

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on Tamsalu linnas, Raudtee tn. äärsel maa-ala jagamine üksiklamukruntideks, kruntidele ehitusõiguse, maa-ala liikluskorralduse, kujade, tehnovõrkude-ja rajatiste asukoha ning haljastuse ja heakorrastuse määramine.

Lähtematerjalid

1. Tamsalu Vallavolikogu korraldus Nr.165, 23.05.2006.
2. Detailplaneeringu lähteülesanne.
3. OÜ GEM-GEO poolt koostatud maa-ala geodeetiline plaan m1:500.
4. EV Planeerimisseadus.
5. EV Ehitusseadus.
6. Eesti Standardid.

Lähteolukord

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed.

Tamsalu Linnavolikogu 22.nov.2000. määrusega 12 ja Tamsalu Vallavolikogu 30. nov.2000. määrusega 21 kehtestatud Tamsalu valla ja linna üldplaneering. Maa-ala sihtotstarve üldplaneeringu järgi - elamumaa.

Katastriüksused

Maa-alale jääb üks planeeringuga vähendatav katastriüksus: O.Müntheri 2, katastritunnus 78801:002:0790, mille suuruseks peale omaniku poolt soovitud äraloike tegemist jääb 1999 m²

Looduslik situatsioon

Planeeritav maa-ala asub Tamsalu linnas, Tehnika, O.Müntheri, Raudtee ja Mäe tn.vahelisel alal. Planeeringuala naaberkiinnistute hoonestus pärineb möödunud sajandi teisest poolest. Uus hoonestus on Raudtee 17 ja Mäe tn.1 kiinnistutel. Ala on loodusliku haljastusega (osaliselt vanad viljapuuaiad). Kasvavad üksikud suuremad puud. Rajatistest on planeeringualal mõned amortiseerunud kuurid ja kasvuhooned, persp. Raudtee 15 krundile jääb väike elamu koos abihoonega.

Reljeef on langusega Tehnika tänavalt Raudtee tänava poole.

O.Müntheri, Tehnika ja Raudtee tn.on asfaltkattega, Mäe ja Nõlva tänavad kruusakattega. Kõnniteed puuduvad.

Arhitektuur-planeerimislahendus

Sihtotstarbed ja krundijaotus.

Detailplaneeringu ettepaneku järgi jaguneb planeeritav ala koos olemasoleva O.Müntheri 2 kinnistuga neljateistkümneks kinnistuks.

O.Müntheri 2 kinnistu jagatakse esiteks kolmeks abikrundiks (O.Müntheri 2/1,2a/1 ja 2b/1). Hiljem liidetakse O.Müntheri 2a/1 ja 2a/2 - tekib krunt O.Müntheri 2a (1865 m²); O.Müntheri 2b/1-le liidetakse O.Müntheri 2b/2 - tekib krunt O.Müntheri 2b (1796 m²).

Abikruntide liitmine on võimalik alles pärast seda, kui liidetavate kruntide omandiõigus kuulub õiguslikul alusel ühele ja samale isikule.

ADDRESS SIHTOTSTARVE PINDALA (m²)

		enne/pärast
O.Müntheri 2	E	3410/1999
O.Müntheri 2a	E	/1865
O.Müntheri 2b	E	/1769
Raudtee 11	E	/2308
Raudtee 13	E	/1380
Raudtee 15	E	/1254
Raudtee põik 1	E	/1587
Raudtee põik 3	E	/1573
Raudtee põik 5	E	/1613
Nõlva 1	E	/1526
Nõlva 3	E	/1480
Nõlva 5	E	/1495
Raudtee põik tn.	L	/2546
Nõlva tänav	L	/1383

Planeerimislahendus, ehitusõigus.

Kruntidel on viirutusega näidatud ehituskeelualad, ülejäänud ala on ehitusala. On ära toodud hoonete soovitatavad asukohad, ehitusjoone olemasolu korral paigutatakse (põhi) hooned ehitusjoonele.

Lubatav hoonete arv krundil - 2 (elamu+abihoone). Otstarbekam ja soovitatav on siiski projekteerida kõik vajalikud ruumid (garaaž, saun, kuur jms.) ühte ehitisse ühtse mahuna, või erinevaid mahtusid arhitektuurselt (näit. varikatusega) ühte tervikusse liites. Teise rajatisena võiks krundil olla näiteks grill-suveköök-aiatööriistade kuur.

Katusekalle 10-40, hoonete lubatav kõrgus 8.0 m (maapinnast katuseharjani).

Maksimaalne ehitusalune pind - 250 m².

Arhitektuursed nõuded.

Hooned projekteerida kaasaegse vormi-detaili - ja materjalikäsitlusega.

Tervikliku üldmulje huvides oleks kogu planeeringuala hoonestuse mahuline projekteerimine ühe arhitekti või arhitektide kollektiivi poolt.

Soovitatavad välisviimistlusmaterjalid: betoon- või krohvipinnad, puit, klaas, metall.

Soovitatavad katusekattematerjalid (vastavalt valitud katusekaldele) - valts- ja trapets-

profiilplekk, laineplaadid, rullmaterjal.

Palkhoonete püstitamine (täiendava välisviimistluseta) pole lubatud.

Liikluskorraldus

Rajatakse tänav ühendamiseks Tehnika tänavat Raudtee tänavaga. Nõlva tänav pikeneb rajatava tänavani. Uutel tänavatel toimub kahe-suunaline liiklus.

Juurdepääs O. Müntheri 2, 2a ja 2b kinnistutele O. Müntheri tänavalt; Raudtee 11 krundile Raudtee tänavalt; Raudtee 13, 15, Raudtee põik 1, 3, 5 kruntidele Raudtee põik tänavalt; Nõlva tn. 1, 3, 5 kruntidele Nõlva tänavalt. Planeeritavatele tänavatele kõnniteid pole ette nähtud.

Juurdepääsud kinnistutele on põhijoonisel märgitud tinglikult, täpsed asukohad antakse mahulise projekteerimisega.

Parkimine toimub krundisiseselt.

Heakorrastus

Heakorrastus, haljastus, kattega alad

Ala pinnareljeef säilib olemasoleval kujul. Alles jääb olemasolev kõrghaljastus. Amortiseerunud hooned ja rajatised lammutatakse.

Ettepanek on istutada kõrghaljastust Raudtee tänav raudtee maa-ala poolsele küljele, samuti rajatava tänav kagupoolsele küljele.

Tänavad ja juurdepääsud kruntidele asfaltkattega, krundisisesed teed kivi- või killustikkattega.

Piirded

Piirded peavad täitma oma funktsionaalset ülesannet ja sobima aedlinna-liku miljööga, mitte olema tänavapildis dominandiks.

Tänavapoolsed piirded - lihtsad puitlipp- või latti- piirded (mitte umbpiirded); metallvõrkpiirded kombineeritult piirdest väljapoole istutatava hekiga, väravad - metallraam, võrk. Tänavapoolsete piirete maks. kõrgus 1.2 m, puitpiiretel hoonetega sobiv tumedam värvitoon.

Kruntidevahelised piirded - puitipp- või latti- piirded, metallvõrk, hekid.

Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus.

Keskkonnamõjude hindamise programmi koostamist planeeringualal pole kavandatud.

Sadeveed pole reostunud ja need immutatakse pinnasesse.

Kruntidele paigutatakse prügikonteinerid. Juurdepääs prügiveoks juurdesõiduteede kaudu.

Kaitsevööndid, servituudid, kitsendused

Elektrikaablite (liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti Energiaseadus.

Alla 20 kV pingega õhuliini kaitsevöönd - 10 meetrit.

Alla 1 kV pingega õhuliini kaitsevöönd - 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel

äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamendist peab olema vähemalt

0.6 m.

Kaugus gaasitorust, veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1 m; sidekaablist 0.25-0.5

m, tänava äärekivist 1,5 m.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0.6

m; gaasitorust, veetorust

ja isevoolse kanalisatsioonist 0.5 m; elektrikaablist 0.25-0.5 m; tänava äärekivist 1.5 m.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest.

Kaugus hoone vundamendist 5 m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1.5

m; tänava

äärekivist 1.5 m.

Servituudid

Puuduvad.

Tuleohutus

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse erinevate maaüksuste ehitised teineteisest 8 meetrise tuleohutuskujaga (ehitusala kaugus kinnistu piirist min. 4 m). Juurdepääs kustutustehnikaga olemasolevatelt ja rajatavatelt tänavatelt. Tuletõrje veevõtukohtade - tänavate veetrassidel olevad hüdrandid.

Tehnovõrgud

Olemasolev olukord

Olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid paiknevad O. Müntheri, Tehnika ja Mäe tänavatel.

Madalpinge õhuliin kulgeb mööda O. Müntheri tänavat Raudtee tänavale, sealt edasi planeeritava tänava alale Raudtee 17 kinnistu põhjapoolse osani. Samuti on madalpinge õhuliin Mäe tänaval.

Kaugküttevõrk planeeringualal puudub.

Sidekaabelliinid on Tehnika, O. Müntheri ja Raudtee tänavatel.

Sajuveekanalisatsioonitrass Raudtee tänaval.

Veevarustus

Rajatava trassiga ühendatakse O.Müntheri tn.trass Tehnika ja Mäe tänava trassidega.Liitumispunktid kruntide piiris ca 1 m tänava poole.

Rajatava tänavatrassi pikkus ca 450 m.

Kanalisatsioon

Uute trassidega juhitakse moodustatavate kinnistute reoveed Raudtee ja O.Müntheri tänava nurgal olemasolevasse O.Müntheri tänava kanal.trassi.

Rajatavate trasside pikkus ca 380 m.

Sadeveekanaliseerimine

Tänavate sadeveed juhitakse Raudtee tänava sadeveekanaliseerimistrassi.

Trassi pikkus ca 400 m.

Küte

Planeeritavatele hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt väikeelamutele kohaste küttesüsteemidega (puidu-või pelletküte,kerge kütteõli,elekter,maa,-õhksoojuspumbad).

Elektrivarustus

O.Müntheri,Raudtee ja Mäe tänava õhuliinide baasil.Raudtee tn17 kinnistuni minevat õhuliini pikendatakse õhu-või kaabelliinina Tehnika tänava suunas.

Uutele tänavatele projekteeritakse tänavavalgustus.

Gaasivarustus

Planeerigualale on plaanis perspektiivselt rajada gaasitrassid (tänavatrassid koos kinnistute liitumispunktidega).

Sidevarustus

Olemasolevatest kaabelliinidest tuuakse haruliinid moodustavate kinnistuteni.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- 1.Tagumiste juurdepääsude vältimine
- 2.Selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine.
- 3.Elamutevaheline nähtavus.
- 4.Autode parkimine hoovis või garaapis.
- 5.Kvaliteetsed avatäited (turvaklaasid-kiled,sulused,lukud jms.).
- 6.Süttimatust materjalist ,lukustatavate prügikonteinerite kasutamine.
- 7.Võimalusel tehnilise valvesüsteemi installeerimine.

Koostas:

A.Ukado 10.2006