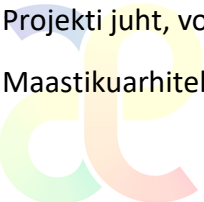


Tartu 2018

Tellijä: AQUA MARINA AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



Sisukord

1. Üldosa ja analüüs	5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
1.4. Geodeetiline alusplaan	5
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	6
2.2.1. Juurdepääs avalikule teele	6
2.2.2. Veevõrk.....	6
2.2.3. Reoveekanaliseerimine.....	6
2.2.4. Sademeveekanaliseerimine	6
2.2.5. Küttevõrk	7
2.2.6. Elektrivõrk.....	7
2.2.7. Sidevõrk	7
2.2.8. Välisvalgustus	8
2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	8
2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
2.6. Kujade määramine.....	9
2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	9
2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	9
2.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine	9
2.10. Planeeringu rakendumine	10
3. Koostöö ja kooskõlatused	11
4. Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	13



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Tapa vallavalitsus on oma 8.06.2017. a korraldusega nr 377 algatanud detailplaneeringu Pikk tn 70 kinnistul. Planeeringuala suurus on u 5600 m², hõlmates Pikk tn 70 kinnistut ja selle lähiala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Pikk tn 70 (katastritunnus 79101:015:0430, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2152 m², kinnisturegistri registriosa nr 962331) kinnistule ehitusõigus uue tankla rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusala, liikluskorraldus, haljastus ja heakorrastus, kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, servituutide seadmise vajadus ning seatakse keskkonnatingimused.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Koostatud eelhindangule tuginedes eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Pikk tn 70 kinnistu on hoonestatud, seal asub bensiinijaama hoone (ehr kood 108018719). Kommunikatsioonid on planeeringualal ja selle lähiümbruses olemas. Juurdepääsutee kinnistule on tagatud põhimaanteelt nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (Pikk tänav). Planeeringualale ulatub tänava kaitsevöönd (10m). Planeeritava ala moodustavad Pikk tn 70 (katastritunnus 79101:015:0430) kinnistu, osa Pikk tn 68 (katastritunnus 79101:015:0005) kinnistust, osa Paide mnt 7i (katastritunnus 79101:015:0021) kinnistust, osa Pikk tn 72 (katastritunnus 79101:015:0650) kinnistust, osa 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (katastritunnus 79101:017:0043) maaüksusest ja osa Pikk tänav L4 (katastritunnus 79001:001:0306) kinnistust. Planeeritava ala suurus on ca 5600 m².

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Tapa linna generaalplaani (Tapa Linnavolikogu 9.11.1995 otsusega nr 71 kehtestatud üldplaneeringuna) kohaselt asub planeeritav ala kaubandus-, teenindus-, tootlustusettevõtete maa-alal. Tegemist on Tapa linna üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Planeeringuala asub Tapa linna kagunurgas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad läänes tootmis- ja laohooned lõunas elamukrundid. Idapool piirab planeeritud krunti põhimaantee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõdistas Metricus OÜ juulis 2017, töö nr 17G7840.

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tapa linna generaalplaan (Tapa Linnavolikogu 09.11.1995 otsusega nr 71 kehtestatud üldplaneeringuna);
- Tapa valla arengukava aastateks 2015-2025 (Tapa Vallavolikogu 17.12.2015 määrus nr 59).



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Moodustatavale krundile määratakse ehitusõigus tankla ehitamiseks. Krundile on planeeritud hoone, varikatus ja tankurid. Joonisel on esitatud hoone, varikatuse ja tankurite orienteeruv paiknemine, täpne lahendus määratakse projektis. Kütusemahutid peavad olema maa-alused. Mahutitetaärne asukoht määratakse projektis. Reklaamtulp säilitatakse olemasolevas asukohas

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala sidumine krundipiiridega on esitatud põhijoonisel.

2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs avalikule põhimaanteele nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (Pikk tänav) säilib olemasolevas asukohas, kuid sisse ja väljasõit muudetakse ühesuunaliseks.

2.2.2. Veevõrk

Veevarustuse planeerimise aluseks on 09.08.2017 a OÜ Tapa Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Kinnistul säilib olemasolev veevarustus ühisveevõrgust, mis vajadusel rekonstrueeritakse. Täpne rekonstrueerimise maht lahendatakse projekteerimisel.

2.2.3. Reoveekanaliseatsioon

Kinnistul säilib olemasolev kanalisatsiooniühendus Paide mnt 7i kinnistul, mis vajadusel rekonstrueeritakse. Täpne krundisise reoveetorustik ja olemasoleva torustiku võimalik rekonstrueerimise maht lahendatakse projekteerimisel.

Krundilt väljuv reovesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud piirväärtustele.

2.2.4. Sademeveekanaliseatsioon

Kinnistu sademevee ärajuhtimiseks ehitada välja kinnistusest lahkvoolne sademeveetorustik. Sademeveetorustiku eesvooluks on ühiskanalisatsioonitorustik. Soovitav on krundile paigaldada sademevee immutamise süsteem, mille ülevool juhtida ühiskanalisatsiooni. Enne ühiskanalisatsiooni liitumispunkti tuleb paigaldada I-klassi õlipüüdur. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Krundilt väljuv sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud piirväärtustele.

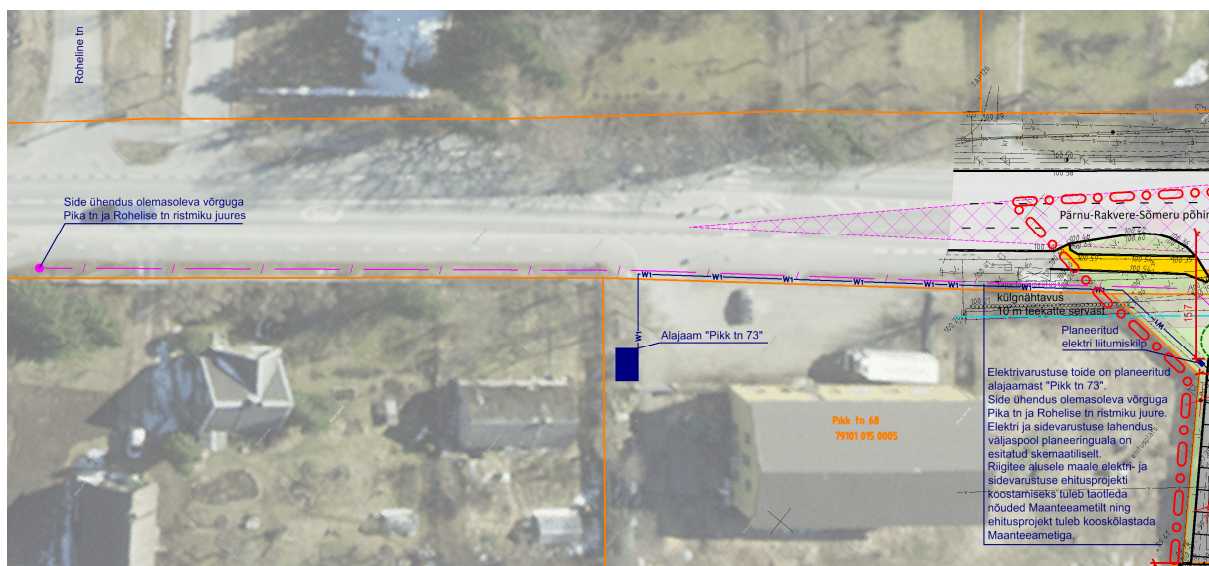
2.2.5. Küttevõrk

Hoonete kütmine on lahendatud lokaalselt. Lubatud on elektri (sh soojuspumbad) ja päikese küte. Täpne küttevõrk määratakse projektis.

2.2.6. Elektrivõrk

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on 09.08.2017 Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 301527.

Peakaitseme võimsuse suurendamiseks on planeeritud krundile uus elektriühendus ja liitumiskilp alajaamast „Pikk tn 73“. Väljaspool planeeringuala on elektriühendus esitatud skemaatiliselt. Riigitee alusele maale elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda nõuded Maanteeametilt ning ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Vt lisaks skeem 1.



Skeem 1: Sidevarustuse ja elektrivarustuse põhimõtteline lahendus väljaspool planeeringuala.

2.2.7. Sidevõrk

Sidevarustuse planeerimise aluseks on 18.08.2017 Telia Eesti AS poolt koostatud tehnilised tingimused nr 29041318.

Kinnistu piiril kulgevad sidekaablid säilitatakse ning kaitstakse vastavalt vajadusele. Kinnistel olevale kaablile on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Krundile on planeeritud uus liitumine valguskaabliga. Selleks tuleb ehitada uus multitoru alates Pika ja Rohelise tänava ristil asumast Eesti Lairiba Arendusel Sihtasutusele (ELASA) kuuluvast optika kaevust. Valguskaabel tuleb ehitada multitorus alates Elisa masti juures asuvast ELASA valguskaabli jätkust. ELALA valguskaabel on ühendatud Telia Tapa võrgusõlmes Telia võrguga. Valguskaabli ELASA võrguga ühendamiseks on vaja taotleda ELASA-lt tehnilised tingimused. Väljaspool planeeringuala on sidekaabli asukoht esitatud skemaatiliselt. Riigitee alusele maale sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda nõuded Maanteeametilt ning ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Vt lisaks skeem 1.



2.2.8. Välisvalgustus

Krundisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel, soovitatav on paigaldada valgustid hoone seintele ja varikatuse alla. Välisvalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada, et valgustamisel tuleb vältida riigimaanteel liiklejate pimestamist vm häirivat ja eksitavat mõju. Välisvalgustuse põhiprojekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on määratud järgnevalt:

Lubatud katusekalle:	10...35 kraadi;
Lubatud katusekatte materjal:	plekk, rullmaterjal;
Lubatud välisviimistluse materjal:	kivi, krohv, betoon, metall, <i>sandwich</i> paneelid;
Lubatud piirded:	võimalikud piirdeaed määratakse projektis; piire peab sobituma olemasolevate ja ehitatavate hoonega ning naaberkinnistutel asuvate piirdeaegade;
±0.00 sidumine:	määratakse projektis.

Väljaspool krunti asuvale reklaampostile on planeeritud perspektiivne asukoht krundi sisse väljaspool tee kaitsevööndit, asukoht võib olla kogu krundi ulatuses. Juhul, kui tekib reklaamposti rekonstrueerimise vajadus, tuleb olemasolev reklaampost lammutada ja ehitada uus perspektiivsesse asukohta. Tee kaitsevööndis ehitamisel ja muul tegutsemisel tuleb järgida ehitusseadustiku §-des 70...72 sätestatud.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs avalikule põhimaanteele nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (Pikk tänav) säilib olemasolevas asukohas. Planeeringus määratakse eraldi ühesuunalised sisse- ja väljasõidud. Riigitee ristumiskohtade liikluskorralduse muudatus koos riigitee laiendamisega tanklasse sissesõidul projekteerida tankla teede ja platside tee ehitusprojekti koosseisus. Projekt kooskõlastada EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametiga.

Planeeringujoonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja külgnähtavuse ala tasemel rahuldav (vt põhijoonis) vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maantee ehitamise normid“. Nähtavuskolmnurgas ei ole ja sinna ei ole ka kavandatud nähtavust piiravaid takistusi.

Hoone ehitamisel tuleb arvestada standardist EVS 843:2016 tulenevaid parkimisnõudeid: planeeringus on arvestatud tanklahoone suletud brutopinnaosa suuruseks 290 m² -> sellest tuleb 290/20= 14,5 kohta. Planeeringus on esitatud 15 sõiduauto parkimiskohta ja üks veoauto parkimise koht. Juhul kui tulevikus soovitakse ehitada teist korrust või laiendada hoonealust pinda, siis olenevalt laiendatava osa suletud brutopinna otstarbest tuleb määrata täiendav parkimiskohtade vajadus ning parkimiskohtade asukoht. Kui leitakse ruumi täiendavate parkimiskohtade rajamiseks, siis on võimalik suurendada hoone brutopinda, kui täiendavatele parkimiskohtadele ruumi asukohta ei leita ei saa ka juurdeehitust kavandada. Varikatuse ehitamine ei nõua täiendavaid parkimiskohtasid.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeritud krundil puid ei kasva. Planeeringuala kagupiiri ääres naaberkinnistul kasvavad puud säilitatakse. Uut kõrghaljastust on planeeritud krundi põhjanurka sissepääsutee äärde.

2.6. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrantist, mis asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee ääres.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed, suunaviidad.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt.

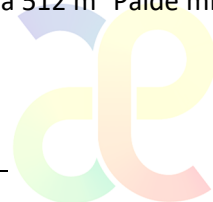
Ventilatsiooniagregaate, kliimaseadmeid ja muid potentsiaalseid müraallikaid ei ole lubatud paigaldada elamukruntide poolsele fassaadile.

2.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Krunti läbivale telekommunikatsioonivõrgule on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Planeeringus on esitatud servituudi seadmise vajadusega ala naaberkrundile Paide mnt 7i (kat tunnus 79101:0015:0021) 10 m krundipiirist pindalaga 654 m² Pikk tn 70 krundi kasuks.

Pikk tn 70 krundile on planeeritud juurdepääsu servituudi vajadusega ala pindalaga 512 m² Paide mnt 7i kasuks.



2.10. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundisisesed teed ja krunti teenindavad juurepääsud ehitab välja krundivaldaja.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.



3. Arvamused ja kooskõlatused

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja	Märkused
1	Päästeamet	7.2-3.3/2018/318-2 30.01.2018	Madis Tinnuri	Kooskõlastus nr k-MT/1
2	Maa-amet	6-3/18/308-2 29.01.2018	Tambet Tiits	Maa-amet ei esita vastuväiteid.
3	Terviseamet	9.3-1/117 25.01.2018	Olga Smolina	Terviseamet ei esita vastuväiteid.
4	Keskkonnaamet	6-2/18/307-2 29.01.2018	Rein Urman	Keskkonnaamet kooskõlastab detailplaneeringu.
5	Maanteeamet	15-2/18/769-4 10.03.2018	Marten Leiten	Maanteeamet kooskõlastab tingimusega.
6	Elektrilevi OÜ	2814171376 11.09.2017	Priit Mägi	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
7	OÜ Tapa Vesi	22.09.2017	Aare Palmsalu	Planeering OÜ Tapa Vesi poolt kooskõlastatud (lisatud digiallkiri).
8	Telia Eesti AS	1232669 11.09.2017	Raimond Pihlak	Kooskõlastatud.
9	Paide mnt 7i omanik Osaühing Tehnokonsult	e-kiri 10.10.2017	Juhatuse liige Andrus Valk	Oleme planeeringuga nõus.

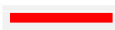


4. Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

1.	Situatsiooniskeem	
2.	Olemasolev olukord	M 1:500
3.	Põhijoonis, tehnovõrgud ja maakasutus	M 1:500
4.	Illustratiivsed vaated	



1. SITUATSIONISKEEM



detailplaneeringu ala

2. OLEMASOLEV OLUKORD

3. PÕHIJONIS, TEHNOVÕRGUD JA MAAKASUTUS



4. ILLUSTRATIIVSED VAATED



Vaade põhjast



Vaade läänest