



TAPA LINNAS VALGEJÕE PST 14 JA VALGEJÕE PST 14A KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
www.hendrikson.ee

Töö nr 2329/15

Merlin Kalle
Projektijuht-planeerija

Allkiri /...../

Ruumilise keskkonna planeerija,
tase 7 (nr 105735)

Tartu 2015-2016

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHEATUS	5
2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	5
2.2. KIRJAVAHEATUS	8
2.3. ALUSPLAAN	9
2.4. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ISELOOMUSTUS.....	9
2.4.1. Olemasolev olukord	9
2.4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste iseloomustus	11
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	12
3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	12
3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED	13
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	15
3.4. EHITISTEVAHELISED KUJAD	16
3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	16
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	18
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	19
3.7.1. Elektrivarustus.....	19
3.7.2. Veevarustus, olmereoveekanaliseerimine ning sademevee ärajuhtimine	20
3.7.2.1. Veevarustus	20
3.7.2.2. Olmereoveekanaliseerimine.....	20
3.7.2.3. Sademevee ärajuhtimine	21
3.7.3. Tuletõrje veevarustus	22
3.7.4. Soojusvarustus	22
3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus	23
3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE.....	23
3.8.1. Müras ja vibratsioon.....	23
3.8.2. Tervisekaitse	27
3.8.3. Välisõhu kvaliteet.....	27
3.8.4. Jäätmekäitlus	28
3.8.5. Energiatõhusus	28
3.8.6. Radoon	28
3.8.7. Elektromagnetväli	29
3.8.8. Sademeveekäitlus	29

3.9.	SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	31
3.10.	MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	31
3.11.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	32
3.12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	33
3.13.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	33
B –	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	35
C –	JOONISED.....	37
1.	SITUATSIOONISKEEM.....	39
2.	OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500	41
3.	PÕHIJOONIS M 1 : 500	43
4.	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1 : 500	45
5.	RUUMILISED ILLUSTRATSIOONID	47

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on katastriüksused Valgejõe pst 14, Valgejõe pst 14a, Malle tn 1 ja Malle tn 3 ning katastriüksusi piiravad tänavaalad. Ala suurus on ca 28 310 m².

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks vastavalt algatamise korraldusele on kinnistul ehitusõiguse määramine, hoonestusala määramine, liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Tapa linna generaalplaan*, koostamisel olev *Tapa valla üldplaneering* ja *Tapa linna Õuna tänava nr 7910095, Ülesõidu tänava nr 7910097 ja Malle tänava nr 7910050 ristmiku rekonstrueerimise tehniline projekt*.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Tapa Vallavalitsuse 06.08.2015 korraldus nr 465 *Tapa linnas Valgejõe pst 14 ja Valgejõe pst 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise* ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

2.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID

- Tapa linna generaalplaani (Tapa Linnavolikogu 09.11.1995 otsusega nr 71 kehtestatud üldplaneeringuna).

Tapa linna generaalplaani kohaselt asub planeeringuala tervishoiuasutuste maal. Planeeringu koostamise eesmärk on kehtiva üldplaneeringu kohane.

- Tapa valla üldplaneering (algatatud Tapa Vallavolikogu 11.10.2007 otsusega nr 123; koostamisel).

Koostamisel oleva *Tapa valla üldplaneeringu* kohaselt (vt skeem nr 1) on perspektiivse maakasutuse alale kavandatud keskusemaa juhtotstarve. Planeeringuala nähakse ette tiheasustusala ja detailplaneeringukohustusega alana. Ala asub kaugküttepiirkonnas ja reoveekogumisalal.

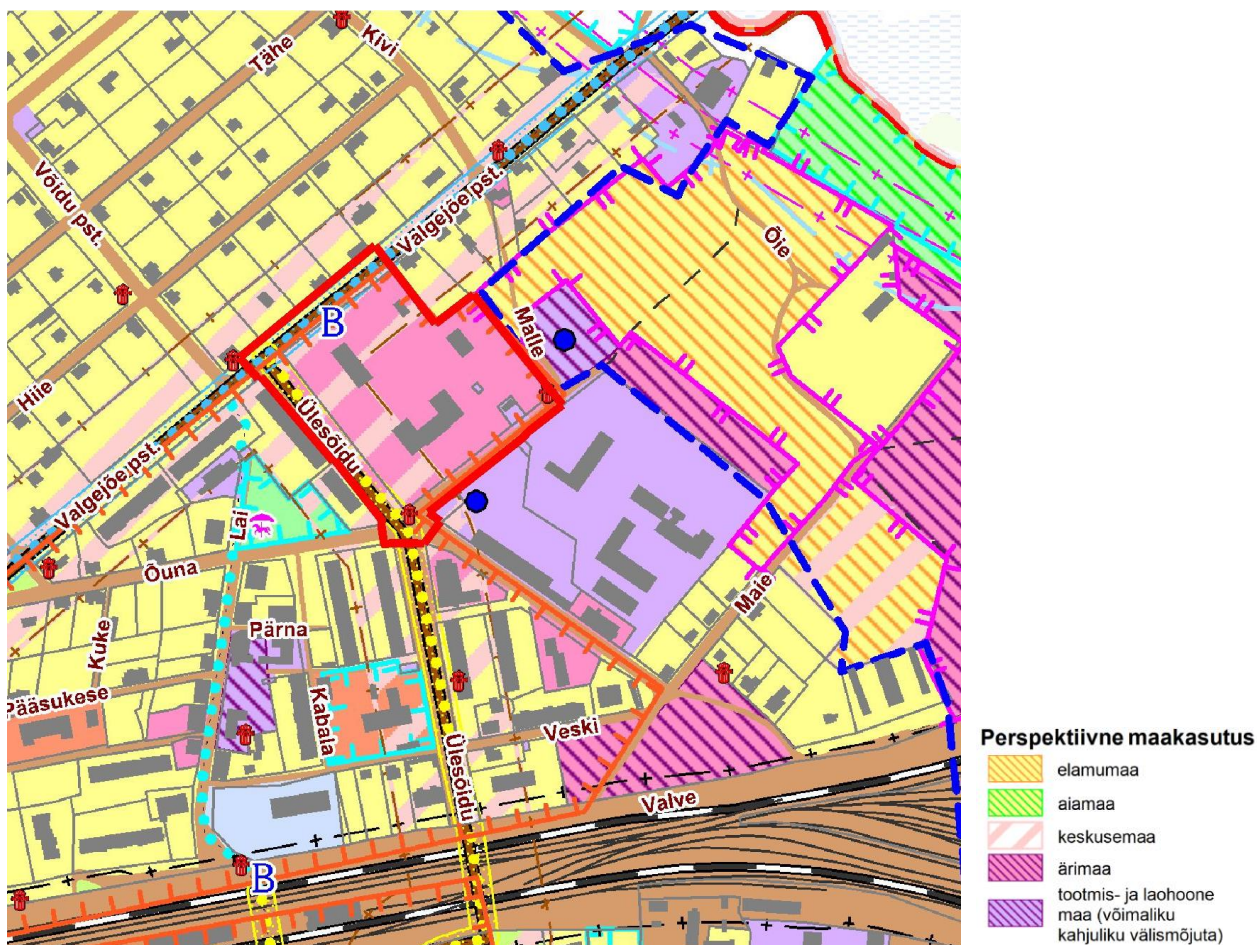
Vastavalt *planeerimisseadusele* on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidised maakasutuse põhisuunad.

Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt peab hilisemal maakasutusel vähemalt 55% maa-alast olema üldplaneeringus esitatud juhtotstarbega.

Keskusemaa juhtfunktsioon ulatub ala kontaktvööndis Valgejõe pst ja Ülesõidu tn äärsetele aladele.

Üldplaneeringu kohaselt võib keskusemaale ehitada muuhulgas:

- haiglat ja muud tervishoiuasutust (haigla-, sanatooriumi-, veterinaarravila hoone, haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik jne);
- sotsiaalhoolekandeadutust (päevakeskuse, varjupaiga, sotsiaalse-rehabilitatsioonikeskuse maa, kus osutatakse ravi- ja hooldusteenust);
- kultuuriasutust ja spordihoonet (teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja ning teaduskeskuse maa. Spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, ja muu spordihoone maa;
- puhke- ja spordirajatisi (iseseisvate puhke-, rekreatsiooni- ja virgestusrajatiste, nagu velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, liuväli, staadion jms maa ja/või haljasala, mille piires on võimalik püstitada puhke-, rekreatsiooni- ja virgestusrajatisi sh 10% ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooneid nagu kämpingud).



Skeem nr 1. Väljavõtte koostamisel olevast Tapa valla üldplaneeringu joonisest *perspektiivne maakasutus Tapa linnas* (seisuga 13.02.2015). Planeeringuala on märgitud punase joonega.

Keskuse maa juhtfunktsiooniga maa-alale võib määrata järgmisi katastri maakasutuse sihtotstarbeid:

- elamumaa;
- ärimaa;
- tootmismaa (lubatud vaid tehnorajatise ehitamiseks vajalikus mahus);
- transpordimaa;
- sotsiaalmaa;
- riigikaitsemaa.

Keskuse maa kasutamise- ja ehitustingimused:

- keskuse maa kruntidele tuleb istutada haljastust selliselt, et üle 2.5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projektis tuleb arvestada

- täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast;
- suurim lubatud ehitusalune pindala on 30% (sh peavad olema täidetud parkimise ja haljastuse nõuded);
- detailplaneeringut koostades tuleb järgida kohaliku maastiku mustrit, tuleb arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- detailplaneeringus tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada jalgratta- ja jalgteede ühendused naabermaa aladega;
- detailplaneeringut koostades tuleb anda piirkonnale ühtsed sobivad ehitustingimused;
- parkimise lahendamisel on lubatud kasutada ka avalikku tänavamaad;
- keskuse maal tuleb arvestada suurema külastajate hulgaga ning sellest tuleneva võimaliku tavapärasest suurema negatiivse mõjuga.

Planeeringualale kavandatakse tervisekeskuse kompleks. Üldplaneeringu kohaselt on perspektiivse maakasutusena alale kavandatud keskusemaa juhtotstarve, kuhu võib kavandada haiglat ja muud tervishoiuasutust, sotsiaalhoolekandeadutust ja spordihoonet. Seega on planeeringulahendus koostatava üldplaneeringu kohane. Üldplaneeringus on lisaks määratud jalgratta- ja jalgteede koridorid: I prioriteedina Ülesõidu tänavale ning II prioriteedina Valgejõe puisteele. Planeeringulahendusega on kergliiklusteed kavandatud nii Ülesõidu tn-le kui Valgejõe pst-le; seega on planeeringulahendus ka sel teemal koostatava üldplaneeringu kohane.

- Tapa linna Õuna tänav nr 7910095, Ülesõidu tänav nr 7910097 ja Malle tänav nr 7910050 ristmiku rekonstrueerimise tehniline projekt (Novarc Group AS töö nr 1210, august 2015).

Projektiga lahendatakse Õuna tn, Ülesõidu tn ja Malle tn ristmiku ja nimetatud tänavate ümberehitus 38 m pikkusel lõigul piki Ülesõidu tänavat, 125 m pikkusel lõigul piki Õuna tn vasakut haru, 51 m pikkusel lõigul piki Õuna tn parempoolset haru ja 40 m pikkusel lõigul piki Malle tänavat, mis suunatakse täisnurkselt Õuna tn parempoolsele harule.

Projekti põhieesmärgiks on Õuna, Ülesõidu ja Malle tänav liiklusohutuse taseme tõstmine. Projektlahendus tagab liiklusohutuse taseme tõstmise, pöördliikluse rahustamise ja jalakäijate ohutumad teeületused.

Projekti kohaselt Ülesõidu ja Õuna tn projekteeritud teljed jälgivad olemasolevat plaanilahendust, Malle tn ristmiku poolne ots on uuel trassil ja suubub Õuna tn paremale harule täisnurkselt.

2.2. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.3. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt juulis 2015 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 25T271). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.4. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ISELOOMUSTUS

2.4.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Tapa linnas selle keskusealast põhjasuunas. Ala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Valgejõe pst 14	79001:001:0149	12 831 m ²	Ärimaa 100%
Valgejõe pst 14a	79001:001:0150	7 034 m ²	Ärimaa 100%
Malle tn 1	79101:004:0610	32 m ²	Tootmismaa 100%
Malle tn 3	79101:004:0680	240 m ²	Tootmismaa 100%

Valgejõe pst 14 ja Valgejõe pst 14a katastriüksused kuuluvad kinnistu nr 2720231 koosseisu, mille omanikuks on AS Tapa Haigla. Malle tn 1 ja Malle tn 3 katastriüksused kuuluvad OÜ-le Jaotusvõrgud.

Planeeringuala on hoonestatud. Vastavalt ehitisregistri andmetele asuvad alal tabelis 2 toodud ehitised.

Tabel 2. Planeeringualal asuvate ehitiste andmed ehitisregistris

Aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Kõrgus	Korruste arv	Ehitisealune pind
Valgejõe pst 14	108038347	haigla	14,1	3	939 m ²
	220562762	piirdeaed	1,5		
	108038349	garaaž		1	143 m ²
	108038348	polikliinik		1	440 m ²
Malle tn 1	108039858	alajaam		1	54 m ²

Olemasolev tervishoiuasutuste kompleks piirneb kolmest küljest tänavatega: loodesuunas Valgejõe puiestee (reg nr 7910085), edelasuunas Ülesõidu tänavaga (reg nr 7910097) ja kagusuunas Malle tänavaga (reg nr 7910050).

Valgejõe pst ja Ülesõidu tn on tugimaantee 24 Tapa-Loobu trassiosa (linnalõik). Ülesõidu tänavaga ristumisest läänesuunas jätkuv Valgejõe pst on kõrvalmaantee 15123 Tapa-Lehtse-Jäneda trassiosa, millel on teekaitsevöönd 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva. Nimetatud teekaitsevöönd planeeringuala kinnistule ei ulatu ning kitsendust ei sea.

Nii Valgejõe pst kui Ülesõidu tn on asfaltkattelised ja varustatud jalgteede ning haljasribadega. Planeeringualal Valgejõe pst-l asuvad ühistranspordipeatused (Tapa haigla), mistõttu on alale ka hea ühistranspordiühendus.

Valgejõe pst haljasribal asub geodeetiline märk nr 4025, mis kuulub kohaliku võrgu II järgu punktide hulka ja millel on märgi keskmest 3 m laiune kaitsevöönd.

Malle tn on kitsas ja kruusakatteline, kus korralikud tänavaelemendid puuduvad.

Planeeringualale on nii sõidukite kui jalakäijate juurdepääs tagatud Ülesõidu tänavalt.

Tervishoiukompleksil asuvad kujundatud haljasalad, kus kasvab rohkelt kõrghaljastust; väärtuslikuks kõrghaljastuseks saab pidada harilikku tamme, hobukastaneid, mände, kadakaid, lehiseid, torkavat kuuske ja harilikku elupuud. Vähemväärtuslikest puuliikidest kasvavad alal harilikud vahtrad ja kõndistatud pärnad. Territoorium on piiratud läbinähtava 1.5 m kõrguse metallpiirdega, mis Valgejõe pst ääres on täielikult dubleeritud läätspuuheki ja kontpuuhekiga ning Malle tn ääres osaliselt dubleeritud magesõstra hekiga. Ala idaosas asub tenniseväljak.

Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitsmata põhjaveega alal, kus looduslikud tingimused ei soodusta tehnovõrkude ühendustes lokaalsete lahenduste rakendamist

Planeeringuala on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Malle tn 1 katastriüksusel asub Elektrilevi OÜ `Arsti` alajaam, Malle tn 3 katastriüksusel Elektrilevi OÜ `Haigla` alajaam (ehitisregistris kanne puudub).

Olemasolevatel tehnovõrkudel ja –rajatistel on kehtivatele õigusaktidele vastavad kaitsevööndid, mis seavad planeeringualal kitsendusi.

Planeeringualast kagusuunas Õuna tn 15 katastriüksusel asub puurkaev PRK0004094 sanitaarkaitsealaga 50 m. Nimetatud puurkaevu näol on tegemist peremehetu varaga.

Planeeringualast idasuunas asub jätkuvalt riigiomandis oleval maa-alal puurkaev PRK0004106 sanitaarkaitsealaga 60 m.

Naaberaladel asuvate puurkaevude sanitaarkaitsealad ulatuvad planeeringualale ning seavad ala planeerimisel kitsendusi.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.4.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA

LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad suures osas väike- ja korterelamud, alast ida- ja kagusuunas tootmis- ja ärimaad. Ligikaudu 250 m kaugusel lõunasuunas asub raudtee ning teisel pool seda linnakeskus.

Planeeringualal ei esine looduskaitseregistri (EELIS andmebaas) andmetel *looduskaitseseaduse* mõistes kaitstavaid loodusobjekte.

Maa-ameti vastava rakenduse kohaselt ei ole planeeringualal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis - Tapa vana kalmistu - jääb linnulennult ca 500 m kaugusele.

Planeeringuala paiknemine lähedalasuvate asutuste, kultuurimälestiste jmt suhtes on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Planeeringualal asub Tapa haiglakompleks ning Tapa perearstikeskus. Alale on kavandatud lisada suuremas mahus vanadekodu funktsioon ja spa-hotelli hoone; samuti uus hoone perearstikeskusele.

Kavandatud tegevused sobivad planeeringualale, kuna tegemist on tervishoiuasututuste maaga, kus erinevad tervishoiufunktsioonid koondatakse. Kavandatud asutused paigutatakse eraldi mahtudesse, mis on üksteisega ühendatud. See võimaldab anda igaühele neist funktsioonile sobivaima kuju ning identiteedi, samas võimaldab liikumist hoonete vahel. Hooned paigutatakse Ülesõidu tänava suhtes poolringi kujuliselt, selliselt tekib nende vahele avalik õhtupäiksele avatud haljasala, mille suunas kõik hooned avanevad.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud Valgejõe pst 14, Valgejõe pst 14a ja Malle tn 1 maaüksused liita üheks krundiks, millele määratakse ehitusõigus.

Malle tn 3 maaüksuse krundipiire planeeringulahenduse kohaselt ei muudeta.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013. Krundi kasutamise sihtotstarvete alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve.

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata krundi kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega.

Planeeritava krundi Pos 1 pindala ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3 *Põhijoonis* ning tabelis 3 Maakasutuse bilanss.

Tabel 3 Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Planeeringu- eelne pindala*	Planeeringu- eelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringu- järgne pindala**	Planeeringu- järgne krundi kasutamise sihtotstarve
Valgejõe pst 14	12 831m ²	Ärimaa 100%	-	-
Valgejõe pst 14a	7 034m ²	Ärimaa 100%	-	-
Pos 1	-	-	19 897 m ²	Majutushoone maa Tervishoiu- asutuse maa Hoolekande- asutuse maa Spordiasutuse maa
Malle tn 3	240m ²	Tootmismaa 100%	240 m ²	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

* planeeringueelse pindala väärtus pärineb Maa-ameti geoportaalist

** planeeringujärgne pindala väärtus lähtub Maa-ameti geoportaalist esitatud andmetest. Planeeritud krundi pindala täpsustub katastritööde käigus

3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

Krundi Pos 1 ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 *Põhijoonis* tabelis.

Planeeringualale on kavandatud spa - hotelli, uue perearstikeskuse ja vanadekodu rajamine; olemasolev haigla on kavandatud hooldushaiglaks. Funktsioonidest on alale kavandatud majutuse, tervishoiuasutuse, hoolekandeadutuse ja spordiasutuse funktsioonid.

Perearstikeskusele, vanadekodule ja spa-hotellile on kavandatud uued hooned.

Olemasolev perearstikeskuse hoone ja alal asuv garaaž on ette nähtud likvideerida. Samuti on kavandatud likvideerida Malle tn 1 katastriüksusel asuv `Arsti` alajaam. Malle tn 3 `Haigla` alajaam on kavandatud säilitada. Soovi korral on võimalik olemasolev alajaama hoone ümber ehitada/välja vahetada kaasaegsema ja esteetilisema alajaama vastu; see tegevus toimub töö koostamisest huvitatud isiku kulul.

Perearstikeskusel ja spa-hotellil on kavandatud täiskeldrikorrus, mille saab kasutusele võtta tehniliste ruumidena, vanadekodul ja hooldushaiglal on abiruumidena kavandatud kasutusele võtta soklikorrus.

Kavandatud hoonete paigutamisel on arvestatud olukorraga, kus olemasolev haiglahoone ei suhestu ühegi külgneva tänavaalaga ning planeeringuala lääneosa on avatud õhtupäikesele.

Sellest lähtuvalt on hoonestusala kavandatud praktiliselt kogu Pos 1 krundi hõlmavana, et planeeritavad hooned saaks paigutada selliselt, et need suhestuksid kõrvalolevate tänavatega ning samas moodustaks õhtupäikesele avaneva haljasala.

Hoonete paigutamisel hoonestusale saab lähtuda Ülesõidu tänava teljest ning pikendada telge jalgteena planeeringualale, mille äärde kavandada uushoonestus. Uushoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda ilmakaartest, st näiteks krundi lääneosa säilitada avatud alana, et tekiks õhtupäikesele avatud ühine haljasala.

Lisaks hoonetele võib hoonestusale ja sellest väljapoole rajada rajatise (näit tennisväljak jmt, mis ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla).

Hoonete kogu ehitisealune pind¹ peab jääma hoonestusale ning vastama ehitusõiguses määratule. Vastavalt kehtivale määrusele² ei võeta hoonealuse pinna leidmisel arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast jm määruks nimetatud hoone osi, mis seega võivad ulatuda hoonestusalast välja.

Joonisele kantud võimalike erinevate ehitiste asukohad on illustratiivsed/indikatiivsed ning neid võib hoonestusala piires edasisel projekteerimisel muuta.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, kuna tegemist on kontaktvööndist täiesti erineva kasutusfunktsiooniga, millele koostatakse arhitektuurne kontseptsioon.

Krundi Pos 1 olulisemad arhitektuurinõuded:

■ Hoonete arv ja lubatud kasutamise otstarve:

- kuni 5 hoonet,
- vastavalt kehtivale määrusele³: 11311 päevakeskus, 11316 üldhooldekodu, 12111 hotell, motell, külalistemaja, 12641 haigla, 12644 ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, 12645 sanatoorium, spaa, 12649 muu tervishoiuhoone. Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega;

¹ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind.

Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

³ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

- Korruselisus: kuni 5 korrust (sh soklikorrus ja katusealune korrus);
- Kõrgus: kuni 114,5 m/abs;
- Katusetüüp: uushoonestusel lamekatus, olemasoleval renoveeritaval/rekonstrueeritaval hoonel viilkatus;
- Katusekalde: uushoonestusel kuni 10 kraadi; olemasoleval renoveeritaval/rekonstrueeritaval hoonel 20-40 kraadi;
- Katusekattematerjalid: rullbituumenmaterjal, SBS-materjal, termoplastiline materjal, puit, plekk;
- Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi (näit telliskivi), puit, klaas ja nende omavahelised kombinatsioonid;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus

Planeeritud hoonetel on lisaks keldri- või soklikorruksle kavandatud kaks täiskorrust ja lisaks on lubatud kavandada nõ osaline korrus, mille täisehitatuse protsent selgineb edasisel projekteerimisel (st ühes hooneosas võib kokku olla neli korrust).

Planeeringuala kõrgeimaks hooneks jääb renoveeritav/rekonstrueeritav haiglahoone.

Planeeritud hoonete katusepindadele on lubatud rajada terrasse ja katusekaldest erineva kaldega katuseaknaid.

Malle tn 3 maaüksusel asuv alajaam on vajalik kajastada ka ehitisregistris. Malle tn 3 maaüksusel säilib olemasolev ehitusõigus.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeringuga on krundile Pos 1 määratud hoonestusala, s.o krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Lisaks hoonetele võib hoonestusale ja sellest väljapoole rajada rajatise (ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla). Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida ehitiste asukohta ja kuju.

Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud kontaktvööndi hoonestuse paiknemise, puurkaevu PRK0004106 sanitaarkaitseala, tuleohutusnõuete tagamisega ja krundi Pos 1 piiri lähedal asuva tehnovõrgu (elektri maakaabel- ja telekommunikatsiooniliin) kaitsevööndiga.

Hoonestusala on naaberkinnistutega ühistel piiridel seotud krundipiiridega.

3.4. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega⁴.

Planeeritav tegevus liigitub tuleohutuse määruse Lisa 1 kohaselt II (majutushooned) III (ehitised, mis on ööpäevaringselt kasutuses ja kus on hooldusaluseid või isoleeritavaid inimesi) ja IV (suurte rahvahulkade kogunemishooned) kasutusviisi alla. Sellest lähtuvalt on minimaalseks tulepüsivusklassiks planeeringualal TP-2.

Konkreetsel hoone projekteerimisel vastavalt kavandatavale ehitisealusele pinnale, korruselisusele, kõrgusele ja kasutajate arvule, juhendada tulepüsivusklassi määramisel tuleohutusnõuete määrusest ja selle lisadest.

Vastavalt tuleohutusnõuete määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast esitatud normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on ala põhjaosas lähtunud võrdsuse printsiibist, kus naaberkinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele. Krundi siseste hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala on kolmest küljest piiratud tänavaaladega. Alale on kavandatud olemasolevast rohkem funktsioone, mistõttu on vajalik kavandada täiendavaid juurdepääse.

Olemasolev krundile juurdepääs Ülesõidu tänavalt on ette nähtud säilitada, kuid selle asukohta tänava ulatuses on lubatud muuta. Lisaks on kavandatud juurdepääs Valgejõe pst-lt, mis hajutab liiklust ning võimaldab ala põhja- ja keskosas asuvatele hoonetele (spa-hotellile ja vanadekodule) eraldi juurdepääsu. Malle tänavalt on võimalik teenindava transpordi juurdepääs (renoveeritavale/rekonstrueeritavale hooldushaiglale).

Parkimine planeeringualal on suures osas lahendatud krundisiselt. Kuna tegemist on keskusealaga, on parkimiskohad kavandatud ka avalikele tänavaaladele. Planeeringuala asub vahevööndis. Vastavalt *Eesti Standardile EVS 843:2003*

⁴ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

Linnatänavad on planeeringuala parkimisnormatiivi ja planeeritud parkimiskohtade suhe järgmine:

Ehitise liik	Vahevöönd (parkimiskoht/ suletud brutopinna m ²)	Parkimiskohti vastavalt arhitektuurse kontseptsiooni suletud brutopindadele
Hooldusasutus, vanadekodu	1/300	$5\,611/300=19$
Hotell	1/200	$808/200=4$
Haigla, polikliinik	1/150	$4\,500/150=15$ $1\,302/150=9$
Spordisaal, ujula	1/40	$1\,334/40=33$
Kokku		80

Planeeringujoonisele kantud parkimislahendus vastab arhitektuursele kontseptsioonile, kus on arvestatud, et hooned on liigendatud, kõigil hoonetel ei pruugi olla sama korruselisus kogu hoone lõikes jmt.

Krundi Pos 1 parkimiskohtade arv, paigutus ning parkla(te) konfiguratsioon täpsustuvad edasisel projekteerimisel olenevalt hoonete konkreetsetest suletud brutopinna väärtustest ning asetusest hoonestusalal.

Projekteerimisel arvestada, et kavandatavate hoonete suletud brutopinnad ja hoonetes kavantavad tegevused peavad olema adekvaatses seoses parkimisvajadusega ning vastupidi.

Kuna tegemist on koostamisel oleva üldplaneeringu kohase keskusealaga, on lubatud ka avalikul tänaval parkimine Valgejõe pst-l eeldusega, et sõiduteeosa laiuks jääb vähemalt 7 m.

Malle tn 3 katastriüksusel asuvale alajaamale on tagatud ööpäevaringne juurdepääs, kuna alajaam asub avaliku tänava ääres.

Valgejõe pst-l käesoleval ajal korralik jalgtee puudub, Ülesõidu tn-l on aga olemas kahepoolne jalgtee. Detailplaneeringu lahendus näeb ette koostamisel olevas üldplaneeringus kavandatud Valgejõe pst-le kergliiklustee rajamise.

Malle tn on kavandatud perspektiivselt rekonstrueeritavaks, kuhu on ette nähtud ühepoolne jalgtee.

Planeeringujoonisel kujutatud tänava elementide laiused ja koosseisud täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

Lahendusega on ette nähtud kõikidelt ümbritsevatelt tänavatelt jalakäijate juurdepääs planeeritud hooneteni. Jalgteed rajada parklaaladest erinevas tasapinnas, mis tagab jalakäijatele turvalisema juurdepääsu.

Käesolevalt asuvad ühistranspordi peatused Valgejõe pst-l. Kuna eeldatavalt hakkavad jalakäijate peamised käigusuunad lähtuma Ülesõidu tänavalt ning planeeringuala ulatuses ei asu Ülesõidu tänava ääres eramukruntide väljasõite, on planeeringujärgselt kavandatud ühistranspordipeatused Ülesõidu tänavale.

Planeeringuala lõunaossa on koostatud Tapa linna Õuna tänava nr 7910095, Ülesõidu tänava nr 7910097 ja Malle tänava nr 7910050 ristmiku rekonstrueerimise tehniline projekt, mille lahendus on kantud planeeringujoonisele.

Projektlahendus tagab liiklusohutuse taseme tõstmise, pöördliikluse rahustamise ja jalakäijate ohutumad teeületused.

Projekti kohaselt Ülesõidu ja Õuna tn projekteeritud teljed jälgivad olemasolevat plaanilahendust, Malle tn ristmiku poolne ots on projekteeritud uuele trassile ja suubub Õuna tn paremale harule täisnurkselt.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Ala on heakorrastatud ja haljastatud, esineb haljastusväärtuslikult nii väärtuslikke kui ka väheväärtuslikke puittaimi. Planeeringuala on kogu ulatuses piiratud läbinähtava metallpiirdega.

Planeeringualal säilitada võimalikult maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Kõrghaljastuse likvideerimisel kavandada asendusistutused edasisel projekteerimisel.

Alale istutatava haljastuse lahendus selgineb edasisel projekteerimisel. Istikud peavad vastama Eesti standardile EVS 778:2001.

Vastavalt koostamisel olevale üldplaneeringule tuleb keskuse maa kruntidele istutada haljastust selliselt, et üle 2.5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projektis tuleb arvestada täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast.

Haljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate/planeeritud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega või kavandada tehnovõrgud ja -rajatised ümbertõstetavana.

Parkimisalade ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusaladega.

Krunt Pos 1 on lubatud piirata kuni 1.5 m kõrguse läbinähtava piirdeaia.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringualal on hoonete veevarustus tagatud Tapa linna ühisveevõrgust ja olmekanaliseerimisvõrku juhikse ühiskanaliseerimisvõrku, ühiskanaliseerimisvõrku juhikse samuti sademevesi.

Tagatud on side- ja elektriühendus. Planeeringualale jäävad kaks Elektrilevi OÜ-le kuuluvat alajaama ning ala läbivad elektri kesk- ja kõrgepingekaablid. Soojavarustus on käesoleval ajal lahendatud elektrikutega.

3.7.1. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 11.12.2015 nr 236146.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse planeeritud hoonete elektrivarustus ette madalpinge maakaabelliinidega olemasolevast 'Haigla' alajaamast, millele on tagatud ööpäevaringne juurdepääs. Olemasolev 'Arsti' alajaam on kavandatud demonteerida. Peale alajaama demonteerimist on võimalik alustada 'Arsti' alajaama aluse kinnistu võõrandamise protsessi.

Olemasoleva elektrivõrgu (sh 'Haigla' alajaama hoone renoveerimine/asendamine kaasaegsemaga) ümberehitus toimub töö koostamisest huvitatud isiku kulul.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse samuti olemasoleva alajaama baasil ning välisvalgustuse lahendus koostatakse hooneprojekti staadiumis.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Elektriliinidel peab olema tagatud normidekohane kaitsevöönd (vt ptk 3.10).

3.7.2. VEEVARUSTUS, OLMEREOVEEKANALISATSIOON NING SADEMEVEE

ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala veevarustuse ning reovee/sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Tapa Vesi OÜ poolt 19.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused.

3.7.2.1. Veevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele on säilitatud olemasolevad veeühendused Valgejõe pst ja Malle tn veetorustikega ning liitumispunktideks ühisveevärgi tänavatorustikuga jäävad maakraanid.

Kinnistutorustiku ühendused teostatakse kinnistuomaniku poolt ja kulul.

Planeeringualale ulatuvad naaberaladel asuvate puurkaevude PRK0004094 ja PRK0004106 sanitaarkaitsealad.

Puurkaev PRK0004094 ei ole ühendatud ühisveevõrku ning tegemist on peremehele varaga. Tapa Vallavalitsus kavandab selle tamponeerimist, seega planeeringujärgselt alale nimetatud puurkaevu sanitaarkaitseala enam ei ulatu.

Puurkaevu PRK0004106 sanitaarkaitseala on Keskkonnaregistri andmetel 60 m. Tegemist on Tapa Vesi OÜ hallatava puurkaevuga, mille tootlikus on 16 m³/h, kuid tegelik veevõtt on ca 1-2 m³/d ehk pumplat hoitakse reservis, kuid vajadusel seadistatakse täiskoormusega töötama. Veeseaduse kohaselt on puurkaevude sanitaarkaitsealaks 50 m. Kuna ei leitud andmeid, mille alusel nimetatud puurkaevul peaks olema 60 m sanitaarkaitseala, on planeeringulahendusega tehtud ettepanek puurkaevu sanitaarkaitsealaks määrata 50 m.

3.7.2.2. Olmereoveekanalisisatsioon

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud hoonete reovee eesvooluks Ülesõidu tn-l asuvad ühiskanalisisatsioonikaevud, mis on ka liitumispunktideks. Vastavalt ehitiste konkreetsele paigutusele tuleb edasisel projekteerimisel kavandada tervisekeskuse territooriumile või vastavasse hoonesse rasvapüüduri paigaldamine, milles toimub rasvade ja taimse päritoluga õlide eraldamine reoveest, et vältida ummistusi ning tagada kanalisatsiooni tõrgeteta töö. Püüduri suurus arvestatakse ja valitakse vastavalt reovee hulga edasisel projekteerimisel.

Kinnistutorustiku ühendused teostatakse kinnistuomaniku poolt ja kulul.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise, nende kasutamise ning muu *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusest* tulenev rakendamise kord Tapa valla haldusterritooriumil on kindlaks määratud *Tapa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni eeskirjaga* (kinnitatud Tapa Vallavolikogu 14.09.2006 määrusega nr. 34).

3.7.2.3. Sademevee ärajuhtimine

Kehtiva käskkirja⁵ alusel on Tapa linna territoorium määratud reoveekogumisalaks (reg kood RKA0590233). Tapa linna tänavatel lahkvoolne kanalisatsioonitorustik puudub.

Hoonete katustelt jmt puhas sademevesi planeeringualal on kavandatud immutada territooriumi murupindadel.

Sademevee ärajuhtimiseks planeeringualalt on parim võimalus vesi juhtida linna ühiskanalisatsiooni, kuna sademevee immutamiseks looduslikult soodsad tingimused puuduvad.

Vastavalt kehtivale eeskirjale⁶ on ühiskanalisatsioon mõeldud olmereovee ja sellele lähedase reostumisega reovee ning sademevee vastuvõtmiseks. Sademeveetorustiku ühendamise ühiskanalisatsiooniga on võimalik vaid vee-ettevõtja loal ja nimetatud eeskirja kohaselt (sh ptk 4 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse hinna reguleerimise kord).

Juhul, kui sellekohast kokkulepet vee-ettevõtjaga ei saavutata, tuleb kaaluda alternatiivsete lahenduste (sademevee immutamine, konkreetne immutusviis selgitatakse edasisel projekteerimisel) rakendamist sealjuures arvestades ebasoodsate looduslike tingimustega.

Teede- ja parklaaladelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena, mida on vaja enne suublasse juhtimist puhastada õli-bensiini-liivapüüduris ning puhastatud vesi juhtida planeeringuala haljasaladele. Planeeringuala madalamates osades on võimalik maapinda tõsta ja luua sademevee immutamiseks kunstlikult soodsad tingimused.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikel peab olema tagatud normidekohane kaitsevöönd (vt ptk 3.10).

⁵ Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirja nr 1079 *Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie*

⁶ Tapa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni eeskiri

3.7.3. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Planeeringuala on hüdrantidega vastavalt nõutule varustatud. Detailplaneeringu tehnoõrkude joonisel on näidatud olemasolevad tuletõrjehüdrantide asukohad koos 100 m tööraadiusega

3.7.4. SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuala asub Tapa linna kaugküttepiirkonnas. Kaugküttevõrku reguleerivaks õigusaktiks on *kaugkütteseadus* ja Tapa Vallavolikogu 31.01.2013 määrus nr 79 *Kaugküttepiirkonna määramine*.

Planeeringuala soojavarustuse planeerimise aluseks on N.R.Energy OÜ poolt 30.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 175.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud kaugkütte soojustorustik alates olemasolevast kaugküttesüsteemi sulgarmatuurist Võidu pst ja Valgejõe pst ristumiskohas kuni planeeritud hoonestusalani.

Soojustorustikul peab olema tagatud normidekohane kaitsevöönd (vt ptk 3.10).

Eesmärgiga tagada planeeringualal rajatavale sotsiaalhoolekandeesutusele jm hoonetele kindel, usaldusväärne, efektiivne ja tarbija vajadustele vastav soojusvarustus, on planeeritud teise lahendusena soojavarustus gaasikatlamaajaga.

Planeeringuala gaasivarustuse planeerimise aluseks on JetGas OÜ poolt 15.03.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr TL-1.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud maa-alune B-kategooria gaasitorustik kavandatud hoonestusalani.

Gaasitorustikul peab olema tagatud normidekohane kaitsevöönd (vt ptk 3.10).

3.7.5. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti Telekom poole 13.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 25502083.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on sideliin kavandatud Ülesõidu tn äärsest sidekaevust; sidekaevusid on tänaval kolm ning edasisel projekteerimisel otsustatakse, millisest kaevust on kavandatud hoonetele sidevarustuse kavandamine sobivaim.

Edasisel projekteerimisel siduda kõik hooned planeeringualal omavahel sidetorustikega. Hoonete sisevõrk ehitada fiiberoptiliste kaablitega.

Planeeringualaga külgneval Valgejõe pst-I ja Ülesõidu tn-I asuvad haljasriba all olemasolevad sidekanalid, milles asuvad nii vask- kui ka fiiberoptilised kaablid. Planeeritud jalakäijate tee või krundile sissepääsu rajamisel ei ole vajalik sidekanali torustikke koos kaablitega kõrvale kanda, kui need ei jää ette pinnase koorimisel. Vastasel juhul, kui tekib vajadus kanali kõrvale kandmiseks/süvendamiseks, on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Kaevuluugid reguleerida õigele kõrgusele.

Liinirajatisel peab olema tagatud normidekohane kaitsevöönd (vt ptk 3.10).

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMIN

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjutumine. Vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3.8.1. MÜRA JA VIBRATSIOON

Planeeringuala on kolmest küljest piiratud tänavatega. Planeeringu illustratiivse lahenduse kohaselt on alale kavandatud ca 80 parkimiskohta (jaotatud kahte parklasse), mis ei suurenda piirkonna liikluskoormusi märkimisväärselt, kuna ala iseloomust tulenevalt ei ole parklakohtade täitumine ja vabastamine sedavõrd aktiivne kui näiteks kaupluste puhul. Juurdepääs on tagatud nii Valgejõe pst kui Ülesõidu tn kaudu, mis hajutab liiklust ja vähendab võimalikke negatiivseid mõjusid.

Müra normtasemeid käsitleb kehtiv määrus⁷. Koostamisel oleva Tapa valla üldplaneeringu kohaselt on perspektiivse maakasutusena alale kavandatud keskusemaa juhtotstarve, kuhu võib kavandada haiglat ja muud tervishoiuasutust, sotsiaalhoolekandetasutust ja spordihoonet. Sama juhtotstarve on kavandatud ka detailplaneeringuala kontaktvööndis asuvatele Valgejõe pst ja Ülesõidu tn äärsetele aladele. Maa-ameti katastriandmetel on planeeritav ala 100% ärimaa. Müra hindamisel tuleb planeeritav ala seega lugeda III kategooria linnakeskuse segaalaks. Planeeringulahendusele on illustratiivselt peale kantud võimalike ehitiste asukohad.

Planeeritavate hoonete puhul heade tingimuste tagamisel lähtutakse müra taotlustaseme nõuetest. Antud juhul on tegemist olemasoleva hoonestusalaga, kuhu rajatakse täiendavaid ehitisi, seega on rangeim nõue olemasolevate alade taotlustase:

- III kategooria alade taotlustase päeval on 60 dB, sh hoonete tänavapoolsel küljel on lubatud 65 dB,
- III kategooria alade taotlustase öösel on 50 dB, sh hoonete tänavapoolsel küljel on lubatud 55 dB.

Vastavalt kehtivas müraregulatsioonis⁸ toodud müra piirtaseme definitsioonile võib olemasolevale alale uute hoonete projekteerimisel lähtuda ka müra piirtaseme nõuetest (mis üldjuhul lubab 5 dB võrra kõrgemaid müratasemeid), kuid käesolevas töös võetakse aluseks siiski rangemad ehk taotlustaseme nõuded.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse standardiga EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. Majutusasutuste hotellitubade ekvivalentmüra normtasemed, mis tuleb siseruumides tagada (võttes aluseks eespool nimetatud määruse normid ning rakendades heliisolatsiooni käsitleva standardi nõudeid) on 45 dB päeval (soovituslik taotlustase 40 dB) ja 35 dB öösel (soovituslik taotlustase 30 dB), spordirajatistes (sh ujulad) on lubatud kõrgem mürafoon ehk kuni 50 dB päeval. Arstikabinettides on päevane ekvivalentmüra normväärtus 40 dB (soovituslik taotlustase 35 dB).

Juhul kui planeeringuala õuealal kavandatakse ka rekreatiivset tegevust (nt puhkenurgad või mänguväljakud) tuleb selleks ala siseselt valida piirkond, kus müratase ei ületa välisõhu taotlustaset ehk 60 dB päeval. Aktiivsete sportlike tegevuste häirimatu läbiviimine on samas võimalik ka kuni 65 dB päevase liikluse müra fooni taustal, kuna kaasnev inimtekkeline müra võib juba ise küündida suurusjärku 60-70 dB.

Tapa kesklinna kohta puuduvad detailsed liiklusuuringud, kuid ligikaudset liikluskooormust on võimalik hinnata lähima linnast väljuva maantee järgi.

⁷ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

⁸ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

Planeeringualaga külgneva Valgejõe pst liikluskoormus linna piiril (ca 300 m kaugusel planeeringualast, tee nimetus on selles punktis juba Tapa-Loobu tee) on Maanteeameti 2014. a liiklusloenduse põhjal 1190 sõidukit ööpäevas (sh 6 % raskeliiklust). Kuna linna piiri ja planeeringuala vahel ei ole olulisi mahasõiduteid või liikluse koondumispunkte (nt kaubanduskeskused) siis võib eeldada, et ligikaudu samaväärne liiklus möödub ka planeeringualast. Samuti jääb Ülesõidu tn liikluskoormus suure tõenäosusega samasse suurusjärku. Kiiruspiiranguks on tüüpiline asulasisene 50 km/h.

Planeeringu realiseerimisega võib eeldada mõningast liikluskoormuse kasvu, samuti võib aja jooksul mõnevõrra suureneada piirkonna üldine liikluskoormus. Mürahinnangus lähtutakse planeeringualaga külgnevate tänavate perspektiivsest liikluskoormusest 2000 sõidukit ööpäevas (sh 6 % raskeliiklust), mis on tõenäoliselt selgelt ülehinnatud prognoos. Samas on ka toodud liikluskoormus mõjude seisukohalt jätkuvalt pigem väike autode arv, nt Tallinna ja Tartu põhitänavatel küündib liikluskoormus 2000-3000 sõidukini tunnis ehk ca 30 000 sõidukini ööpäevas. Vastavalt on ka teede ja tänavate äärsed mõjud (müra, õhusaaste) ligikaudu suurusjärgu võrra väiksemad kui suuremate linnades.

Perspektiivne liikluspõhine müra tase, müra levik ja müratsoonide laiused arvatati keskkonnamüra modelleerimise spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 7.4, kasutades Euroopa Liidus tunnustatud liikluspõhise müra arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96". Tegemist on Prantsusmaa siseriikliku arvutusmeetodiga, mis on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega seotud Direktiivis 02/49/EÜ (5.06.2002) toodud soovituslik arvutusmeetod liikmesriikidele.

Järgnevalt kirjeldatakse transpordimürast tingitud erineva tugevusega müratsoonide ulatust ehk mingi tasemega müra levimiskaugust teest prognoositavas maksimaalses (tõenäoliselt ülehinnatud) situatsioonis (2000 autot ööpäevas):

L _{Aeq} päeval (7.00-23.00)		L _{Aeq} öösel (23.00-7.00)	
>55 dB	ca 30 m teeservast	>45 dB	40-45 m teeservast
>60 dB	10-12 m teeservast	>50 dB	ca 15 m teeservast
>65 dB	kuni 2 m teest, valdavalt teealal	>55 dB	kuni 2-3 m teest

Valgejõe tn äärde kavandatud hoone teepoolses nurgas (hoone nurk jääb ca 4 m kaugusele teest) võib päevasel ajal esineda müratase vahemikus 60-65 dB päeval ning 50-55 dB öösel. Ka tee lähimas punktis jääb kavandatava hoone müratase madalamaks kui III kategooria alade taotlustase hoonete teepoolsetel küljel. Valdavalt jääb hoone tänavapoolsetel külgedel müratase madalamaks kui 60 dB päeval ja 50 dB öösel, ainult hoone loodenurgaosas (väga piiratud alal) võib olla ületatud 60 dB. Toodud liikluspõhine müra tasemed ei nõua üldjuhul erimeetmeid (nt tavapärasest suurem

hoonete heliisolatsioon). Kavandades hotellide, puhkekodude või hooldeasutuste magamisruume Valgejõe tänava äärsesse kõige kõrgema mürafooniga 61-65 dB müratsooni (nt kavandatava SPA magamisruumid hoone loodenurgas) on välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) 40 dB, valdavalt (sh hoovipoolsetel külgedel) piisab siiski välispiirde ühisisolatsiooni $R'_{tr,s,w+Ctr}$ väärtusest 35 dB.

Ülesõidu tn äärde kavandatud hoone teepoolses nurgas (hoone nurk jääb ca 11-12 m kaugusele teest) võib päeval ajal esineda müratase ca 60 dB ja öösel ca 50 dB. Ka teele lähimas punktis jääb kavandatava hoone müratase madalamaks kui III kategooria alade taotlustase hoonete teepoolset küljel. Üldjoontes jääb müratase hoone külgedel siiski madalamaks kui 60 dB päeval ja 50 dB öösel. Kavandades perearstikeskuse arstikabinette Valgejõe tänava äärsesse tsooni on mõistlik rakendada välispiirde ühisisolatsiooni nõuet ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) minimaalselt 35 dB, mis tagab head akustilised tingimused kogu hoones.

Juhul, kui planeeringuala õuealal kavandatakse ka rekreatiivset tegevust (näit puhkenurgad või mänguväljakud) tuleb selleks ala siseselt valida piirkond, kus välisõhu müratase ei ületa III kategooria alade taotlustaset ehk 60 dB päeval. Tulenevalt suhteliselt madalatest liikluskoormustest on vastavad tingimused üldjuhul täidetud juba kümnekonna meetri kaugusel tänavatest.

Vibratsioon

Nii tööstuslikust tegevusest kui ka liiklusest tingitud (pinnase-) vibratsiooni hindamisel lähtutakse kehtivas sellekohases määruses⁹ kehtestatud nõuetest, mille kohaselt ei tohi üldvibratsiooni korrigeeritud kiirenduse tase projekteeritavate hoonete siseruumides (elamute, ühiselamute ja hoolekandetasutuste, koolieelsete lastetasutuste elu-, rühma- ja magamistoad) ületada järgmisi väärtusi:

- päeval ajal (7.00-23.00) - 0,00883 m/s² (79 dB),
- öisel ajal (23.00-7.00) - 0,00631 m/s² (76 dB).

Liiklusest tingitud vibratsioon jääb kavandatava hoonete alal eeldatavalt lubatud normide piiresse, kuna tänavad on suhteliselt väikse liikluskoormusega (sh on raskeliikluse osakaal madal), samuti on sõidukiirused väikesed.

Kavandatavate hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoone kandekonstruktsioonidesse vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks

⁹ Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*

põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele. Siinkohal võib märkida, et halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede läheduses võib raskeveokite möödasõidu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus.

3.8.2. TERVISEKAITSE

Edasiste ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada kehtivate tervisekaitsenõuetega¹⁰ sh nõuetega maa-ala projekteerimisel ja ruumide paigutamisel hoonesse.

3.8.3. VÄLISÕHU KVALITEET

Välisõhu kvaliteet ei ole toodud liikluskoormuste juures probleemiks ka vahetult teede ääres ning kindlasti mitte planeeringuala sisesel õuealal, jalutusteedel või istepinkide piirkondades. Samuti ei kujune märkimisväärsed saastetasemeid planeeritud hoonestusaladel (sh avatud akende korral).

Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub teealaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümmekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskevõime madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Välisõhu kvaliteet on aktuaalne eelkõige suurte linnade tihedama liiklusega ristmikel, kus mitmest suunast läheneb ristmikule mitu tuhat sõidukit tunnis, antud situatsioon võib perspektiivseks tipptunni liikluskoormuseks kujuneda ca 150-200 sõidukit tunnis. Õhusaaste osas probleemseid ristmikke läbib ca 4000-5000 või enam sõidukit tunnis (ehk 40 000-50 000 sõidukit ööpäevas), samuti suurendavad õhusaastet liiklusseisakud ja ka sel juhul esinevad norme ületavad saasteainete kontsentratsioonid üldjuhul ainult vahetult teepinna kohal ja tee läheduses. Antud juhul on detailplaneeringuala ümbruses tegemist enam kui suurusjärgu võrra väiksemate liikluskoormustega ning vastavad õhusaaste tasemed jäävad ca 5-10 korda tervisele ohtlikest piirväärtustest madalamaks.

¹⁰ Sotsiaalministri 03.04.2002 määrus nr 58 *Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded*; Sotsiaalministri 20.12.2000 määrus nr 86 *Tervisekaitsenõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisele*; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määrus nr 43 *Nõuded majutustevõttele*; Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 määrus nr 80 *Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele*

3.8.4. JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualale tuleb ette näha prügikonteinerite asukohad, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Vastavalt kehtivale õigusaktile¹¹ peavad prügikonteinerid asuma võimalikult kaugel hoonete akendest ja olema tihedalt suletava kaanega.

Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja *Tapa valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

3.8.5. ENERGIATÕHUSUS

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded¹².

Arvestades 2018. a. lõpust kehtima hakkavat liginullenergiatarbimise standardit, tuleb avaliku ja avalik-õigusliku kasutusega hoonete puhul pöörata tähelepanu energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele. Energiasaamise alternatiivsed lahendused peavad olema avalik-õiguslikel hoonetel, avalikes hoonetes (sh ka avalikes spordi-, kultuuri-, haridus- ja teadushoonetes, kaubanduskeskustes jmt). Soovitav on kõikide uushoonete (olenemata nende kasutusotstarbest) projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamise võimalikkus. Projekteerimisel arvestada ka vastavaid nõudeid *ehitusseadustikust*.

3.8.6. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale, kus on normaalse looduskiirgusega pinnased. Seal võib lokaalselt esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Lisaks jääb ala karstipiirkonda, mis on tuntud kui potentsiaalsed radooniohtlikud alad. Kui hoone asub karstiühiku või -lõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhuerinevuste tõttu majade siseõhku.

¹¹ Sotsiaalministri 03.04.2002 määrus nr 58 *Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded*

¹² Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹

Enne hoonete ehitamist tuleb hoonete maa-aluse osa ja vundamentide projekteerimiseks teha hoonete ala ehitusgeoloogiline uuring, millega määratakse kindlaks hoonete maa-aluse osa ja vundamentide aktiivsooni jäävad pinnasekihid, nende ruumiline paiknemine ja omadused ning täpsustatakse pinnaseveetase. Ehitusgeoloogilise uuringu käigus tuleb täpsustada ka radooni taset.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt *EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine* toodule.

3.8.7. ELEKTROMAGNETVÄLI

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹³. Samad piirväärtused on paika pandud ka *Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007* ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes.

Kehtestatud piirväärtuste kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi:

- elektrivälja tugevus - 5000 V/m (5 kV/m)
- magnetvoo tihedus - 100 µT (0,1 mT)

Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne. Õhuliini poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides. Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suuremõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama. Detailplaneeringu alal on võimalik mõõtmised teha peale alajaamade ja kilpide ehitamist ja seda mõõdetakse maksimum võimsusega.

3.8.8. SADEMEVEEKÄITLUS

Planeeringuala asub Tapa linna reoveekogumisalal. Tapa linnas ei ole välja arendatud ja Tapa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2013-2024 ei nähta ette lahkvoolulise kanalisatsiooni väljaehitamist. Seetõttu on tehniliselt võimalik planeeringuala hoonete ja kõvakattega aladelt kogutava sademevee suunamine Tapa

¹³ Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud Sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

linna ühiskanalisisatsiooni, kuid suhteliselt suure koguse puhta sademevee suunamine linna kanalisatsiooni ei ole mõistlik lahendus, kuna vesi tegelikkuses puhastamist ei vaja ja seetõttu on otstarbekas see pinnasesse või pinnavette juhtida.

Lähimaks pinnaveekoguks on Valgejõgi, mis jääb planeeringualast üle 300 m kaugusele kirdesuunda ja sademevee juhtimiseks soodne lahendus täna puudub. Seetõttu on sademevee ärajuhtimise alternatiiviks Tapa linna ühiskanalisisatsiooni kõrval, sademevee pinnasesse immutamine, kuid selleks ei ole planeeringuala looduslikud tingimused soodsad.

Planeeringualale on kavandatud parkimisalad, millest lähtuvat sademevett peetakse potentsiaalselt reostunuks. Planeeringuala asub kogu ulatuses Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditudliku ala kaitsmata põhjaveega piirkonnas, kus pinnakatte paksus jääb planeeringualal lähimate puurkaevude läbilõigete¹⁴ andmeil isegi alla 1 m. Seetõttu vajab sademevee puhastamine pinnasesse immutamisel erilist tähelepanu.

Sademevee immutamisel on oluline arvestada kehtiva määruse¹⁵ kohaste nõuetega:

- Sademevee reostusnäitajad ei tohi pinnasesse juhtimisel ületada lisas 1 esitatud reostusnäitajate piirväärtusi, mis on kehtestatud reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus on 2000–9999 ie, välja arvatud heljuvaine sisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l. Naftasaaduste sisaldus sademevees ei tohi ületada 5 mg/l;
- Sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1.2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- Sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusala ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Õhukese pinnakatte tõttu ei ole planeeringualal olemasolevate andmete põhjal soodasid looduslikke tingimusi nõuetele vastavaks sademevee pinnasesse immutamiseks.

Nõuetele vastava imbväljaku rajamine kaitsmata põhjaveega alal on üldjuhul võimatu, või tehniliselt väga raskesti teostatav.

Seetõttu on planeeringualal kõige soodsamaks lahenduseks hoonete katustelt kogutav vesi suunata haljasaladele ja võimaldada selle pinnasesse imbumine. Teede-

¹⁴ Keskkonnaregister. Puurkaevude otsing.

http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main?list=POH_P&mount=view#HTTPLRiYtnt9cjIuJPMIINLDp2xrSWVVOA

¹⁵ Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed

ja parklaaladelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena, mida on vaja enne suublasse juhtimist puhastada. Parklaaladelt kogutav sademevesi tuleb vastava kokkuleppe alusel veevärgi haldajaga, suunata Tapa linna ühiskanalisatsiooni või suunata läbi õli-bensiini-liivapüüduuri ja puhastatud vesi juhtida planeeringuala haljasaladele. Planeeringuala madalamates osades on võimalik maapinda tõsta ja luua sademevee immutamiseks kunstlikult soodsad tingimused.

3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

3.10. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD

KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):
 - õhuliinil mõlemal pool liini telge: kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m;
 - maakaabelliinidel 1 m kaablist;
 - alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, määrusele *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*):
 - maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele*, *ehitusseadustikule*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):
 - maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndis (vastavalt *kaugkütteseadusele*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):

- alla 200 mm läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 3 m;
- kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd välisseina äärmistest punktidest 2 m;
- Tegevuse piirangud puurkaevu sanitaarkaitsealal (vastavalt *veeseadusele*);
- Tegevuse piirangud gaasipaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, määrusele *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):
 - A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 m;
 - Gaasitorustiku juurde kuuluval gaasipaigaldisel (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest: A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 m.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard *EVS 809-1:2002*.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski. Ka valduste sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmise riski.

Üldkasutatavad alad tuleb kujundada selgelt eristatavaks. Oluline on tagada nende alade korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevuse järele.

Erinevate kasutusotstarvetega alade tähistamiseks võib kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede/tänavate ning krundisisene korralik valgustatus ning hea jälgitavus.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, uksed, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE

KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja katastriüksuse moodustamisel. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

B – KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Elektrilevi OÜ, Priit Mägi

18.12.2015 nr 8917314180

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

Eesti Telekom AS, Raimond Pihlak

20.12.2015 nr 25714004

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

Tapa Vesi OÜ, Aare Palmsalu

06.01.2016 nr 40

Arvamus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

N.R.Energy OÜ, Ahto Tisler

19.01.2016

Kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel planeeringu lisade kaustas

Päästeameti Ida päästeskuse Inseneritehniline büroo, Targo Tikkerber

20.01.2016 nr 7.2-3.3/15/23473-2

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

Maa-amet, Anne Toom

27.01.2016 nr 6.2-3/15/13016

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

Keskkonnaameti Viru regioon, Emma Krikova

21.01.2016 nr 6-2/16/1064

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

Terviseameti Ida talitus, Olga Smolina

09.02.2016 nr 9.3-1/26-4

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

C – JOONISED

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrkude planeering | M 1 : 500 |
| 5. Ruumilised illustratsioonid | |

1. SITUATSIOONISKEEM

2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500

3. PÕHIJÕONIS M 1 : 500

4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1 : 500

5. RUUMILISED ILLUSTRATSIOONID





Vaade Ülesõidu tänava suunalt perearstikeskusele

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015

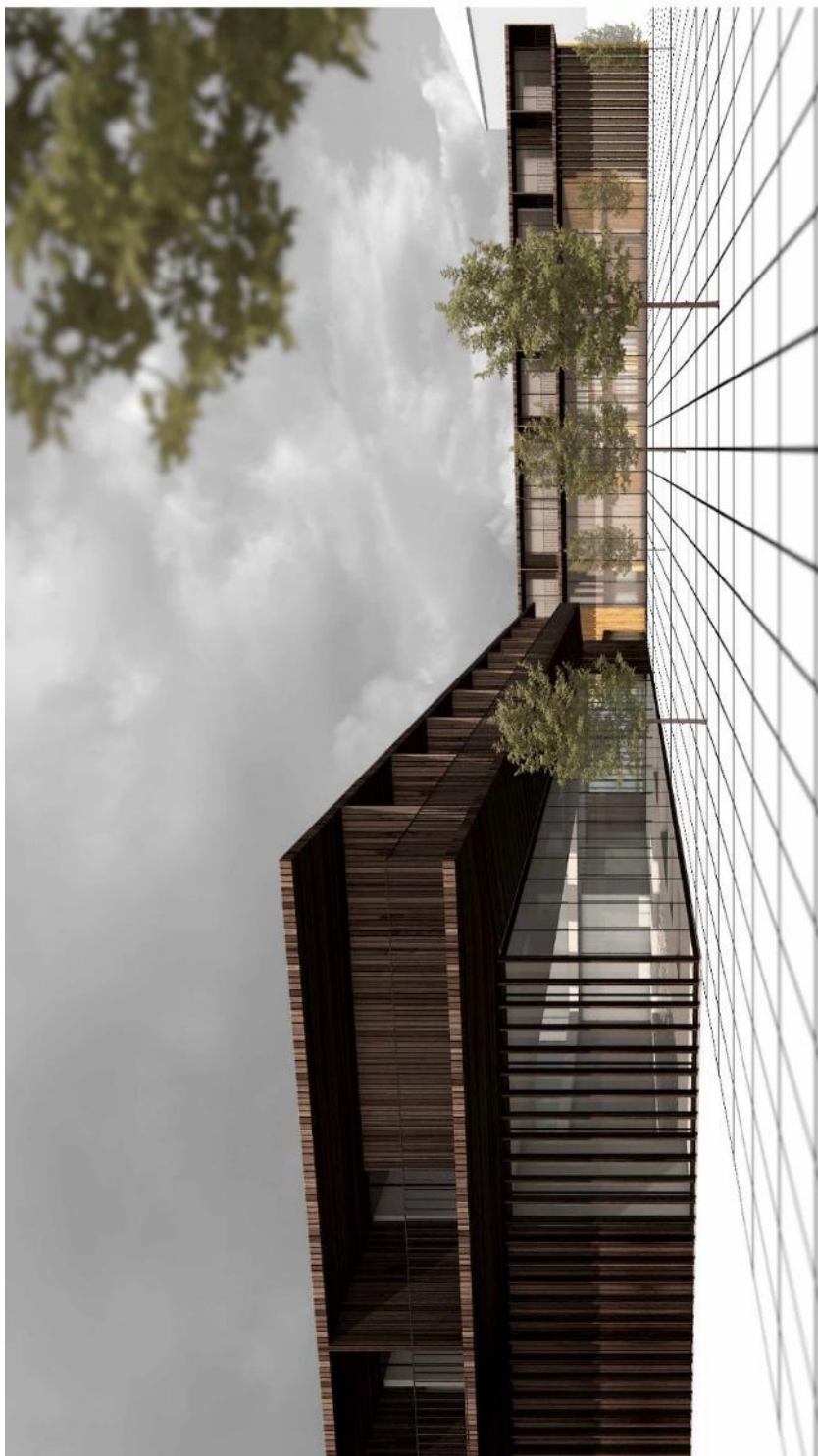


Vaade perearstikeskusele loode nurgast
Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Vaade vanadekodule ja spa-hoteile edela nurgast

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Vaade spa-hotellile ja vanadekodule väljakult

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Vaade spa-hotellile loode nurgast

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Vaade vanadekodule pargi poolt kirde nurgast

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Linnulennu vaade vanadekoduule kirde nurgast

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Vaade vanadekodule pargi poolt kagu nurgast

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Vaade vanadekodu sisehoovile

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015



Linnulennu vaade läänest

Tapa tervisekeskuse planeeringu eskiis
3+1 arhitektid 03.11.2015