

Töö nr: DP-31/01-2024

Välja elamuala detailplaneering

Asukoht:

Välja tn 1a ja Välja tn 2b, Väike-Maarja alevik, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond

Huvitatud isik:

Väike-Maarja Vallavalitsus

Planeerija:

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

Tartu 2024

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.	8
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	10
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
6. Krundi ehitusõigus	12
7. Krundi hoonestusala piiritlemine	12
8. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	12
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
10.1 Tuletõrje veevarustus	14
10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi	15
10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	17
10.4 Soojavarustus	18
10.5 Sidevarustus	18
11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	21
13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	22
14. Servituutide vajaduse määramine	23
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	23
16. Planeeringu elluviimise võimalused	23
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	25
C PLANEERINGU JOONISED	27

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavalitsuse 31.01.2024 korraldus nr 55 Välja elamuala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on üksikelamu kruntidest koosneva elamuala väljaarendamine. Planeeringuala koosneb kahest Väike-Maarja aleviku ühes piirkonnas asuvast eraldiseisvast elamumaa katastriüksusest (Välja tn 2b ja Välja tn 1a), millele leitakse ühine parim võimalik atraktiivne ja mitmekesine ruumilahendus, mis arvestab olemasolevate väärtustega ning on tasakaalustatud elamu- ja rohealadega. Välja tn 2b piirab Välja alajaam (92702:002:2520) katastriüksust, mida käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Nii Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneeringu kui ka Väike-Maarja valla koostatava üldplaneeringu (vastu võetud vallavolikogu 09.02.2023 otsusega) kohaselt on maa-ala valdavalt elamumaa juhtotstarbega. Detailplaneeringu tulemusena määratavad maa kasutamise juhtotstarbed ei muuda üldplaneeringuga kavandatavat olulisel määral, mistõttu võib lugeda detailplaneeringu üldplaneeringu kohaseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 01.02.2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja WeW OÜ (Majandustegevuse teate nr EG10213694-0001), töö nr GEO-017-24. 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 08.10.2023 määrus nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamise“;
- 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 ning elamukruntide vahelisele alale. Planeeringuala koosneb peamiselt kahest lähestikku asuvast eraldiseisvast elamumaa sihtotstarbega katastriüksusest: Välja tn 1a (katastritunnus 92702:002:0287, pindala 15 338 m²) ja Välja tn 2b (katastritunnus 92702:002:0286, pindala 17 223 m²). Detailplaneeringuala piirneb elamumaadega, millel asuvad nii eramud kui korterelamud.

Planeeringuala (täpsemalt Välja tn 1a) loodepoolseks piirinaabriks on maatulundusmaa, kirde ja ida suunas on korterelamutega elumaaad, kagu ja lõuna suunda teisele poole Välja tänavat jääb planeeringuala teine pool ehk Välja tn 2b maaüksus ning edela suunas teisel pool Välja tänavat on üksikelamutega krundid.

Välja tn 2b maaüksus külgneb nii ida lõuna kui lääne suunast transpordimaaga, aga üle tänava jäävad kõikidesse nimetatud suundadesse üksikelamu krundid. Edelasuunast külgneb ala elamukruntidega vahetult.

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
Tamme tänav lõik 2 (92702:002:0206)	transpordimaa 100%	2157 m ²
Tamme tn 7 (92702:002:1651)	elamumaa 100% (korterelamu)	3481 m ²
Tamme tn 5a (92702:002:0047)	elamumaa 100% (korterelamu)	2613 m ²
Tamme haljasala (92601:001:0260)	üldkasutatav maa 100% (kasutusel pigem transpordimaana)	3534 m ²
Välja tänav (92702:002:0236)	transpordimaa 100%	7623 m ²
Metsa põik (92702:002:0212)	transpordimaa 100%	1052 m ²
Metsa tänav (92702:002:0203)	transpordimaa 100%	2458 m ²
Metsa tn 2 (92702:002:1300)	elamumaa 100%	3500 m ²
Metsa tn 4 (92702:002:1310)	elamumaa 100%	2598 m ²

Metsa tn 6 (92702:002:1350)	elamumaa 100%	2575 m ²
Metsa tn 8 (92702:002:1360)	elamumaa 100%	3111 m ²
Välja tn 1b (92601:001:0367)	elamumaa 100%	976 m ²
Mäe (92801:001:0065)	maatulundusmaa 100% (põllumaa)	10.99 ha

Kontaktvööndis on ehituslike ja arhitektuursete eripärade poolest neli eristatavat tsooni, mis vahelduvad seoses elamukvartalitega, millel need paiknevad (vt ka foto 1):

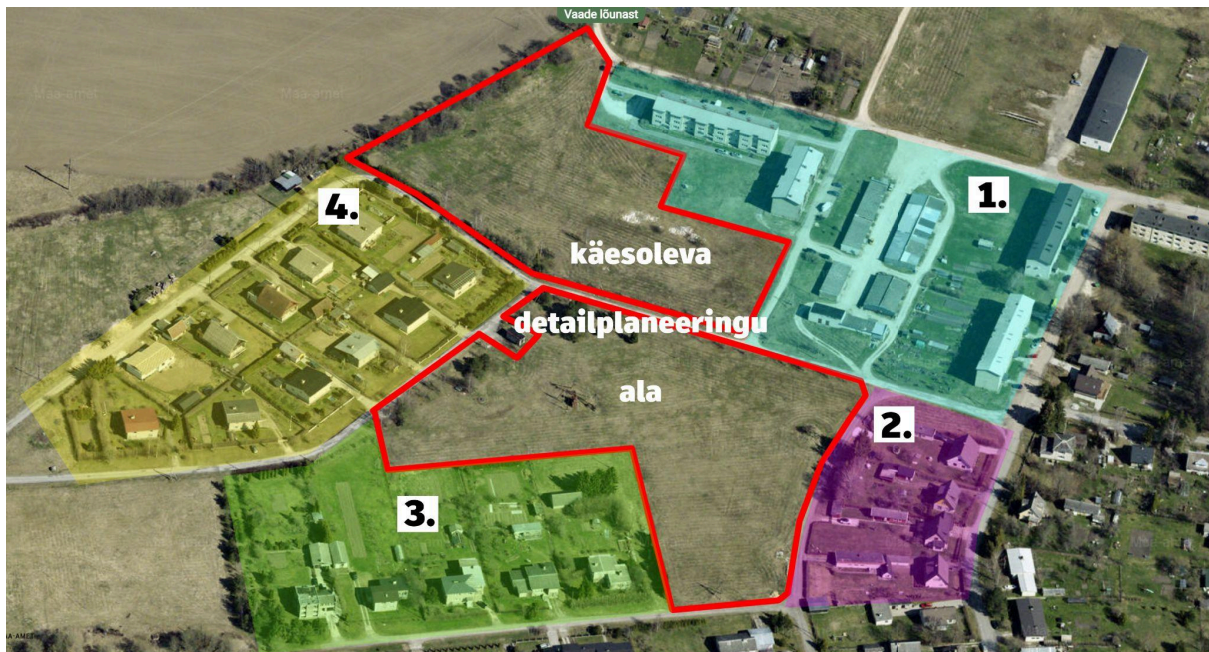


Foto 1. Väljavõtte Maa-ameti fotolaost (pildistatud 06.05.2022)

Tsoon 1 on korterelamutega ala. Arhitektuur on 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. Korteralamute ehitisealused pinnad on ca 400-600 m². Elamute ümbruses esineb vähesel määral kõrghaljastust. Tamme tn lõpus (läänepoolses osas) on pärnades puuderida. Piirdeaiad korteralamute kruntide ümbruses puuduvad. Parkimine on lahendatud korteralamute esisel alal, aiamaade jaoks on korteralamute elanike jaoks lähipiirkonnas ette nähtud eraldi krundid (nt Tamme tn 7 elamu aiamaad paiknevad Tamme tn 10 kinnistul). Abihooneteks on garaažiboksid. Krundi täisehitusprotsent korteralamute kruntidel on umbes 15-20%, garaažiboksidega kruntidel kohati üle 50%.

Tsoon 2 on kitsad elamukrundid (krundi laius enamjaolt alla 20 m), millel asuvad suhteliselt väikesed viilkatusega üksikelamud koos abihoonetega. Kruntide suuruseks on keskmiselt umbes 1500 m². Krundid asuvad kahe tänava vahelisel alal, põhihoonete ehitusjoon (7 m teekattest) jääb käesoleva detailplaneeringuala suhtes kaugema tänava äärde ehk Põhja tn äärde. Planeeringuala äärde Metsa põik tänava poole jääb kruntide tagaäed, kus on ka 1-2 abihoonet, millest suurem abihoone paikneb kõikidel kruntidel eranditult põhjapoolsel krundipiiril. Abihoonetel on valdavalt lauge kaldkatus ning välisviimistluseks valge tellis või puit. Elamute ehitisealune pind on vahemikus 100-150 m². Arhitektuur traditsiooniline: 45-50 kraadise kaldega viilkatus, katusekattematerjal plekk või eterniit, välisviimistluses peamiselt valge tellis kombineeritud puitlaudisega. Teine korrus on nõ katusekorrus. Krundipiiretena on kasutatud võrkaedu, mis on kombineeritud madalate pügatud hekkidega ja valgust tellisest postidega. Krundi täisehitusprotsent on umbes 15%.

Tsoonis 3 on krundid suuremad (keskmiselt veidi alla 3000 m²) ning suuremad on ka elamud (ehitisealune pind vahemikus 150-260 m²). 1-2 korruseliste üksikelamute välisviimistluses on valdavalt krohv. Katusetüübiks on lamekatus või väga lauge kaldega viilkatus. Põhihoone ehitusjoon on 10 m teeäärsest katastripiirist (umbes 13 m teekattest). Lisaks põhihoonele on igal krundil 1 alla 100 m² abihoone. Piireteks on võrkaiad ja hekid. Krundi täisehitusprotsent on umbes 7-10 %.

Tsoon 4 on igast küljest ümbritsetud Välja tänavaga ning enamik sealsetest hoonetest on rajatud sama projekti järgi: hoone põhimahu kõik küljed on sama pikkusega, suhteliselt lauge viilkatuse hari ei paikne hoone keskel, ehitisealune pind on Ehitisregistri andmetel 150 m², ning maapealseid korruseid on 1 (1,5). Ka välisviimistlus on neil hoonetel sarnane nii materjalikasutuse kui ka värvuste poolest: beež krohv kombineeritud tumepruuni laudisega. Kirjeldatud hoonetest erinevad antud tsoonis ainult kolme krundi elamud: nendel on hoone kuju rohkem ristkülik, viilkatuse hari jääb lühema külje keskele ning katusekalle on oluliselt järsem (umbes 45 kraadi). Välisviimistluse materjalid ja värvid sobituvad ülejäänud hoonestusega. Piiretena on antud tsoonis kasutada kas pügatavaid hekke või vertikaalsete laudadega puitlippaedu. Tänavajoon on 15 m teepoolsest katastripiirist (ainult ühel krundil ei ole seda joont arvestatud). Kruntide suurused on enamikel kruntidel vahemikus 1300-1400 m², krundi täisehitusprotsent jääb vahemikku 15-20%.

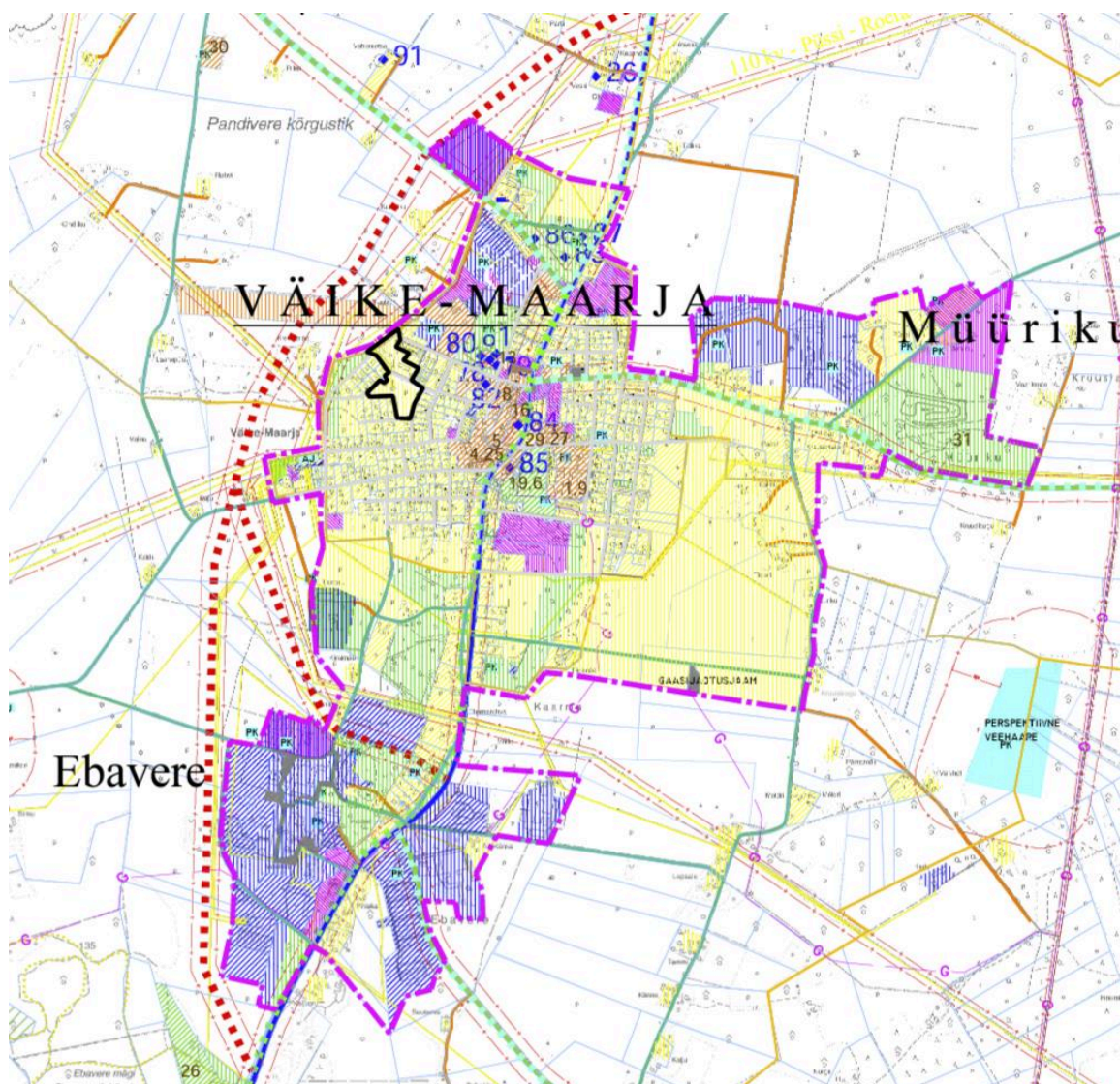
Kehtivad detailplaneeringud. Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad sellised kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringud, mis käesoleva detailplaneeringu eesmärkidele või lahendustele võiks piiranguid seada või millega arvestades tuleks määrata ehitusõigus, seega võetakse aluseks eelkõige kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi tulemused. Kaudselt võib arvesse võtta põhja suunda jääva Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 detailplaneeringu (kehtestatud 08.11.2023 korraldusega nr 758), millega muuhulgas määrati

ehitusõigus korterelamule ja lahendati üldkasutatavate alade asukohad. Kuna planeeritud üldkasutatavad alad jäävad käesoleva planeeringu alale suhteliselt lähedale (keskpunktist ca 300 m), omavad need tõenäoliselt perspektiivis väärtust ka käesoleva detailplaneeringu elumualale.

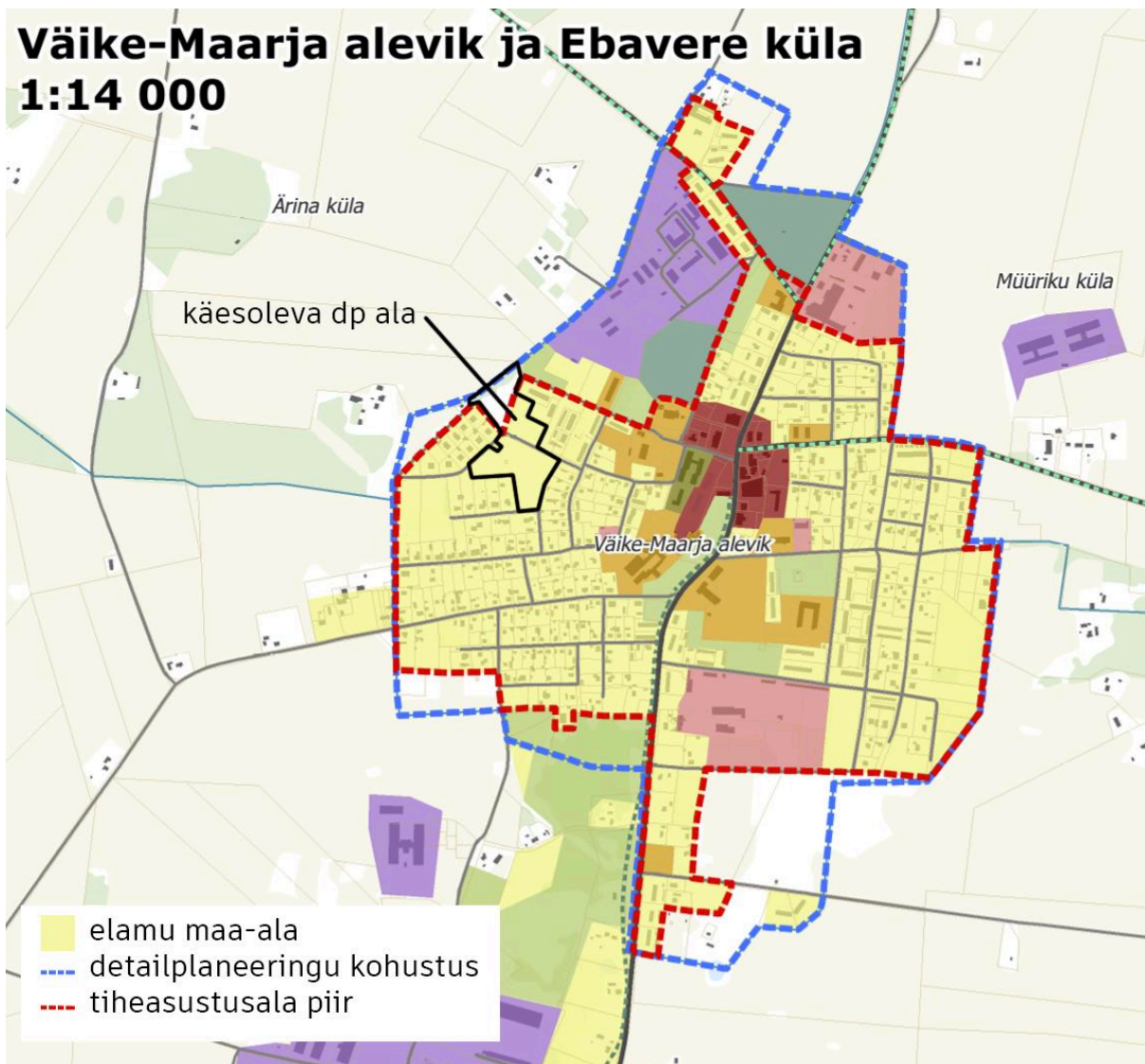
Enamik olulisemaid sotsiaalobjekte ja asutusi, nagu näiteks koolid, lasteaed, spordikeskus, seltsimaja, apteek, kirik, mitmed ettevõtted ja kauplused on Väike-Maarja alevikus olemas, seega jäävad planeeritavast maa-alast 1 km raadiusesse.

Planeeringuala kontaktvööndi analüüsiskeem on esitatud joonisel 2.

Üldplaneering. Kehtiva Väike-Maarja valla üldplaneeringu (kehtestatud vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14) ja koostatava üldplaneeringu (vastu võetud vallavolikogu 09.02.2023 otsusega) kohaselt on detailplaneeringu maa-ala valdavalt elumumaa juhtotstarbega. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Skeem 1. Väljavõtte kehtivast üldplaneeringu kaardist, kogu planeeritav ala jääb kollasele viirutusele, mis tähistab elumumaa juhtotstarvet (Allikas: Väike-Maarja valla veebileht)



Skeem 2. Väljavõtte vastuvõetud üldplaneeringu kaardist (Allikas: Väike-Maarja valla veebileht)

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

Käesoleva planeeringu eesmärk on tiheasustusalal paiknevatele suhteliselt suurtele maaüksustele parima ruumilise lahenduse planeerimine. Ala jaotatakse kruntideks, kruntidele määratakse ehitusõigus, lahendatakse tehnovõrgud, juurdepääsud, üldkasutatavad rohealad ja kruntide sisene haljastus. Kuna tegemist on suure maa-alaga, mis paikneb tiheasustusala piirides ning lähedal olulistele infrastruktuuridele, ei ole ala

tühjana hoidmine otstarbekas.

Elamuala planeerimisel on aluseks võetud järgmised linnaehituslikud põhimõtted:

- uued krundid sobituvad struktuurilt ja suuruselt väljakujunenud elamupiirkonda;
- nii ehitusmahud kui arhitektuur arvestab olemasoleva hoonestusega;
- kruntide kujud võimaldavad mõistliku õueala ja kvaliteetse elamupinna rajamist;
- võimalikult palju kasutatakse ära olemasolevat teedevõrku;
- teedevõrgustikku täiustatakse ühe kahte olemasolevat tänavat ühendava lisanduva teelõiguga, mis lisaks juurdepääsude tagamisele on oluline ka üldise liiklemise sujuvuse tagamiseks ning jalakäijate teepikkuste lühendamisel;
- üks uutest üldkasutatavatest aladest paikneb ala keskel, tagades võrdselt hea ligipääsu nii olemasolevatele kui ka planeeritud elamukruntidele, teine üldkasutatav ala tagab nõu puhvri väikeelamute ja korterelamute ala vahele;
- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise võimaldamine ning tänavaäärse kõrghaljastuse täiendamine;
- elamukrundid ei piirne rohkem kui kahest küljest transpordimaaga;

Vastuvõetud 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 järgmise olulise tiheasustusalale määratud ehitusliku tingimusega: tiheasustusalal tuleb välja arendada ühtsed infrastruktuurivõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms (trassid jooksevad vahetult planeeringuala vastas, ette nähakse nendega liitumine).

Käesoleval hetkel ei ole lähipiirkonnas osadele elamutele piisavas läheduses (kehtivate standardite ja seaduste kohases kauguses) tuletõrje veevõtukohti. Planeeringuga on ette nähtud uus tuletõrje veevõtukoht, mis hakkab vajadusel varustama ka olemasolevaid elamuid, mis jäävad mahutist kuni 200 m kaugusele, seega muutub olemasolev elamupiirkond turvalisemaks keskkonnaks. Samuti on ette nähtud uued üldkasutatavad alad mänguväljakute ja haljasalade jaoks, mis samuti rikastab piirkonda ka olemasolevate kruntide elanike jaoks.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga, sest see paikneb tiheasustusalal, kus on tagatud kvaliteetsed ühendused sotsiaaltaristu ja rekreatsiooni väärtustega 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

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud tugijoonisel (joonis 3).

Käesoleval ajal puudub kehtiv maa-ala hõlmav detailplaneering.

Juurdepäas planeeringualale on võimalik ümbritsevate transpordimaade kaudu.

Välja tn 1a katastriüksuse (92702:002:0287) sihtotstarve on elamumaa, pindalaga 15338 m² ja Välja tn 2b katastriüksuse (92702:002:0286) sihtotstarve on samuti elamumaa, pindalaga 17223 m². Kõlvikuliselt koosseisult on mõlemad valdavalt "muu maa", Välja tn 1a koosseisust 80 m² on õuema ja 106 m² haritav maa. Mõlemast katastriüksusest enamus on käesoleval ajal kasutuses haljasalana või kasutusest väljas niitmist vajavad alad.

Planeeritavad maaüksused on hoonestamata. Planeeringuala reljeef on valdavalt tasane. Maapinna loomulikud absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 111,02- 113,47 m. Planeeringuala on enamjaolt lage, kõrghaljastust leidub mõlema kinnistu läänepoolses küljes ning Välja tn ääres on pärnaallee, mis mõlemal poolt teed paikneb valdavalt käesoleva detailplaneeringu ala piirides. Välja tn 1a kinnistul Välja tänava ristumiskohast lääne suunas asenduvad pärnad lehiste ja kaskedega (umbes 50 m lõigul) ning ülejäänud 60 m on kõrge kuusehekk. Välja tn 2b sees on eraldi katastriüksusel Välja alajaam (92702:002:2520) (vt tugijoonis, joonis 3). Välja tn 2b kirdepoolse nurga lähedal on kivihunnik, muud olulisemad platsid või väikevormid puuduvad.

Kõik olulisemad planeeringuala kitsendused on seotud tehnovõrkudega:

- Mõlemale kinnistule ulatub Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin); vid 1751517; nimetus AS-25; omanik Elektrilevi OÜ; kaasneb 10 m kaitsevöönd mõlemal pool liini kesktelge.
- Välja tn 1a kinnistule ulatub ka Elektriõhuliini nimetusega AS-50 (vid 72502987 ja 3547341) kaitsevöönd liini keskteljest 10 m mõlemas suunas.
- Mõlemale kinnistule jäävad mitmed TELIA EESTI AS-le kuuluvad maa-alused ja maapealsed sidetrassi lõigud (Välja tn 1a kinnistul trasside vid 126383641; 126382620; 46860578; 46860587; 46860602; 46860468; 46860452; 48814192; 190292939, Välja tn 2b kinnistule jäävate vid 304106676; 304106681; 304106682; 304106683; 304106630; 304106629; 304106628; 304106627; 304106626; 304106625; 304106624), kaitsevöönd kõikidel sidetrassidel 1 m liini keskteljest.
- Mõlemaid kinnistuid mõjutab Elektriõhuliin alla 1 kV; vid 23429522; nimetus A-4x35;

omanik Elektrilevi OÜ; kaasneb kaitsevöönd keskteljest 2 m.

- Välja tn 2b kinnistul on veel õhuliinid nimetusega AMKA.3x50+70, (vid 23429375 ja 84246429), AMKA.3x70+95 (vid 23429514), AMKA.3x25+35 (vid 23429509), kaitsevöönd 2 m teljest.
- Planeeriguala mõjutavad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri maakaabelliinid: nimetus ASBU-10.3x120, vid 151563456, 151563455, 4926633). Maakaablite kaitsevöönd on 1 m liini teljest.
- Üle Välja tn 1a kulgevad vee ja kanalisatsiooni trassid, omanik Pandivere Vesi OÜ, kaitsevöönd 2 m trassi keskteljest.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga moodustatakse kahest maaüksusest kokku 15 krunti. Vastavalt planeeritud krundi kasutamise otstarvetele on kruntide sihtotstarbed järgmised: pos 1 transpordimaa (LT; tee ja tänava maa), pos 2-6 elumumaa (EP; üksikelamumaa või EPk; kaksikelamumaa), pos 7-13 elumumaa (EP; üksikelamumaa), pos 14-15 üldkasutatav maa (HP; haljasala maa, HM; parkmetsa maa). Kruntide paiknemine on esitatud joonisel 4. Planeeringuga on tehtud ettepanek kruntide aadresside määramiseks vastavalt allolevale tabelile:

Tabel 2. Kruntide aadresside ettepanek

Pos 1	Kuuse tänav
Pos 2	Kuuse tn 34
Pos 3	Kuuse tn 32
Pos 4	Pärna tn 12
Pos 5	Pärna tn 10
Pos 6	Pärna tn 8
Pos 7	Välja tn 7
Pos 8	Välja tn 5
Pos 9	Pärna tn 7
Pos 10	Kase tn 2
Pos 11	Kase tn 4
Pos 12	Kase tn 6
Pos 13	Kase tn 8
Pos 14	Pärna haljasala
Pos 15	Tamme haljasala

Kruntide aadresside ettepanek on esitatud ka põhijoonisel.

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.

Lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele võib vastavalt ehitusseadustikule ehitada rajatisi ja hooneid, mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega (nt mängumajad, kasvuhuone vms väikesed abihooned). Selliseid hooneid võib elamukrundile püstitada kuni 2 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, eelkõige väljakujunenud ehitusjoontest (vt joonis 2). Põhijoonisel on küll näidatud kohustuslik ehitusjoon põhihoonele, aga keuntide pos 4, 6 ning 9 puhul on lubatud teha erand juhul, kui sealsete olemasolevate tehnovõrkude ümberehitamine ei ole võimalik või majanduslikult otstarbekas.

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 ja keskkonda rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneerima väljakujunenud arhitektuurse olukorraga samas järgides modernseid ehitustavasid). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Katusekatte materjalideks on lubatud kõik kvaliteetsed materjalid. Välja tn 1a maaüksusele planeeritud 5 elamukrunti on lubatud hoonestada nii üksikelamute kui kaksikelamutega. Kaootilise asumi tekkimise vältimiseks peab seejuures aga arvestama, et kõikidel viiel krundil võivad olla kas ainult üksikelamud või ainult kaksikelamud (kahe versiooni illustreerimiseks on koostatud joonised 5 ja 6).

Arvestades, et piirkonna ümbritsevatel kruntidel varieerub arhitektuur kvartalite piires (vt ptk 3 tsoonide kirjeldused), on antud juhul eelkõige oluline, et ka mõlema planeeritava kvartali piires (detailplaneeritavad kinnistud võib lugeda eraldiseisvaks kaheks kvartaliks) sobituksid ehitised mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi ning ehitiste püstitamise ei või olla vastuolus valla üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Välja tn 2b katastriüksus piirab Välja alajaama katastriüksust, millel asub alajaam. Alajaama ümbritsevate kruntide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et kui alajaama tööst põhjustatud müratase ületab elamuallal määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid, tuleb müra leevendavad meetmed tagada hoone projekteerimise käigus.

Nõuded piirdeaedadele:

- piirdeaedade maksimaalne lubatud paiknemine üksik ja kaksikelamumaade puhul: avalikest teedest vähemalt 7 m, teistel külgedel krundi piiril;
- 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. Erandina on lubatud kõrgemate läbipaistmatute piirete paigaldamine POS 8 ja 9 krundile alajaama krundiga piirnevasse külge alajaama müra tõkestamise eesmärgil (selliste piirete paigaldamine kooskõlastada Elektrilevi OÜga);
- 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

Elukeskkonna kvaliteedi tagamiseks tuleb uus tee rajada tolmuvaba kattega ning tee laius peab olema piisav möödumiseks vastutulevast sõidukist. Selleks peab tee laius olema 5,5 m või kitsama teekatte puhul peab tee olema äärekiivideta 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 lahendus ja olemasolevate teede olemasolevad

lahendused.

Arvestades, et seni rahulikus vähese liiklusega piirkonnas planeeringu elluviimise korral liiklustihedus tõenäoliselt kasvab, tuleb vajadusel uuele teelõigule rakendada meetmed, mis ei võimalda sõidukitel suurte kiiruste arendamist (nt künnised, kiirusepiirang, õuealaks määramine vm).

Krundisisesed hoonetevahelised teed koos parkimisega ning juurdepääsude täpsed asukohad täpsustatakse edaspidise projekteerimisega lähtudes hoonestuse lõplikust paiknemisest ning tänavaäärsest haljastusest.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Tänavatel parkimine, sh manööverdamine on keelatud.

Tabel 3. Parkimisnormatiiv vastavalt standardile

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Sõiduautode parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Eramu	Väikeelamute ala	Uuele väikeelamule nähakse ette vähemalt 3 kohta sõltumata hoone brutopinnast
Ridaelamu/kaksikelamu	Väikeelamute ala	Ühe elamuboksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta või ühise parkla puhul 1,8 parkimiskohta

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolevad trassid on lihtsamalt loetavad joonisel 3. Põhimõtteline planeeritud trasside kulgemine on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Lisaks tehnovõrkudega varustamisele on planeeringus esitatud hoonestusalasid läbivate trasside likvideerimine ning ümbersuunamise põhimõtteline lahendus. Trasside ümberehitamise eesmärk on eelkõige kruntide pos 4, 6 ja 9 ehitusvõimaluste parendamine, aga juhul kui projekteerimise käigus selgub, et tegevuse elluviimine läheks liiga kulukaks ning on majanduslikult ebamõistlik, ei ole nende ümberehitamine kohustuslik.

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 veevõtukoha 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 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus I kasutusviisiga hooneni on tiheasustuses kuni 200 m.

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses olemasolevat toimivat tuletõrje veevõtukohta, seega tuleb rajada uus tuletõrje veevõtukoht. Mahuti ja hüdrandi asukoht on määratud arvestusega, et see oleks piisavas kauguses kõikidest planeeritud hoonetest ning vajaduse korral varustaks uus tuletõrje veevõtukoht ka olemasolevaid lähipiirkonna hooned.

Vastavalt siseministri määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §-le 7 on I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha 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 lahendamiseks on Pandivere Vesi OÜ väljastanud tehnilised tingimused:

***Liitumispunkti asukoht:** Kinnistu aadress: Välja tn 1a, kataster: 92702:002:0287, (LP kanalisatsiooniga nr 5 ja veetrassiga nr 2) kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon (POS nr 2,3,4,5,6), ja Välja tn 2b, kataster: 92702:002:0286, (LP kanalisatsiooniga nr 2 või 15 vastavalt võimalustele ja veetrassiga leida võimalus olemasolevatest trassidest, mis kulgevad piki Välja ja Metsa, Metsa põik tänavat) kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon (POS nr 7,8,9,10,11,12,13) Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa, 46202.

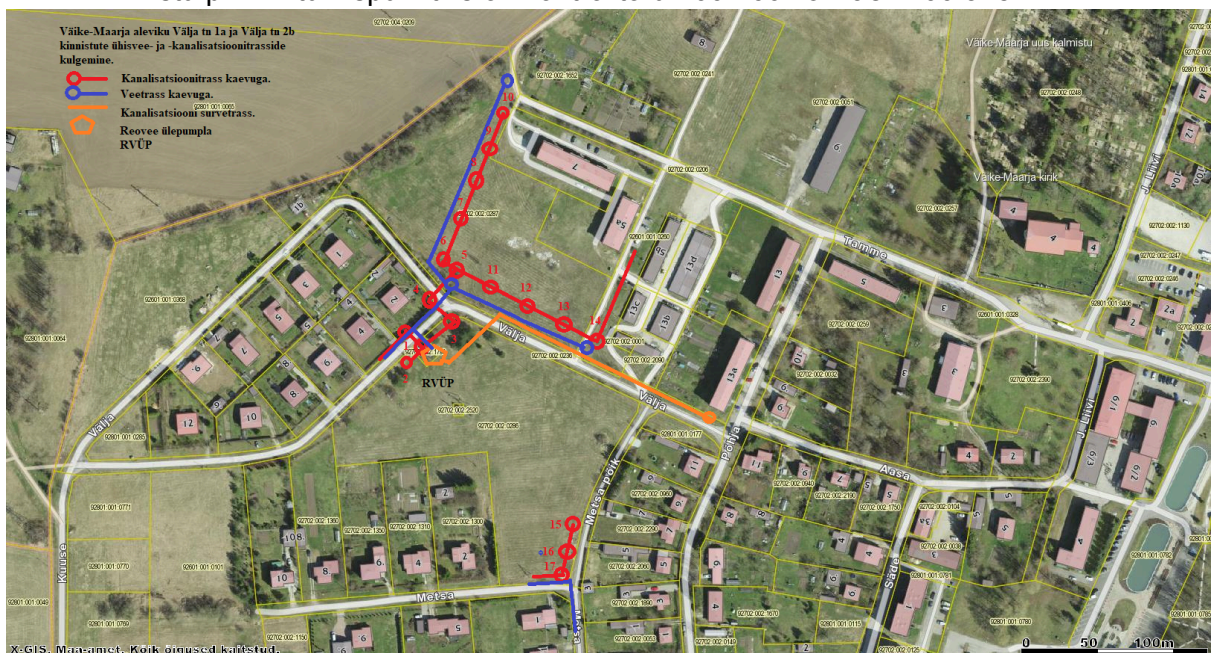
***Tehnilised nõuded:**

- Vee lubatud ööpäevarve: keskmine 6 m³/d. Aastatarve: keskmine 2190 m³/a.
- Ärajuhitava olme heitvee kogus - ööpäevas: keskmine 6 m³/d. Aastas: 2190 m³/a.

***Tingimused esialgse planeeringettepaneku ning edaspidise projekti aluseks:**

- Välja tn 1a ja 2b kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni tööprojekti koostamisel lähtuda:
 - Ruumi Grupp OÜ poolt koostatud Välja elamuala detailplaneeringust (töö nr DP-31/01- 2024);
 - Pandivere Vesi OÜ poolt koostatud joonisest, mis annab ülevaate trasside kulgemisest (vt skeem 3).

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud paigutada planeeritavatele tänavatele;
- Kinnistute, Välja tn 1a ja 2b veevarustus lahendada planeeringuala läbiva ja Välja tn ning Metsa ja Metsa põik tn ääres paikneva ühisveetorustiku baasil kavandades kinnistute liitumistorustikud;
- Projekteeritavad veetorustikud näha ette PE PN10 plasttorudest ja märgistada märkekaabliga;
- Kinnistu ühisveevärgi liitumispunkt paigaldada 0.5...1.0 m väljapoole kinnistu piiri. Liitumispunktiks veetorustiku puhul on maakraan (komplektis maakraan, spindlipikendus, kape, otsakork);
- Kinnistute kanalisatsioon lahendada Välja tn või Metsa põik tn olemasoleva ühiskanalisatsiooni baasil.
 - Välja tn 1a kinnistute kanaliseerimiseks rajada iseoolne kanalisatsioonitorustik Välja tänavale ja juhtida see olemasolevasse Välja tänaval paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustiku ühenduskaevu (kaev nr 5 joonisel);
 - Välja tn 2b kinnistute kanaliseerimiseks rajada iseoolne kanalisatsioonitorustik Välja ja-või Metsa põik tänavale ja juhtida see olemasolevatesse ühiskanalisatsiooni torustiku ühenduskaevu (kaev nr 2,15 joonisel);
- Projekteeritavate kanalisatsioonitorustike ja kaevude materjalina kasutada plasttorusid ja –kaeve;
- Kinnistu ühiskanalisatsiooniga liitumispunkt paigaldada 0.5...1.0 m väljapoole kinnistu piiri. Liitumispunktiks on kontrolltoru 200/160 või kaev 400/315 mm.



Skeem 3. Pandivere Vesi OÜ poolt koostatud skeem olemasolevate vee ja kanalisatsiooni trasside ning rajatiste põhimõttelise paiknemise kohta.

Tehnilised tingimused kehtivad kuni 19.04.2024.

VK-torustike edaspidine tööprojekt tuleb esitada kooskõlastamiseks 2 eksemplaris, millest üks eksemplar jääb pärast kooskõlastamist OÜ-le Pandivere Vesi.

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. Planeeritud krundid on suhteliselt suure pindalaga, seega enamik sademevett on võimalik haljutada ja immutatakse kruntide siseselt haljaspindadele. Teealasse on soovituslik rajada imbkraavid, et välistada hooajalisi üleujutusohhte (nt lumesula perioodil).

10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 470607:

Detailplaneeringu ala liitumine on võimalik olemasolevatest V-Maarja Tamme:(V-Maarja) ja V-MaarjaLurich:(V-Maarja) alajaamadest, mis asuvad katastriüksustel 92702:002:0001 ja 92702:002:2520.

Nimetatud olemasolevatest alajaamadest 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 soovitatavalt mitmekohalistena teealasse.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

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. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialadena. 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.

Koostatud tehnilised tingimused kehtivad kuni 15.04.2026.

Lisaks elektrivõrgule on lubatud taastuenergia kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine

on lubatud vahetult hoonetele.

10.4 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on Adven Eesti AS-le esitatud taotlus, aga vastavalt 08.04.2024 kirjale leiab Adven Eesti AS, et eramute kaugküttega liitumine on liiga kulukas ja majanduslikult ebamõistlik ning seega ei väljasta detailplaneeringule tingimusi.

Sellest tulenevalt on kaugkütte asemel lubatud 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 38776300:

Juhul kui sidevõrk jääb ette, siis ehitada asendusrajatisena uus taristu ning enne vana sidetrassi demonteerimist peab uus sidetrass toimima (Pos 6 läbiva sidetrassi ümbersuunamise põhimõtte esitatud joonisel 4).

Ehitada alates sidekaevust VMA-05 (vt skeem 4) arendusala keskele vajalikus mahus sidetrass ning paigaldada sinna sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust ehitada igale kinnistule sidetrass. Paigaldada 24 kiuline singlemode optiline kaabel alates sidekaevust VMA-05 kuni planeeritud sidekaevuni. Paigaldada sinna splitter 1/32 ning alates splitterist igasse hoonesse 4 kiuline singlemode optiline kaabel. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.



Skeem 4. Telia Eesti AS poolt koostatud skeem sidetrasside ja kaevude paiknemise kohta.

Hoonete sisevõrgud rajada CAT6 kaablitega.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tingimused kehtivad kuni 03.04.2025.

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maaüksustel paikneb kõrghaljastus peamiselt läänepoolsetes külgedes ning Välja tn ääres. Väärtuslikuks kõrghaljastuseks on Välja tn ääres paiknev pärnaallee, mis tuleb võimalikult suures osas säilitada. Samuti on soovitatav säilitada puud, mis arendustegevust ei takista. Säilitatavad puud on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Säilitamise tegelik võimalikkus selgub edaspidiste projektidega, st kui puu näiteks jääb otseselt ette tehnovõrkude rajamisel või tee uuendamisel, siis on lubatud see siiski likvideerida ning näha ette asendusistutus sobilikumasse kohta. Pärnad on veel suhteliselt noored ja väikese võra ning juurestiku

raadiusega, seega ei takista need Välja tn äärsetele kruntidele juurdepääsude rajamist. Juurdepääsude täpset asukohta käesoleva detailplaneeringuga ei määrata, aga asukohtade projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et enamik pärnasid peab alles jääma. Seejuures arvestada, et võra raadiusega ligikaudu samas ulatuses maa all on puu oluline juurestik (edaspidi juurestiku kaitseala), mille kahjustamisel saab kahjustada puu tervis ning sellega muudetakse puu perspektiivis ohtlikuks, seega võimalusel rajada sissesõidud puude vahele tüvedest võimalikult kaugemale.

Säilitatavate puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (kaitsepiirded tüve kaitseks, juurestiku kaitseala raames maapinna kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne). Ehitusprojekti koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Eesti standardiga EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“, mis annab täpsed juhised, kuidas puid ehitusaegsel perioodil kaitsta ja millised peavad olema tingimused puu edaspidiseks säilimiseks, aidates seega otsustada, milliseid puid on vastavatel tingimustel võimalik kaitsta ning kokkuvõttes säilitada. Juhul kui mõne säilitatava puu juurestiku kaitsealast rohkem kui 20% ulatuses projekteeritakse sissesõidutee või parkimiskohad, tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks kasutada ehitusviise, mis ei hõlma kaevamist ning parkimiskohtade ja sissesõitude all koormuse hajutamise kihina kasutada näiteks kolmemõõtmelist polüüleenist geokärge. Juurestiku kaitsealal vältida äärekivide jm betoonservade paigaldamist. Ehitusprojektide koostamisel tuleb silmas pidada, et puu kasvamisel võivad juured kergemaid ehitisi kergitada või moonutada, seega tuleb projekteerimisel arvestada puude edasise kasvuga ja rakendada vajalikke insenertehnilisi võtteid. Juhul kui mõni planeeritud säilitatav puu ikkagi saab liigselt kahjustatud või jääb ehitustegevusel ilmselgelt ette, tuleb see määrata likvideerimisele ning näha ette asendusistutus.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb kõrghaljastuseta elamukrundi pindalast vähemalt 20% haljastada. Olemasolevat kõrghaljastust on kohustuslik säilitada planeeritava hoonestusala piires vähemalt 20%. Lubatud on täiendava kõrghaljastuse rajamine, seejuures lähtuda tehnovõrkude paiknemisest ja nende kaitsetsoonidest ning arvestada, et haljastus ei kitsendaks naaberkruntide kasutust. Olemasolevad elamukruntidele jäävad puud, mis ehitamisel kuidagi ette ei jää, kuid mida põhijoonisel ei ole märgitud säilitatavateks puudeks, on soovituslik siiski säilitada, sest olemasolev täiskasvanud puu on linnakeskkonnas väärtuslik (varjud palava ilma leevendamisel, lindude pesitsusvõimalused jne).

Planeeritud üldkasutataval maal (pos 15) olev kõrghaljastus säilitatakse ning ohutuse tagamiseks korraldatakse nende korrapärane hooldamine.

Pos 1 krundi piiridesse jääv kõrghaljastus on pigem isetekkeline ja hooldamata põõsastik,

mis on lubatud vajadusel likvideerida ja asendada uute keskkonda sobivate tänavapuudega. Juhul kui puud likvideeritakse, tuleb koostada kogu krundile uus ühtne haljastusplaan. Soovituslik on enne puude likvideerimisele määramist teeprojektiga paralleelselt koostada olemasolevate puude dendroloogiline ekspertiis, millega selgitatakse välja puude väärtus ja ohutus ning seega ka säilitamise võimalikkus. Üldiselt on puid võimalik säilitada sarnaselt pärna allee juures kirjeldatud tingimustele.

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

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.

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. Uute elamukruntide moodustamine ja hoonestamine ning uued püsielanikud tagavad ala pideva korrashoiu. Uute üldkasutatavate maade moodustamine ja kasutusele võtmine tagab samuti ala pideva

korrashoiu.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisa 1 toodud normtasemet. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00. Ehitusperioodil liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtasemet. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele. Elamutele tehnoeadmete valikul (näiteks soojuspumbad) arvestada naaberelamute paiknemisega. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi ületada müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.

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.

Kaksikelamu puhul tuleb kokkuehitatavad elamuboksid teineteisest eraldada tulemüüri vm ehituslike abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud elamud I kasutusviisiga hooned, mille tulepüsisivusklassiks on 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.

Juhul kui hoonestusalasid läbivaid tehnovõrke siiski ümber ei tõsteta, tuleb ka nendele trassidele seada servituudi või isikliku kasutusõiguse ala, mille piires on keelatud ehitustegevus ning püsihaljastuse rajamine ning peab olema tagatud juurdepääs vajadusel trasside hooldamiseks.

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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus, krundisisene hoonetele ligipääsu ja tehnovõrkude rajamine on krundi omaniku kohustus. Krundisiseste parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise

kohustus on samuti krundi omanikul.

Radoonihutute hoonete projekteerimisel arvestada, et peamine radooniallikas on hoone alune pinnas. Radooni hoonesse sattumise välistavad hea ehituskvaliteet ja nõuetekohane ventilatsioon. Soovitatav on tihendada torude ja kaablite läbiviigid 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.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised 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 ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu elluviimise põhimõtteline järjekord:

- 1) Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud kruntide moodustamine;
- 2) Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine;
- 3) Avaliku tänava projekteerimine;
- 4) Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine;
- 5) Ehituslubade väljastamine tehnovõrkudele ja -rajatistele, tänavale ja hoonetele ning ehitamine;
- 6) Valmis ehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus, tuletõrje veevõtukoht) olemasolu.

B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. 15.05.2024 toimus planeeringu eskiislahendusele avalik arutelu, kus planeeringu lahendusele otseselt vastuväiteid ei esitatud. Tehti ettepanek uuele tekkivale tänavalõigule selliste meetmete määramiseks, mis ei võimalda piirkonnas kiirust ületada. Käesoleva seletuskirja ptk 9 on välja toodud soovitud edaspidiste teeprojektide koostamisele ja liikluskorralduse määramisele. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul esitati üks ettepanek, mille alusel täiendati haljastuse peatükki (ptk 11).

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
13.06.2024	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 6997907722. * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.	Marge Kasenurm
19.06.2024	Terviseamet	Kooskõlastus nr 9.3-1/24/1272-4. Amet juhib tähelepanu edaspidi planeeringus arvestamiseks alljärgnevale: *ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00; *ehitusperioodil liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusemüra normtasest; *ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele; *elamutele tehnoseadmete valikul (näiteks soojuspumbad) arvestada naaberelamute paiknemisega. Edasisel planeerimisel arvestada,	Marje Muusikus

		<p>et planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei ületa müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust;</p> <p>*Välja tn 2b katastriüksus piirab Välja alajaama katastriüksust, millel asub alajaam. Planeerimise käigus arvestada asjaoluga, et alajaama tööst põhjustatud müratase ei ületaks planeeritud elamualal määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.</p> <p>(tingimused lisatud planeeringusse ptk 8 ja 12)</p>	
20.06.2024	Päästeamet	Detailplaneeringu kooskõlastus nr 3921-2024-2.	Laura Arm
		<p>PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 38974456.</p> <p>*Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast</p> <p>*Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel</p> <p>*Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5107291</p> <p>*Kooskõlastus kehtib kuni 24.06.2025</p>	Raimond Pihlak
15.07.2024	Pandivere Vesi OÜ	Kooskõlastus esitatud meili teel.	Gennadi Filippov
07.09.2024	Kaasatav	<p>Avalikul väljapanekul laekunud ettepanek:</p> <p>“Palun täiendada detailplaneeringu punkti 11 (haljastuse ja heakorra põhimõtted) järgmiselt lauset: „Juurdepääsude täpset asukohta käesoleva detailplaneeringuga ei määrata, aga asukohtade projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et enamik pärnasid, lehiseid ja kaks tamme peavad alles jääma.” (arvamuse alusel on nimetatud peatükki täiendatud järgmiselt: põhijoonisel säilitatavana märgitud puude kohta lisatud täpsustus, et nende säilitamine on kohustuslik juhul, kui need ei takista tehnovõrkude ja teede välja ehitamist, st et kui puu raiumine on vältimatu, on lubatud nt asendusistutus. Lisatud põhimõte, et olemasolevad elamukruntidele jäävad puud, mis ehitamisel kuidagi ette ei jää kuid mida säilitatavaks ei ole märgitud, on ka siiski soovituslik säilitada).</p>	Ene Kinks

C PLANEERINGU JOONISED

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