

PlanID:
Töö nr: 08/24
Huvinatut isik: Aktsiaselts OG ELEKTRA
Kertu Olu
+372 55545501
kertu@ogelektra.ee

Tamsalu linna Rooberti maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2025

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud	3
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused.....	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Kõrgema taseme planeeringud	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	6
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	7
4.1 Lahenduse idee kirjeldus.....	7
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	7
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	8
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	9
5.1 Elektrivarustus.....	9
5.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
5.3 Tuletõrje veevarustus.....	9
5.4 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž	10
5.5 Sidevarustus	10
5.6 Soojusvarustus	10
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	11
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
Kavandatava hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, arvestama piirkonna ruumiliste kvaliteetidega ja seda parandama.....	11
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	11
7. Tuleohutuse tagamine	11
8. Keskkonnakaitse abinõud.....	12
9. Kuritegevuse ennetamine	12
10. Servituutide vajadus	12
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	12
11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	13
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
III LISAD	13
IV JOONISED	14
V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ	15

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Dp algatamise taotlus 03.10.2024
2. Tapa Vallavalitsuse korraldus 15.01.2025 nr 14 detailplaneeringu algatamise kohta

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Planeeringuala paikneb Tamsalu linnas Ääsi ja Koidu tänavate ristumisas. Planeeringuala hõlmab osa Rooberti maaüksusest. Planeeringuala suurus vastavalt algatamise korraldusele on 0,97 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Rooberti (registriosa nr 3338931, katastritunnus 78801:001:0016, sihtostarve maatulundusmaa 100%, pindala 22558 m²) maaüksusele kauplese rajamiseks ehitusõigus, lahendada liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning muud asjakohased ülesanded.

Detailplaneeringus nähakse ette maaüksuse jagamine kaheks: planeeringus pos nr 1 krundi moodustamine ja ülejäänud maaüksuse osas säilib senine maatulundusmaa. Planeeringut koostatakse positsioon nr 1 krundi osale.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Tapa Vallavalitsuse 15.01.2025 korraldus nr 14 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 Ehitise tuleohutus;
- ja teised kehtivad õigusaktid ja Eesti standardid.

2.2 Uuringud

Planeeringuala topo-geodeetiline mõõdistamise teostas Sõmeru Maamõõdu OÜ, töö nr 6594.

2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringuala maaüksuse kitsendused on muinsuskaitseline kivikalme ja geodeetiline märk (nr 1539) maaüksuse põhjaosas ning kogu ala Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik piirkond, ala on ka Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistuse ja kaitsemata põhjaveega ala.

3. Planeeringuala seosed külgnevate aladega. Kõrgema taseme planeeringud

Planeeringuala, suurusega 0,97 ha moodustab osa Rooberti maaüksusest. Planeeringuala paikneb Koidu ja Ääsi tänavate ristumisas, piirneb lääneosas 5 korruselised korterelamute ja lõunaosas pereelamutega, Vahtra tänav ristmiku piirkonda on koostamisel detailplaneering tankla ja Coop kaupluse ehitamiseks. Rooberti maaüksus on Tamsalu linna piiril Uudekülaga.

Planeeritud kauplus paikneb Tamsalu linna piirkonnas, kus puudub hea kodulähedane teenindus-lähiala pood. Lähiala maakasutus on elumumaa.

Vt. joonis nr 2 'Ruumilise keskkonna analüüs'.

Vastavus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule ja üleriigilisele planeeringule

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30.

Tamsalu linn on piirkondlik keskus milles on maakonnaplaneering pidanud oluliseks toimepiirkonna teenuste ja töökohtade koondumise kohana. Detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus maakonnaplaneeringu ruumilise arengu põhimõtetega, maakonnaplaneering on toidupoe kättesaadavuse osas kirjeldanud seda ajavahemikuna 15-30 minutit.

Üleriigiline planeering Eesti 2030+ peab Lääne-Viru maakonnas oluliseks linnaruumi kompaktsuse tõstmist. Ruumilise planeerimise eesmärgiks on seatud linnaliste asulate keskkonna kvaliteedi parendamist ja suurendada töökohtade ja teenuste pakkumist. Selleks et negatiivsed rahvastikuprotsessid pidurduksid peab tähelepanu pöörama asustuse arendamisele (toimepiirkondade tugevdamine)- see on elukoha, töökoha ja teenuste paiknemine võimalikult kompaktelt.

Vastavus Tapa valla üldplaneeringule

Tapa valla üldplaneering on kehtestatud 29.09.2022 Tapa Vallavolikogu otsusega nr 48. Ruumiline planeerimine linnalise asustusega (väheneva ja vanemaealise elanikkonna osakaalu suurenemisel) aladel on tõsta teenuste pakkumise kvaliteeti ja luua töökohtasid tagades ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ja mitmekesisus. Toidu- ja esmatarbekauplus on vältimatu teenus, mida tarbitakse igapäevaselt. Üldplaneering nägi ala ette elumumaa maakasutuse juhtotstarbega alaks. Detailplaneering näeb ette 27% ulatuses Rooberti maaüksusel maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa, mis ei ole juhtotstarbe oluline muutmine.

Juhtotstarve on üldplaneeringus määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Vastavalt planeerimisseaduse seletuskirjale lk 128 on üldplaneeringu ülesandeks maakasutuse juhtotstarbe määramine, kusjuures maakasutuse juhtotstarbe definitsioon on toodud lõikes 4, mille kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (**üle 51%**) otstarve.

Tapa valla üldplaneeringus on toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle täpne osakaal juhtotstarbest kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus - ühe juhtotstarbega ala pindala suurusjärk peab jääma samaks nagu üldplaneeringus toodud.

ÜP seletuskirjas lk 31: **juhtotstarve ei tähenda seda, et kogu ala peaks olema monofunktsionaalne, vaid et võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid.**

Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla osakaal maaüksusest, osakaal maaüksuse hoonestuse brutopinnast või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega ala sees.

Toetav otstarve on lubatud, kui on täidetud järgmised tingimused:

- ***See ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);***

Koostatud on KSH eelhindang, kus on teemade kaupa mõjud analüüsitud ning vastuolusid ei täheldatud.

DP elluviimine ei too endaga kaasa autostumise suurt kasvu. Kavandatud kauplus paikneb elamupiirkonnas ja on elanike teenindamiseks, kes saavad kauplust külastada ilma sõidukit kasutamata. Vastavalt EVS parkimise normatiivile on vajalik parkimiskohad siiski kavandada. Parkimiskohtasid on kokku ca 35 (normatiiv 1/50).

- ***Toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga – rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;***

Kavandatud kauplus paikneb ristuvate teede alas, kus Vahtra tn 2 kinnistule koostatakse tankla ja kauplusehoone detailplaneeringut ning läänes osas piirneb 5-korruselamutega ja lõunas kahe pereelamuga, ei ole olemasoleva hoonestuslaadiga otseselt vastuolus. Korterelamute alal on võrreldes planeeritava 1 -korruselise kauplusehoonega kindlasti piirkonnas domineerivam hoonestus nii kõrguslikult kui ka kubatuurilt.

Hoonestuslaadi mõiste üldplaneeringus: on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

- ***Kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil;***

Detailplaneeringu koostamisel tagatakse normatiivne parkimisvajadus ning haljastuse tingimused planeeritud krundil.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud maa- ala, suurus on vastavalt algatamise otsusele 0,97 ha. Planeeringuala moodustab osa Rooberti maaüksusest ja paikneb maaüksusega piirnevas Ääsi ja Koidu tänava osas. Planeeritud Rooberti maaüksus on haritav maa. Juurdepääs on piirnevatelt tänavatelt.

Planeeringualal paikneb:

Rooberti:

- Kinnistu suurus 22 558 m²
- Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Katastritunnus 78801:001:0016
- Hoonestus ehr andmebaasis hooned puuduvad
- Omandivorm eraomand

Koidu tänav:

- Kinnistu suurus 7898 m²
- Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%
- Katastritunnus 78801:002:0041
- Omandivorm munitsipaalomand

Ääsi tänava lõik 3:

- Kinnistu suurus 3134 m²
- Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%
- Katastritunnus 78801:001:0045
- Omandivorm munitsipaalomand

Ääsi tn 21:

- Kinnistu suurus 5381 m²
- Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
- Katastritunnus 78601:001:0152
- Omandivorm munitsipaalomand

Põhjakülje elamu- ja maatulundusmaa maaüksused paiknevad Uudeküljas.

4. Lahenduse idee kirjeldus

4.1 Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rooberti kinnistust moodustada üks ärimaa krunt ning määrata ehitusõigus kaupluse ehitamiseks, ülejäänud kinnistul säilib olemasolev olukord ja maatulundusmaa maakasutus.

Planeeringu eesmärk on kaupluse teenindamiseks vajalike juurdepääsude ning parkimise korraldamine, samuti haljastuse ja krundi heakorrastuse lahendamine.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada positsioon nr 1 krunt ja määrata krundi maakasutuse sihtotstarve ning ehitusõigus kaupluse ehitamiseks.

Krunt pos nr 1

Krundi suurus	6000m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	1710 m ²
Kavandatud hoonete arv krundil	1 põhihoone
Põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast	8m
Põhihoone suurim korruselisus (m.p/m.a)	1 maapealne korrus/ maa-alust korruste ei kavandata
Maa sihtotstarve DP liikide kaupa	ÄK 100%- kaubandus-, tootlustus- ja teenindus-hoone maa
Maa sihtotstarve KÜ liikide kaupa	Ä 100%- ärimaa
Maapealne suletud brutopind	1710 m ²
Krundi täisehituse protsent	29%
Kavandatud parkimiskohtade arv	44
Krundi haljastuse osakaal	25%

Rooberti kinnistu

Kinnistu suurus peale detailplaneeringu kehtestamist 16 558 m²

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Andmed kruntide moodustamiseks:

pos. nr/aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr) ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	Ä100	6000	Rooberti (78801:001:0016, suurus 22558 m ²)	6000	M100
Rooberti	M100	16558	Rooberti (78801:001:0016, suurus 22558 m ²)	16558	M100
KOKKU		22558		22558	

M- maatulundusmaa, Ä- ärimaa.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud piirkonna väljakujunenud liiklusskeem. Detailplaneering näeb ette positsioon nr 1 krundi teenindamiseks kaks juurdepääsu- Koidu tänavalt ja Ääsi tänavalt.

Positsioon nr 1 krundi kaupluse teenindamiseks on kavandatud 44 parkimise kohta, teenindav transport ning prügimajandus paiknevad hoone põhjaosas juurdepääsuga Koidu tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud eraldi invasõidukitele ja elektriautodele.

Planeering loob võimalused Ääsi bussipeatusega ühendatud kõnniteede võrgustiku loomise ning olemasoleva kõnnitee kaudu ka Ääsi tänavaga.

Kauplushoone juures on ette nähtud parkimiskohad ka jalgratastele.

Parkimisnormi arvutus:

Linnatänavad EVS 843:2016 standardi tabeli 9.1 (korruselamute ala)

pos. nr.	Ehitise liik	parkimis- normatiiv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	kauplused	1/50	35	44

Detailplaneeringu liikluslahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud positsioon nr 1 krundiosal kasvavad üksikud puud Koidu tänava poolses osas. Planeering näeb ette krundi väliruumi kujundamise ja puude ning põõsaste istutamise.

Planeeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, milles täpsustatakse puude ja põõsaste liigiline koosseis ning istutusala. Krundi haljastuse osakaal on 25%.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub tööprojekti koostamisel.

5.1 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 489010. Elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud ühendus 0,4 kV maakaabelliiniga olemasolevast Tamsalu katlamaja alajaamast.

Planeeringulahendus näeb ette krundi piirile liitumiskilbi.

5.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud Tapa Vesi tehnilised tingimused. Planeering näeb ette vajaduse maksimaalseks vee- ja kanalarbeks 30-40 m³/kuus.

Planeering näeb ette liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega. Olemasoleva veetrassi läbimõõt on De40 ja kanalisatsioonitrassi läbimõõt De200.

Kanalisatsiooni liitumiskaevu põhjakõrgus on 121.96, liitumine näha ette maakraaniga.

Veetorustikul paigaldatav maakraan peab jääma kuni 1 m moodustatava kinnistu piirist väljaspoole.

Kanalisatsioonitrassil tuleb ette näha kontrollkaev, mis paigaldatakse kuni 1m kaugusele moodustatava kinnistu piirist.

Täpsemad liitumispunktid kooskõlastatakse projekteerimisel. Trasside projekteerimisel tuleb arvestada, et trassid jääksid külmumispiirist allapoole, seega vähemalt 1.8m sügavusele või soojustada.

5.3 Tuletõrje veevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on:

- Tuleohutuse seadus, vastu võetud 05.05.2010;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjerveevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrusel nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Siseministri 16.02.2021 määrus nr 8 „Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded“;

Detailplaneeringu alale on lubatud ehitada üks 1-korruselne kauplusehoone, hoone tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Tuletõrjehüdrandi märgistus peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §8 toodud tingimustele

Tuletõrje veevajadus on tagatud olemasoleva hüdrandiga Ääsi tn 13 hoone otsas. Tehnovõrkude joonisel on toodud olemasoleva hüdrandi asukoht ja tegevusraadius.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Ka tuletõrjerveevarutuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž

Teeprojekti koostamisel töötatakse välja sademevee- ja drenaaži lahendus. Lubatud ei ole vete suunamine naaberkinnistutele.

Planeeringuala piirkonnas puudub sademevee eesvool. Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb näha ette sademeveele lokaalne lahendus. Ehitusprojekti koostamisel tuleb välja töötada sademevee pinnasesse imutamise lahendus.

Sademevett ei ole lubatud juhtida kanalisatsiooni.

5.5 Sidevarustus

Planeeritud krundi sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39441114.

Planeering näeb ette positsioon nr 1 krundi liitumispunkti sidevarustuse tagamiseks olemasolevast TMS-001 sidekaevust.

5.6 Soojusvarustus

Kavandatud hoone soojusvarustus lahendatakse ehitusprojekti koostamisel.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, arvestama piirkonna ruumiliste kvaliteetidega ja seda parandama.

Välisviimistluses kasutada hoone funktsioonile sobivaid materjale. Materjalidest ei sobi kasutada odavaimseid tooteid.

Katuse tüüp: lamekatuse või madala kalde kaldkatuse, kalle 0-10°.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Haljastuse rajamisel valida piirkonna looduslikku eripära arvestavalt sobivad liigid;
- Trasside kaitsevööndisse on ehitamine lubatud üksnes kaitsevööndit arvestades või trasside ümbertõstmisel.
- Elektrilevi OÜ tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS tingimused: tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast; Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5107291.

7. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kajasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.
- Projekteerimisel võtta arvesse Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus või vastab samalaadsele nõudele.“
- Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt. Projekteeritava hoone tuleohutuse osas lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Tuletõrjeevarustuse lahendus tagatakse olemasoleva tuletõrjee hüdrandilt Ääsi tn 13 hoone juures.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Abihoonete püstitamist krundi piirile ei kavandata, naaberkinnistute ja planeeritud krundi hoonestusalade vaheline kaugus on $\geq 8,0$ m.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Kavandatud krunt tuleb varustada prügikogumise kontaineritega. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Haljastuse rajamisel järgida, et valitaks keskkonda sobivad puud ja/või põõsad.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoone paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustatus võimaldab toetada efektiivselt naabrivalve piirkonda. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

10. Servituutide vajadus

Planeeritud positsioon nr 1 osas puuduvad kitsendused ja vajadus servituudi määramiseks.

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub maaüksuste jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- juurdepääsuteede väljaehitamine ja Ääsi tänava rekonstrueerimine planeeringualas;
- peale eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist maaüksusel.
- kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale

detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke mõjusid kultuurilisele, majanduslikule, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale. Lühiajalised negatiivsed mõjud on ehitusperioodil, pikemaajalised mõjud puuduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

III LISAD

1. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39441114
2. Tapa Vesi tehnilised tingimused
3. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 489010

IV JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Ruumilise keskkonna analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ

Jrk. nr	Isik või asutus, kellega on tehtud koostööd või kes on kaasatud dp menetlusse	Arvamuse või koostööstuse kuupäev	Arvamuse või koostööstuse täielik ära kiri	Arvamuse või koostööstuse asukoht	Planeerija märkused arvamuse või koostööstaja tingimuste täitmise kohta
1	Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm	Nr 5244414135 13.02.2025	Koostööstatud tingimustel: Tööjoonised koostööstada täiendavalt	Lisa 5.1	Tingimus seatud p. 6.2
2	Tapa Vesi OÜ Arne Arumägi Juhatuse liige	14.02.2025	Tamsalu Rooberti kinnistu detailplaneering koostööstatud	Lisa 5.2	
3	Telia Eesti AS Raimond Pihlak	Nr 39463558 17.02.2025	Koostööstatud, seisukohad: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Koostööstus kehtib kuni 16.02.2026	Lisa 5.3	Tingimus seatud p. 6.2
4	Ülle Partsioja, Jaak Partsioja Ääsi 18	05.04.2025 VV vastus 14.05.2025 nr 7-1/25/14-3	Käesolevaga soovime avaldada arvamust Tamsalu linnas asuva Rooberti maaüksuse detailplaneeringu kohta. Eelnimetatud detailplaneeringus on nüansse, mis ei ole koostööstas minule kui Ääsi 18 elanikule. Praeguse detailplaneeringu kohaselt suureneb liiklustihedus märgatavalt Ääsi tänaval, mis raskendab minul kui Ääsi 18 elanikul oma koduhoovi sisse ja välja sõita. Seoses sellega soovin, et sisse- ja väljasõidutee kaupluse parklasse Ääsi tänava kaudu ei toimuks. Lahendusena võiks kaupluse sisse- ja väljasõit toimuda ainult Koidu tänava kaudu. Juhul kui antud lahendus ei ole aktsepteeritav, siis soovime, et paigutataks Ääsi 18 tänavale liikluse aeglustamiseks „Lamavaid politseinikke“.	Lis 5.4	Tapa Vallavalitsuse vastus: Vastuseks Tapa Vallavalitsus annab teada, et Ääsi tänavale kavandatud kaupluse sisse- ja väljasõit jääb alles ning see on planeeritud nii, et teie koduhoovi sisse ja väljasõit ei ole takistatud. Kiiruspiirang on Ääsi tänaval juba seatud ning see jääb kehtima. Vajadusel saab lisada täiendavaid piiranguid. Kaupluse rajamisega tekkiva müra summutamiseks on planeeritud kõrghaljastus.

			Lisaks kaupluse rajamise ja liiklustiheduse suurenemisega tekib ka suurem melu ja müra, mis kostub meie kinnistule. Selleks soovime Teiepoolset lahendust antud probleemile.		
5	Kaido Kaljend Ääsi 20	22.04.2025 VV vastus 18.05.2025 Nr 7-1/25/45-2	Olles tutvunud rajatava objekti detail planeeringuga tekitab küsimusi Ääsi tänavas asuv sissesõit poe parklasse. Sisse sõit asub otse minu värava taga. Sellega seoses suureneb liiklus Ääsi tänavas ja sellega ka müra. Minu aia taga on küll 30 ala aga kahjuks see hetkel ei toimi. lahendusena kui peaks see sisse sõidu tee tulema siis kas Ääsi tänavasse lamavad politseid või siis Ääsi 20 ja Ääsi 18 tänava poolsele küljele müra tõkke seinad. veel oleks lahendus kui jääks ainult sissesõit peamaanteelt või teha sisse sõit bussijaama tagant.	Lisa 5.5	Tapa Vallavalitsuse vastus: Vastuseks Tapa Vallavalitsus annab teada, et Ääsi tänavale kavandatud kaupluse sisse- ja väljasõit jääb alles ning see on planeeritu nii, et teie koduhoovi sisse ja väljasõit ei ole takistatud. Kiiruspiirang on Ääsi tänaval juba seatud ning see jääb kehtima. Vajadusel saab lisada täiendavaid piiranguid. Kaupluse rajamisega tekkiva müra summutamiseks on planeeritud kõrghaljastus. Lisame, et detailplaneering pannaks pärast vastuvõtmis avalikule väljapanekule, mille käigus saab arvamust avaldada ning vajadusel toimub avalik arutelu.
KOOSKÕLASTUSED					
6	Keskkonnaamet Helen Manguse Keskkonna- korralduse büroo juhataja	22.04.2025 Nr6- 2/25/2226-3	Arvamus Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu planeeringualal kaitstavaid ega ka projekteeritavaid loodusobjekte, samuti ei ole registreeritud planeeringualale kaitsealuste liikide elupaiku. DP-le ei algatatud keskkonnamõju strateegilist	Lisa 5.6	

			hindamist⁴ ning Keskkonnaamet, arvestades DP eesmärki, planeeringuala keskkonnatingimusi ja teadaolevat informatsiooni, on samuti seisukohal, et kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju eeldatavalt ei kaasne. Keskkonnaamet loobub DP kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel. Keskkonnaameti pädevusse jäävatel teemadel märkusi ega tähelepanekuid käesolevale planeeringulahendusele ei ole.		
7	Päästeamet Alar Tetting peainspektor ohutusjärelvalve büroo	11.04.2025 Nr7.2- 3.3/631-2	Kooskõlastus nr 4410-2025-2	Lisa 5.7	