

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Tamsalu vallas Tamsalu linnas asuva ca 1730m² suuruse Raudtee tänav 4 hoonete maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Tamsalu Vallavolikogu otsus nr 9, 25. jaanuar 2006.a. detailplaneeringu algatamise kohta. Maa-alale kavandab Tamsalu Vallavalitsus rajada jäätmejaama.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt lähteülesandele:

1. teha ettepanek maa-alale krundi moodustamiseks;
2. määrata krundile ehitusõigus;
3. määrata liikluskorraldus;
4. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
5. keskkonnatingimuste seadmine ja vajadusel keskkonnamõjude hindamist vajavate ehitiste määramine;
6. servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine;
7. kujade määramine;
8. muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal;
9. ettepanekute tegemine aadresside määramiseks.

Detailplaneeringu koostamiseks kasutati abimaterjalidena Tamsalu valla arengukava ja Pandivere koostööpiirkonna arengukava.

LÄHTEOLUKORD

Tamsalu linnal puudub jäätmekava (vt valla arengukava). Käesoleval ajal on Tamsalu linna tsentraalkatlamaja territooriumile paigaldatud ohtlike jäätmete kogumise konteiner, kuid Tamsalu vallas puudub võimalus sorteeritud ja suure-mõõtmeliste jäätmete äraandmiseks ning ladustamiseks.

Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed. Katastriüksused.

Käesoleva detailplaneeringuala kohta kehtib Tamsalu Linnavolikogu poolt 22. novembril 2000. a määrusega nr 12 kehtestatud Tamsalu valla ja linna üldplaneering. Üldplaneeringus on maa-ala sihtotstarve üldmaa. Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringuga määratud maa sihtotstarvet.

Naabermaaüksustele detailplaneeringuid koostatud ei ole.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-alale ei ole moodustatud katastriüksust. Planeeringuala ja seda ümbritsev maa on jätkuvalt riigi omandis.

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Tamsalu linna idaosas ning on hoonestatud. Maa-alal asub 18m² suurune kivihoone.

Planeeringualast põhja pool asub Raudtee tänav, mis on asfaltkattega. Planeeringualal on olemas kõrghaljastus-peamiselt lehtpuud (kased, lepad) ja hekk.

Planeeringuga käsitletaval maa-alal ja selle lähiümbruses piirded puuduvad.

Liikluskorraldus.

Planeeringualale toimub juurdepääs kahe-suunalise liiklusega Raudtee tänavalt, mille asfaltkatendi laius on ca 4,3 meetrit. Liiklusintensiivsus tänaval on madal.

Maa-alale või selle lähedusse kõnniteid pole rajatud.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-ala sihtotstarve ja kruntimine. Aadressi ettepanek.

Käesolev detailplaneering annab lahenduse maa-ala kruntimiseks. Maa-alale moodustatakse üks krunt pindalaga 1882m².

Maa planeeritav sihtotstarve on 80% tootmishoonete maa ja 20% tavajäätme käitluse maa. Tamsalu Vallavolikogu otsusega algatati detailplaneering Raudtee tn 4 hoonete alusele maa-alale, kuid osa nimetatud aadressil asuvatest ja sellel aadressil ehitusregistris olevatest hoonetest (lubjatehase varemed lõuna pool ja põlenud vare lääne pool) jäävad käesolevast planeeringust välja. Planeeringu koostaja teeb ettepaneku määrata käesoleva planeeringuga moodustatava krundi aadressiks Raudtee tn 4 ning määrata kõrvalasuvatele hoonetele uued aadressid.

Ehitusõigus.

Detailplaneering annab projektlahenduse jäätmejaama rajamiseks Tamsalu linna Raudtee tänavale.

Jäätmejaam rajatakse aiaga piiratud territooriumina, millele planeeritakse 1 hoone taaskasutatavate asjade jaoks (kasutatud olmetehnika, vana mööbel jne), katusealune sorteeritud jäätmete konteinerite jaoks ja asfalteeritud plats. Olemasolev kivihoone lammutatakse, sest tal puudub jäätmejaama raames otstarve ning ta on amortiseerunud.

Konteinerid paigaldatakse eraldi:

- vanapaberile;
- klaasile;
- metallile;
- kasutatud rehvidele;
- kilele ja plastikule;
- tekstiilile;
- ohtlikele jäätmetele (akud, lakid, värvid, patareid jne).

Pinnase (tekib vundamentide kaevamisel, ehitiste lammutamisel jne) kogumiseks tehakse ladustamisväljak planeeringuala kaguosasse (vt “Põhijoonis”). Pinnasetäitematerjalidena võib kasutada ka ehitiste lammutamisel tekkivaid inertseid ehk püsijäätmeid-näiteks purustatud kivi- või puitmaterjalid. Lammutamisel

eraldatavad ehitusdetailid ja liigne ehitusmaterjal ladustatakse jäätmejaama ajutiselt ning seda võib vastavalt vajadusele ära kasutada või müüa.

Prügikonteinereid peab olema igale prügiliigile, lisaks varukonteinerid, kui mingil põhjusel peaks prügi kogused suurenema. Konteineritele rajatakse katusealune.

Hooned projekteeritakse vähemalt TP-3 tulepüsivusklassiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded.

Planeeritava hoone maksimaalne kõrgus on 7,5 meetrit ja hoonestusalune pindala on 200m². Hoone planeeritakse ühekorruselisena. Hoone võib rajada kivist või muust tulekindlast materjalist. Varjualuse lubatud ehitusalune pindala on 80m².

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja Tamsalu valla ehitusmääruse alusel ning kooskõlastada Tamsalu Vallavalitsusega.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdesõiduteed. Parkimine ja kõnniteed.

Maa-alast põhja pool asub Raudtee tänav. Juurdepääs planeeringualale nähakse ette mööda Raudtee tänavalt algavat sissesõiduteed. Uusi tänavaid planeeringualale ei moodustata. Moodustatavale krundile jalgsi pääsemiseks rajatakse planeeringualale kõnnitee, mille laiuseks planeeritakse 1,5 meetrit. Planeeringualast välja jäävatel teedel on illustreeriv tähendus.

Sõidukite hoidmise ja parkimise vajadus krundil puudub. Veoautodele nähakse ette territooriumilt väljumiseks eraldi värav, sest krundi väikese pindala tõttu pole veoautodel ümberkeeramiseks piisavalt ruumi.

KITSENDUSED, SERVITUUDID, KAITSEVÖÖNDID

Olemasolev olukord. Kitsendused. Servituudid

Planeeringualale servituute ei seata. Kitsendus seatakse planeeritavale elektriakaablile.

Elektriakaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti energiasaadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: EPN 17

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

HEAKORRASTUS. PIIRDED.

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus.

Planeeringu koostaja ettepanek on ehitusprojektide koostamise käigus paigutada projekteeritav hoone krundile nii, et kõrghaljastus krundil säiliks. Krundil asuv hekk tuleb juurdepääsutee rajamiseks likvideerida. Krundile istutatakse uusi puid vastavalt detailplaneeringu joonisele ("Põhijoonis"). Istutatavate puude liigilist koosseisu täpsustatakse maa-ala haljastamise käigus.

Jäätmete kogumise ja sorteerimise kohad ei tohi paista välja tänavale. Lubatud on rajada kuni 2 meetri kõrgused läbipaistmatud piirded. Piirded võib rajada kinnistu piirile.

Krundile paigaldatakse tänavavalgustus (vt. "Põhijoonis").

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal kogutakse jäätmed sorteeritult kokku ning viiakse jäätmeid käitlevatesse ettevõtetesse või antakse taaskasutusse. Krundil saab ladustada pinnast ning ehitusjääke. Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Geograafiliselt jääb käsitletav maa-ala Pandivere kõrgustikule. Eesti Vabariigi valitsus kehtestas põhjavee kaitseks 3. aprillil 2001. aastal määrusega nr 124 "Vesikondade ja alamvesikondade nimetamine" Pandivere põhjavee alamvesikonna, mis kattub mõnevõrra vähendatud piirides Pandivere Riikliku Veekaitsealaga.

Territooriumi sadeveed hajutatakse katenditega aladelt pinnasesse. Maa-alale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku Tamsalu Vallavalitsusele sõlmida kõigi vallas kinnistuid omavate inimestega prügiveo lepingud. Eesti Vabariigis on välja kujunenud olukord, kus enamik väljaspool tiheasustusalasid elavaid inimesi nagu ei tekitakski jäätmeid. Tegelikult reostatakse vaikumisi loodust, selle asemel, et tema olukorda parandada.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus ei ole seotud keskkonnale ohtlike jäätmete tootmisega. Sorteeritud jäätmete konteinerite paigutus on näidatud detailplaneeringu "Põhijoonisel". Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõidutee kaudu. Konteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu prügilasse või taaskasutusse teostatakse mehhaniseeritult Vallaasutus Tamsalu Kommunaal poolt Rakke või Rakvere prügilasse. Tamsalu prügila on suletud.

Maapiirkondadest korraldatakse kaks korda aastas ohtlike jäätmete kogumise reide, kuid jäätmete sorteerimise harjumuse kinnistamiseks tuleks neid reide korraldada tihedamini-näiteks üks kord kuus. Samal ajal tuleks levitada teavet jäätmejaama kohta.

TULEOHUTUS

Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundile ning sellele planeeritavatele hoonetele on tagatud tee rajamisega krundile.

Piirete rajamisel peab värava laius olema vähemalt 4 meetrit tagamaks päästemasinate juurdepääsu krundile.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavas hoones lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Tamsalu linnas Tehnika tn 2.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad ning planeeringuala planeeritakse varustada tehnovõrkudest elektriga, kanalisatsiooni ja veega.

Elektrivarustus.

Planeeringuala krundi elektrivarustus teostatakse krundist Säase aleviku (ida) pool asuvast elektri madalpingeliini postist.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Uute vee- ja kanalisatsioonitrasside tehnilised tingimused väljastab AS Tamsalu Vesi tellija konkreetseid ehitusprojekte arvestades. Uued trassid projekteeritakse Raudtee tänavale rajatavate trasside lisaharudena. Veetrassi peakraanide ja torustike, samuti kanalisatsioonitorustike läbimõõdud täpsustatakse projektarvutustega.

Krundi piirile tehakse väljavõtte trassist ja paigaldatakse peakraan ning vaatluskaev (kuni 1 meetrit kinnistu piirist).

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi – üldkasutatavad alad. Kuritegevuse riske üldkasutatavate alade puhul saab vähendada:

- kõnniteede, haljasalade planeerimise ja väljaehitamisega;
- sissepääsu paigutusega tänava poole, mis on käidavam koht kui teised krundi küljed;
- krundi piiridele rajatakse ööseks suletav piire;
- planeeringualale paigutatavad konteinerid peavad olema kaanega suletavad.

Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Tagada tuleb territooriumi jälgitavus näiteks turvafirma teenuste kasutamise näol..

Pimedal ajal tuleb territoorium hoida valgustatuna.

Kruntide hoonestajatel tuleb hoonete projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel eelpool tooduga arvestada.

Koostas:

Külli Õisma

22. juuli 2006