kasutusest väljas ja osaliselt hooldamata. Uue korterelamukrundi moodustamine ja hoonestamine ning uued püsielanikud tagavad ala pideva korrashoiu. Uute üldkasutatavate maade moodustamine ja kasutusele võtmine tagab samuti ala pideva korrashoiu.

Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, tekib planeeringu elluviimisel ajutine negatiivne mõju: algab ehitustegevuse alustamisega ja lõpeb peale tegevuste lõpetamist. Kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna arengu eesmärkidega.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (nt tulemüüri). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete ehitisealune pind kokku on alla 400 m², st et moodustatavatel elamukruntidel võib elamu ja abihooned soovi korral kokku ehitada.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav korterelamu I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP2. Olemasolev õppehoone on IV kasutusviisiga, tuleohutusklass TP2. Olemasolevad tootmishooned on VI kasutusviisiga ja arvestades, et lubatud kuni 2 korrust, on TP2. Perspektiivsed üksikelamud on I kasutusviisiga, TP3.

14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses. Sh elektrimaakaablitele ja sidekaablitele 1 m kummalgi pool kaabli telge, vee- ja kanalisatsioonitrassidel 2 m kummalgi pool telge, kaugkütte trassidel 2,5 m kummalgi pool telge ja alajaamal 3 m teljest. Antud servituudialade paiknemine sõltub tehnovõrkude- ja rajatiste lõplikust paiknemisest.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ üksikelamu krundid eraldada soovituslikult piirdeaedadega (ei ole kohustuslik);
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatud tuginedes.

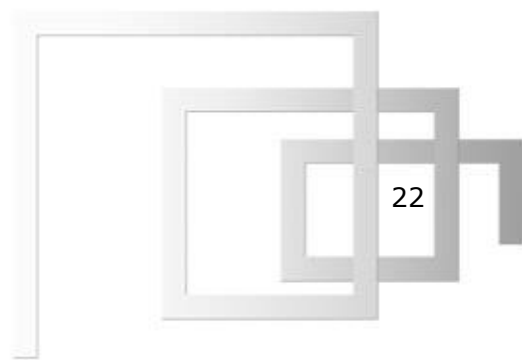
Planeeritud ehitusõigus, krundisise hoonetele ligipääsu ja tehnovõrkude rajamine on krundi omaniku kohustus. Krundisise parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on samuti krundi valdajal.

Radooniohutute hoonete projekteerimisel arvestada, et peamine radooniallikas on hoone alune pinnas. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hea ehituskvaliteet ja nõuetekohane ventilatsioon. Soovitav on tihendada torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seinaga liitekoht kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Pinnase radooni aktiivsuskontsentratsiooni täpsete tulemuste ja täiendavate ehituslike meetmete vajaduse väljaselgitamiseks tellitakse vajadusel enne iga konkreetse eluhoone projekteerimist vastav uuring.

Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitusega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise

kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.



B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega.

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
12.07.2023	ADVEN EESTI AS	Kooskõlastus. /Allkirjastatud digitaalselt/	Kasper Valliste; Juhan Aguraiuja
12.07.2023	Pandivere Vesi OÜ	Kooskõlastus kirjalikult e-mailil	Gennadi Filippov
12.07.2023	TELIA EESTI AS	Kooskõlastus nr 38071488 *Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõõndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevõõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal	Emil Villemson
13.07.2023	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 0979480188. *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Enn Truuts
09.08.2023	Terviseamet	Kooskõlastus nr 9.3-1/23/4562-2.	Kristiina Pross
07.08.2023	Päästeamet	Kooskõlastusest keeldumine nr 7.2-3.3/1406-3. *Kokkuvõte põhjustest: täpsustada tulepüsivusklassid ja planeeritava tuletõrjeveevõtukoha vajalik vee maht.	Kristina Kazmin
12.09.2023	Päästeamet	Kooskõlastus nr 3436-2023-2	Kristina Kazmin

C PLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:4000
Joonis 3. Tugiplaan	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis 1	
Joonis 6. Illustreeriv joonis 2	