



Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 katastriüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003570

Tartu 2021

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

Siseministeerium

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
1.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+	5
1.2 Väike-Maarja valla üldplaneering	6
1.3 Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 ..	7
2. PLANEERINGUALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS	7
2.1 Planeeringuala kontaktvöönd	7
2.2 Planeeringuala	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused	9
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.3 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine 10	
3.4 Krundi hoonestusala määramine	11
3.5 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning liikluskorralduse põhimõtete määramine	11
3.6 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine	12
3.7 Kuja määramine	13
3.8 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine	13
3.8.1. Veevarustus	13
3.8.2. Olmereoveekanaliseatsioon	13
3.8.3. Sademevee ärajuhtimine	14
3.8.4. Tuletõrje veevarustus	14
3.8.5. Elektrivarustus, välisvalgustus	15
3.8.6. Soojavarustus	16
3.8.7. Telekommunikatsioonivarustus	17
3.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	18
3.10. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	19
3.10.1 Müra, vibratsioon	19
3.10.2 Insolatsioon	21
3.10.3 Radoon, elektromagnetväli	21
3.10.4 Energiatõhusus	21
3.10.5 Kliimamuutused	22
3.10.6 Jäätmed	23
3.11. Piirangud	23
3.11.1 Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine	23
3.11.2 Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused	23
3.12. Planeeringu elluviimine	24

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude planeering	M 1 : 500

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Väike-Maarja Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 1 *Detailplaneeringu koostamise algatamine* ja Väike-Maarja Vallavalitsuse 06.03.2012 korraldus nr 101 *Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine* ning selle lisa *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*.

Planeeringuala pindalaga ca 0,6 ha hõlmab Tagaküla tee 1 katastriüksuse ja sellega külgneva riigitee nr 22 ning Tagaküla tee osa.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Lääne-Viru maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- *Väike-Maarja valla üldplaneeringut* (kehtestatud 26.11.2008 määrusega nr 14);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo (REIB) OÜ, september 2020, (töö nr TT-2957-1), kus koordinaadid on esitatud L- EST97, kõrgused EH2000 süsteemis ja katastriüksuse piirid Maa-ameti andmetel seisuga 22.10.2020;
- *Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030* (vastu võetud Väike-Maarja Vallavolikogu 28.02.2019 määrusega nr 8);
- Põhiprojekti *Jaama tn 17 kinnistul õhuliinide asendamine maakaabel liinidega* (KSM Projekt OÜ, töö nr EP_19_13, 07.02.2020);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus politsei- ja päästehoone ehitamiseks.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

1.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ käsitletavat olulisemad teemad on asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus, looduskeskkonna väärtused, tehniline taristu, riigikaitse ja siseturvalisus. Kõikide teemade osas on välja töötatud üldised põhimõtted ja tingimused maakonna ruumilise arengu kavandamiseks.

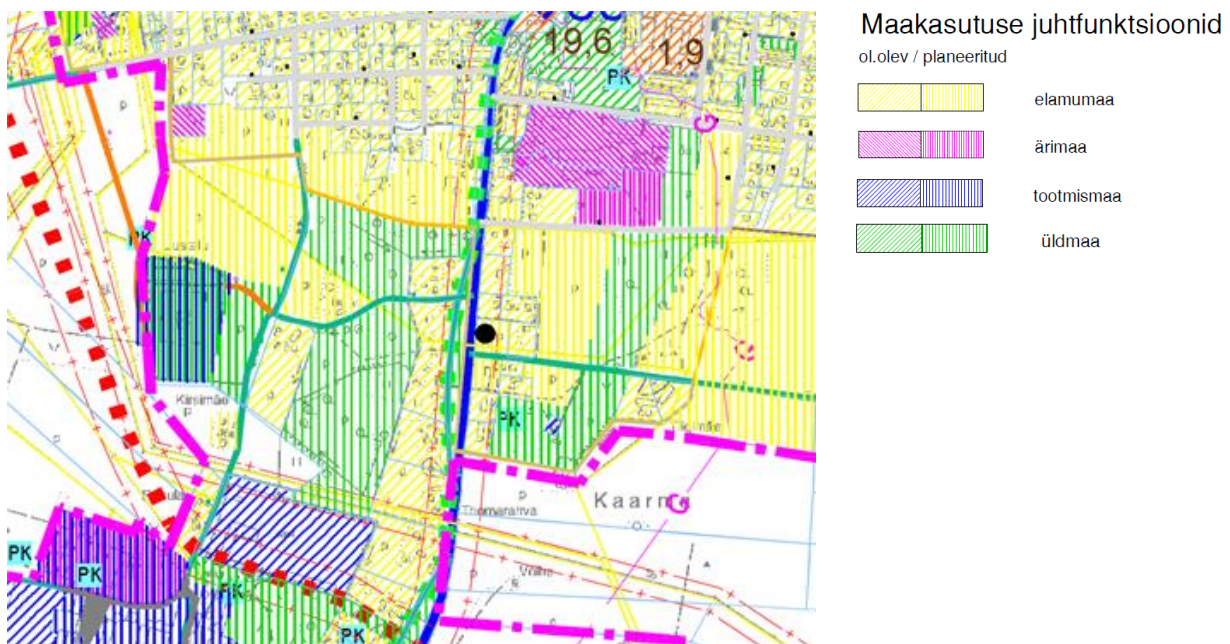
Kehtiv maakonnaplaneering määratleb Väike-Maarja aleviku piirkondliku keskusena, kus muuhulgas on kättesaadavate teenustena välja toodud päästekomando ja konstaablipunkt. Seega näeb riikliku tasandi pikaajaline ruumiline arengudokument vajadust arendada teenuseid Väike-Maarjas.

1.2 Väike-Maarja valla üldplaneering

Väike-Maarja valla üldplaneeringus on määratud kompakse asustusega maa-alad, kus kavandatava ehitustegevuse korral on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Väike-Maarja alevik on muuhulgas määratud kompakse asustusega maa-alaks ja planeeringualal uushoonestuse ehitamiseks on vajalik koostada detailplaneering.

Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele maakasutuse juhtfunktsioonid¹. Tagaküla tee 1 katastriüksusele on määratud planeeritud elamumaa juhtfunktsioon (vt skeem 1.2.1). Vastavalt üldplaneeringule võivad määratud elamumaadel paikneda ka elamupiirkonda teenindavad asutused, väiksemad kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid ja teised elamupiirkondi teenindavad objektid (ehitised ja rajatised).

Planeeringualale on kavandatud politsei- ja päästehoone ehitamine, st elamupiirkonda teenindav asutus. Seega on koostatav detailplaneering üldplaneeringu kohane².



Skeem 1.2.1 Väljavõte Väike-Maarja valla üldplaneeringu põhijoonisest, kus planeeringuala on tähistatud musta täpina.

Väike-Maarja valla üldplaneeringus on rõhutatud Väike-Maarja aleviku rolli maakonna lõunapiirkonna tõmbekeskusena. Tõmbekeskus tähendab eelkõige teenuste olemasolu. Politsei- ja päästehoone kavandamise näol on tegemist olemasolevate väärtuste tugevdamisega, kuna arendatakse edasi elutähtsat kohalikku teenust. Teenuse iseloom annab suunised hoone asukohale ja mahule.

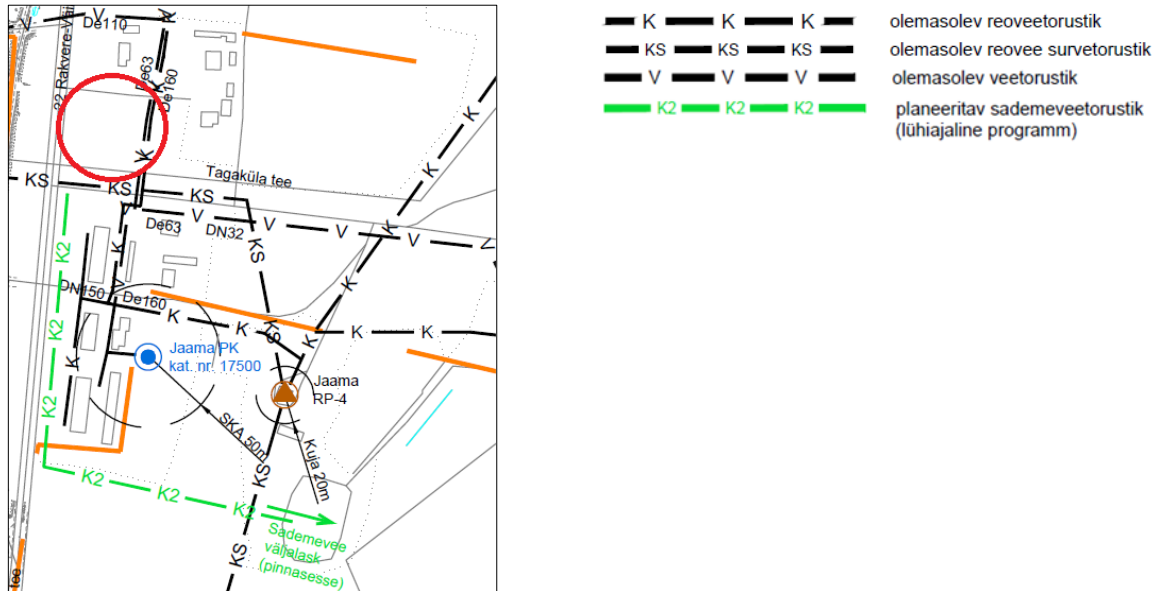
¹ planeerimisseaduse § 6 p 9: maakasutuse juhtfunktsioon (-otstarve) on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad

² planeerimisseaduse § 142 lg 1: kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

1.3 Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030

Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVKA) kohaselt on planeeringualast põhjasuunda kavandatud uue sademeveetorustiku ehitamine lühiajalise programmi raames. Planeeritud sademeveetorustikuga kogutav sademevesi on kavandatud immutada pinnasesse (vt skeem 1.3.1).



Skeem 1.3.1 Väljavõte Väike-Maarja aleviku ja Ebavere küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava skeemist, kus planeeringuala on tähistatud punase ringina.

ÜVKA perspektiivskeem kajastab kaht ajalist perioodi, kus lühiajaline programm hõlmab perioodi 2019-2024 ja sisaldab endas investeeringuid, mis on vastavalt õigusaktide täitmise kohustusele prioriteetsemad. Teine ehk pikaajaline programm hõlmab perioodi 2025-2030 ja kajastab kaugemas perspektiivis teostatavaid ning otseselt õigusaktide nõuete täitmisega mitte seotud investeeringuid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ÜVKA lühiajalises programmis kavandatud uue sademeveetorustiku rajamisega.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

2.1 Planeeringuala kontaktvöönd

Tagaküla tee 1 katastriüksuse asub Väike-Maarja aleviku keskusest ca 1 km kaugusel põhjasuunas riigitee nr 22 Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva tee ääres.

Planeeringuala hõlmab lisaks Tagaküla tee 1 katastriüksusele sellega külgneva riigitee nr 22 ning kohaliku tee nr 9270132 ehk Tagaküla tee osa. Tagaküla tee 1 katastriüksus külgneb põhja- ja

idasuunast elamumaadega, kus asuvad kahekorruselised viilkatusega elamud rohelusse uppuvate aedadega. Idasuunas asuvale Jaama tn 17 kinnistule on kinnistu lõunaossa rajatud päikesepaneelid.

Teisel pool riigiteed nr 22 asub ca 25 m laiune haljasala katastriüksus, mis on eraldusribaks selle ääres kulgeva kergliiklustee ja riigitee nr 22 vahel. Teisel pool Tagaküla teed asuvad samuti elamumaad, millel asetsevad kahekorruselised viilkatusega korterelamud. Vaid kagusuunas asub üks tootmismaa kinnistu (Tagaküla tee 2 (kt 92702:002:2400)). Ka planeeringualast kaugemal on valdavalt elamumaad. Erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted asuvad planeeringuala mõjualast kaugemal aleviku keskses.

Planeeringuala asukoht Väike-Maarja alevikus on vaadeldav joonisel nr 1.

2.2 Planeeringuala

Planeeringualaks on 4 376 m² suurune ja 100% elamumaa sihtotstarbega Tagaküla tee 1 katastriüksus (kt 92702:002:0242) ning tervikliku ruumilahenduse tagamiseks nimetatud katastriüksusega külgnevad transpordimaa osad: 22 Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva tee (kt 92702:002:2490, planeeringualasse jääb katastriüksusest 1 325 m²) ja Tagaküla tee (kt 92702:002:0256, planeeringualasse jääb katastriüksusest 540 m²).

Tagaküla tee 1 katastriüksus on hoonestamata kõrghaljastuseta rohumaa. Katastriüksus külgneb läänesuunast riigiteega nr 22, mis tänavana kannab nime Jaama tänav. Käsitletavas maanteelõigis oli 2019 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 3622, millest 92% moodustasid sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 6% autorongid.

Riigiteel on Väike-Maarja alevikus kaitsevööndi laiuseks äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m ja väljaspool linna, alevit või alevikku kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Seega ulatub Tagaküla tee 1 katastriüksusele Jaama tänav kaitsevöönd ulatusega 10 m. Lõunasuunast külgneb Tagaküla tee 1 katastriüksus tänavaga Tagaküla tee, millel on samuti kaitsevööndi ulatus äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m, mis ulatub Tagaküla tee 1 katastriüksusele. Tänav kaitsevöönd tagab tänav kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab tänavalt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid³.

Jaama tänav on asfaltkatteline ca 8 m sõiduteeosa laiusega kahe-suunalise liiklusega tänav, mille ääres kõnniteed puuduvad. Kergliiklejad liiguvad tänavast läänesuunda jääval kergliiklusteel. Tagaküla tee asfaltkatteline sõiduteeosa laius jääb vahemikku 3,5-4 m. Samuti on tänav kahe-suunalise liiklusega, kus puuduvad jalgteed. Jalakäijad saavad liikuda sõidutee äärsel lõunapoolsel kruusakattelisel teepeenral, mille laius on ca 1,3 m.

Tagaküla tee 1 katastriüksusele on mootorsõidukiga juurdepääs tagatud katastriüksuse põhjaosas kulgevalt riigiteelt nr 22 mahasõitu omavalt ca 2,2 m laiuselt kruusakattelisel teelt. Nimetatud tee tagab juurdepääsu ka naaberkinnistule Jaama tn 17.

Tehnovõrguühendused Tagaküla tee 1 katastriüksusel puuduvad, kuid planeeringualal asuvad tehnovõrgutrassid, millest lähtuvad alale järgmised kaitsevööndid:

- sideliin, 1 m mõlemal pool sideehitist;
- madalpinge elektriõhuliin, 2 m mõlemal pool liini telge;
- keskpinge elektriõhuliin, 10 m mõlemal pool liini telge;
- veetorustik, torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m;
- kanalisatsioonitorustik, torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m;
- survekanalisatsioonitorustik, torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

³ kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik* § 72

Kaitsevöönd on ehitisealne ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks⁴.

Tagaküla tee 1 katastriüksuse rohumaa maapinna kõrgused jäävad vahemikku 109,52-110,93 m/abs. Põhjaosas asuva juurdepääsutee kõrgus on keskmiselt ca 109 m/abs, riigitee katte kõrgus keskmiselt 111 m/abs ning Tagaküla teel 110,5 m/abs.

Ala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, kuid nitraaditundliku ala staatus majandustegevusele (väljaarvatud põllumajandus ja tegevus oluliste allikate ja karstialade lähiümbruses) olulisi tegevuspiiranguid ei sea.

Olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt reserveeritud maa elamumaana, sh võivad määratud elamumaadel paikneda elamupiirkonda teenindavad ehitised.

Planeeringualale on kavandatud politsei- ja päästehoone ning selle abihoone ehitamine, st elamupiirkonda teenindav asutus. Politsei- ja päästehoone sobilikum asukoht on inimeste elu- ja töötegevusega seotud piirkonnas olles piirkonna sihtgrupile võimalikult lähedal ning tagades piirkonna põlengute ja teiste õnnetuste korral päästevõimekuse efektiivseimalt. Tagaküla tee 1 katastriüksuse asukoht on seega planeeritud tegevuseks sobiv ja objekti vajalikkus avalikkuse seisukohalt on suur.

Kavandatud ühishoone tõstab piirkonna turvalisust, suurendab komando päästevõimekust ning tagab ka töötajatele tänapäevased töötingimused (eeldatavalt kolib komando Ebavere külast Väike-Maarja alevikku). Sealjuures on Päästeametile väga oluline kiire ligipääs maanteele ja sealt edasi hargnedes operatiivselt objektile, mis oli väljakutse aluseks. Planeeringualaga külgnev riigitee ning Tagaküla tee võimaldavad operatiivse väljasõidu.

Planeeringulahendus tagab kavandatud otstarbele vajalikud tingimused: võimaldab rajada hoone juurde laia platsi, mis tagab operatiivsõidukite takistusteta väljasõidu; võimaldab katastriüksusele kaks juurdepääsu operatiivsõidukite segamatuks liikumiseks ning määratud ehitusõigus võimaldab luua hoone ühiskasutuse politseiga. Planeeritud hoone suuruse määramisel arvestati naabruses asuvate hoonete näitajatega ja lähtuti ühishoone ruumivajadusest. Hoonestades teede ristumise äärsel nurgakinnistu, luuakse jätkuva hoonestusega tänavaruum, mis on alevikule kohane. Samaaegselt on tegemist keskkonnasäästliku planeerimisega, kuna planeeritud hoonestust teenindab olemasolev taristu (olemasolevad tänavad, mitte uued ehitatavad; tehnovõrkudega varustatus tagatakse tsentraalselt, mitte omalahendustega).

Planeeritud tegevuse näol on tegemist kaaluka avaliku huviga objekti planeerimisega, kuna see tagab elanikele ohutuse sh politsei institutsioon loob turvatunde ja Päästeamet päästab elu, vara ja keskkonda ning ennetab õnnetusi.

⁴ ehitusseadustiku § 70 lg 1, kaitsevööndis keelatud tegevused vt ehitusseadustik § 70 lg 2

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega planeeringualale jäävate katastriüksuste piire ei muudeta.

3.3 Krundi ehitusõigus, ehitise arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimuste määramine

Planeeringuga on Tagaküla tee 1 krundile määratud ehitusõigus ühe politsei- ja päästehoone ning sellele ühe abihoone ehitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa⁵, sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on riigikaitsemaa⁶. Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 3.

Krundi ehitusõiguses on hoonete lubatud maksimaalne kõrgus määratud lähtudes kontaktpööndi olemasoleva hoonestuse kõrgusest (st kaks korrust) ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtuvalt kasutusotstarbe ruumivajadusest. Põhihoone valdava mahu lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m, lisaks on lubatud kuni 12 m kõrguse tehnoseadmeid varjestava hooneosa ehitamine maksimaalselt 100 m² pinna ulatuses; abihoone lubatud maksimaalne kõrgus on 5 m.

Ehitusõigusega lubatud hoonemahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb rajada hoonestusala piirides ning tuleb arvestada ehitisealuse pinna sisse. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikku hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, kaldteed, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis⁷ nimetatud hooneosi. Hoonestuse tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse. Vajadusel tuleb nende kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega projekteerimisel.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste ehitusloakohustusteta hoonete ehitamine lisaks planeeritud hoonestusele ei ole lubatud.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- planeeritud hoonestuse arhitektuurne tase peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt ja ümbritsevat keskkonda arvestavana;
- kuna planeeritud hoonestuse kolm külge piirnevad avalikult kasutatava teealaga, siis peavad hoone põhja-, lõuna- ja läänekülg olema esindusliku välimusega (mh ei ole lubatud paigaldada arhitektuurset sobimatuid tehnoseadmeid; vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus);
- planeeritud hoonestuse põhja- ja idakülje fassaadile ei ole lubatud kavandada valgusekraane;
- katusekalded- 0°-30°;
- katusetüüp: lamekatus, kaldkatus;
- katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid: esinduslikud, kaasaegsed, kvaliteetsed ja piirkonda sobivad; keelatud on ümarpalk ja imiteerivad materjalid;
- tehnoseadmeid varjestavale hooneosale ei ole lubatud kavandada aknaid.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste heliisolatsiooninõudeid, õhu- ja löögimüra ning vibratsiooni piirväärtuseid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodeid. Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooneid, sh võimaliku ehituse ajal tekkiva vibratsiooni käigus.

⁵ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

⁶ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 7

⁷ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile, päikesevarjuna akende kohale vmt.

3.4 Krundi hoonestusala määramine

Tagaküla tee 1 krundi hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned) piiritlemisel on lähtutud tänavate kaitsevööndi ulatusest, perspektiivsest liikluskorraldusest, sh Jaama tn 17 kinnistule juurdepääsutee säilitamisest ning arvestusega, et katastriüksusel asuv keskpinge õhuliin asendatakse maakaabelliiniga ning vee- ja kanalisatsioonitorustikke on võimalik ümber tõsta.

Hoonestusala on määratud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse jm rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusala arvestades naabusõigusi. Joonisele nr 3 on kantud illustratiivne maksimaalne uushoonestuse asukoht ja kuju, mida projekteerimisel võib muuta lähtuvalt seatud ehitusõigusest.

Hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.5 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualasse on haaratud kaks tänavamaa katastriüksust ja olemasolev juurdepääsutee Jaama tn 17 kinnistule, mis asub Tagaküla tee 1 krundil. Jaama tänav kuulub riigiteede nimistusse III klassi maanteena. Planeeringu koostamisel on arvestatud Jaama tänav kaitsevööndi ulatusega 10 m, kuna teed loetakse aleviku sees tänavaks. Samuti on hoonestuse kavandamisel arvestatud Tagaküla tee kaitsevööndi ulatusega. Tänav kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* (EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. (EhS § 70 lg 3).

Planeeringulahendus Jaama tänav kaitsevööndisse ehitusloakohustuslike ehitise kavandanud ei ole ja säilitatud on olemasolev mahasõit Jaama tänavalt, mis tagab sõidukitega juurdepääsu nii Jaama tn 17 kinnistule kui Tagaküla tee 1 krundile. Täiendavaid ristumiskohti riigiteele/Jaama tänavale planeeritud ei ole.

Kuna planeeritud politsei- ja päästehooned ehitustingimused näevad ette kahe juurdepääsu olemasolu, on teine juurdepääs Tagaküla tee 1 katastriüksusele kavandatud Tagaküla teelt. Samuti on päästehoonel vajalik 20 m laiuse vaba ruumi olemasolu garaažide ees, et komplekteeritud operatiivsõidukid saaksid kohe väljakutsele sõita. Liiklusohutusest lähtuvalt pole Jaama tänav poole väljasõiduplatsti ja sellele juurdepääsu võimalik kavandada ning plats koos võimalike parkimiskohtadega on kavandatud Tagaküla tee kaitsevööndisse. Kuna platsi ja väikesemahulise parkla näol pole tegemist avalikult kasutatava tee osaga, siis ei ole tegemist kaitsevööndisse ehitusloakohustusliku ehitise kavandamisega.

Seega on kavandatud päästeautode juurdepääs Tagaküla tee 1 krundi lõunaossa avalikult tänavamaalt-Tagaküla teelt ja politseisõidukite juurdepääs krundi põhjaossa krundisisese tee kaudu. Selliselt on tagatud, et erineva kasutusotstarbega sõidukid ei takita üksteist.

Lähtuvalt kavandatud transpordi lahendusest on politsei- ja päästehoone põhimaht kavandatud Tagaküla tee 1 krundi põhjaossa ning hoonestuse asukoht ei takista naaberkinnistule Jaama tn 17 rajatud päikesepaneelide tööd.

Kuna nii Tagaküla tee kui Tagaküla tee 1 krundil asuv juurdepääsutee on kitsa sõiduteeosaga, on vajalik teid laiendada. Planeeringus on kavandatud krundisisesee tee sõiduteeosa laiendada ca 5 m laiuseks ja Tagaküla tee osa planeeritava krundiga külgnevas osas ca 6 m laiuseks. Perspektiivsed sõidutee osade laiused tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringualal riigitee km 27,654 asuval Tagaküla teega ristumiskohal (olemasolev säiliv ristumiskoht) on tagatud normatiivne nähtavuskolmnurk 10 x 120 m (rahuldav norm kiirusel 50 km/h, vt joonis nr 3) ning külgnähtavusala nähtavust piiravaid takistusi ei ole.

Tagaküla tee 1 parkimine (parkimiskohtade arv, paigutus ning parklate konfiguratsioon) tuleb lahendada krundi siseselt ja määratleda projekteerimisel olenevalt tegelikust parkimiskohtade vajadusest. Planeeringujoonisel on kujutatud illustriivne parkimislahendus lähtuvalt eeldatavast parkimiskohtade vajadusest hoone töötajatele ja külastajatele, kus hoonesisisesena on kavandatud kaheksa päästesõiduki paakauto parkimine ja lõunapoolsel platsil seitsme päästeteenistuse töötaja sõiduauto parkimine. Krundi põhjaossa on kavandatud 11 parkimiskohta, mh politsei hooneosa töötajatele/külastajatele ja üks politseibussi parkimiskoht. Illustreerivat lahendust on lubatud projekteerimisel muuta. Riigiteel ei ole parkimist ega manööverdämist ette nähtud.

Projekteerimisel tuleb krundile ette näha jalgrataste parkla/hoidla, soovitatavalt katusealusena või hoone mahus.

Jaama tänaval kõnniteed puuduvad ning kergliiklejad liiguvad tänavast läänesuunda jääval kergliiklusteel. Lähim olemasolev ülekäigurada riigiteel asub põhjasuunas ca 450 m kaugusel. Tagamaks vajadusel kergliiklejatele ohutu liikumise pääste- ja politseihoonesse, on planeeringuga kavandatud hea nähtavusega asukohta võimalik valgustatud ülekäigukoht⁸. Lähtuvalt krundisisesest asendiplaanilisest lahendusest on lubatud projekteerimisel ülekäigukoha asukohta täpsustada.

Krundisisesed jalgteed tuleb siduda nii kavandatud ülekäigukoha kui hoone ja parklakohtadega.

3.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Tagaküla tee 1 krundil kõrghaljastus puudub. Kuna tegemist on põhimõtteliselt teenindusotstarbelise ehitisega, tuleb vastavalt *Väike-Maarja valla üldplaneeringule* krundi pindalast 20% haljastada. Planeeringuga on haljastuse osakaal tagatud. Haljastuslahendus tuleb esitada hoonestuse ehitusprojekti mahus.

Planeeritud krundi õueala on lubatud piirata piirdeaiaaga. Piirdeaed peab olema metallist, läbi nähtav ning selle suurim lubatud kõrgus on 2 m. Jaama tn 17 ja Tagaküla tee 1 krundi ühisel piiril on lubatud ka võrkaed, sealjuures peab tagatud olema Jaama tn 17 kinnistule juurdepääs.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimisel, kusjuures sademe- ega lumesulamisvesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Planeeringuala väljaarendamisel tuleb vältida olukorda, kus pinnase tihendamise vmt käigus muutub oluliselt vee tase pinnases naaberkinnistutel (rajada korrektne drenaažisüsteem jmt).

⁸ Vastavalt *liiklusseaduse* § 2 lg 99 on ülekäigukoht jalakäijale sõidutee, jalgrattatee või trammittee ületamiseks ettenähtud ja asjakohaselt tähistatud teeosa, kus jalakäijal ei ole sõidukijuhi suhtes eesõigust, välja arvatud juhul, kui jalakäija ületab ülekäigukohal sõiduteed, millele sõidukijuht pöörab

3.7 Kuja määramine

Planeeritud ehitise tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega⁹.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud naaberhoonetest normatiivsele kaugusele.

Minimaalne hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

Tehnovõrkude ehk rajatiste kujad võrduvad nende kaitsevöönditega, mis on toodud ptk- s 3.11.2.

3.8 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Konkreetsed võrkude asukohad täpsustuvad projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud krundi kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 3.11.2).

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb projekteerida ja ehitada kinnisel meetodil.

3.8.1.Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on OÜ Pandivere Vesi 22.01.2021 liitumistingimused (kehtivad kuni 31.12.2021).

Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunaliselt veetorustik. Kuna krundile on määratud ehitusõigus hoonete ehitamiseks, on kavandatud veetorustiku senisest asukohast ümbertõstmise krundi idakülge. Planeeritud hoonestuse veevarustus tagatakse ümbertõstetavast olemasolevast torustikust ühendustoruga keskmise ööpäevatarbega 2,0 m³/ ööp.

Säilitada tuleb Jaama tn 17 kinnistu veeühendus ümbertõstetavast torust.

Veevärgi ja kanalisatsiooni ning ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ühendustorustiku projekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Pandivere Vesi ja Väike-Maarja Vallavalitsusega.

3.8.2.Olmereoveekanaliseerimine

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on OÜ Pandivere Vesi 22.01.2021 liitumistingimused (kehtivad kuni 31.12.2021).

Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunaliselt isevoolne olmereoveekanaliseerimise torustik. Kuna krundile on määratud ehitusõigus hoonete ehitamiseks, on kavandatud reoveekanaliseerimistorustiku

⁹ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

senisest asukohast ümbertõstmise krundi idakülge. Planeeritud hoonestuse reovesi juhitakse ühendustoruga ümbertõstetavasse olemasolevasse torustikku arvestusega, et liitumispunktis asuva kaevu väljavool on absoluutkõrgusel 109,07 m.

Säilitada tuleb Jaama tn 17 kinnistu olmereoveekanaliseerimise ühendus ümbertõstetavas torus.

Veevärgi ja kanalisatsiooni ning ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ühendustorustiku projekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Pandivere Vesi ja Väike-Maarja Vallavalitsusega.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanaliseerimise on keelatud.

Tagaküla tee 1 krundi lõunapiiri vahetus läheduses Tagaküla tee kinnistul kulgeb ida-läänesuunaliselt survekanaliseerimise torustik, millega tuleb arvestada nii planeeritud krundi ehitustöödel kui krundi kasutamisel.

3.8.3.Sademevee ärajuhtimine

Piirkonnas puudub sademeveetorustik. Väike-Maarja valla ÜVKA kohaselt on planeeringualast põhjasuunda kavandatud uue sademeveetorustiku ehitamine. Planeeringulahenduses on kavandatava sademeveetorustikuga arvestatud ning Tagaküla tee 1 krundi parkla- ja teealade sademevesi ning krundi drenaaži vesi on kavandatud juhtida ÜVKA kohasesse torustikku. Parklate sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris. Haljasalade sademevesi juhitakse kasvupinnasesse; hoonete katuselt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada või immutada haljaspinnal.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupeide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupeide läbilaskevõimet, sh truupeide seisukord ja teostada läbilaskevõimearvutused.

3.8.4.Tuletõrje veevarustus

Planeeritud tegevus planeeringualal liigitub tuleohutuse järgi V (kontorid sh päästeteenistuse hoone, politseihoone) kasutusviisi alla¹⁰.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht¹¹, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Vastavalt OÜ Pandivere Vesi liitumistingimustes esitatud infole on Väike-Maarja aleviku ühisveevärgi välja ehitatud selliselt, et tuletõrjehüdrantide paigaldamine olemasolevale trassile pole võimalik. Väike-Maarja alevik on varustatud tuletõrje veevõtumahutitega. Planeeringuala lähimaks tuletõrje veevõtukoht on Ehitajate tee 4 (kt 92702:002:1190) kinnistul asuv veevõtukoht nr 845, mahuga 100 m³, mis asub planeeringualast ca 0,6 km kaugusel kirdesuunas.

Vastavalt määrusele nr 10¹² peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

¹⁰ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

¹¹ veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöödeks ning veekahuri täitmiseks

¹² Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 ja 7*

Seega on lähtuvalt ülalnimetatud määrusest planeeringuala tuletõrjiveega varustamiseks Tagaküla tee 1 krundile kavandatud maa-alune tehislik tuletõrjehoidla väliskustutusvee normvooluhulgaga 10 l/s arvestusliku tulekahju kestvusega kolm tundi.

Projekteerimisel on kohalikul päästeasutusel õigus teha mööndusi, kui ehitise tuleohutust tõendatakse arvutuslikul, analüütilisel või muul usaldusväärsel viisil (tingimusel, et tagatud on olulised tuleohutusnõuded ning tõenduse viis on kajastatud ehitise ehitusprojekti).

Päästeauto juurdepääs planeeringualale on tagatud Jaama tänavalt ja Tagaküla teelt.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Päästeautode veetankimine toimub käesolevalt Ebavere külas asuvast pumbajaamast.

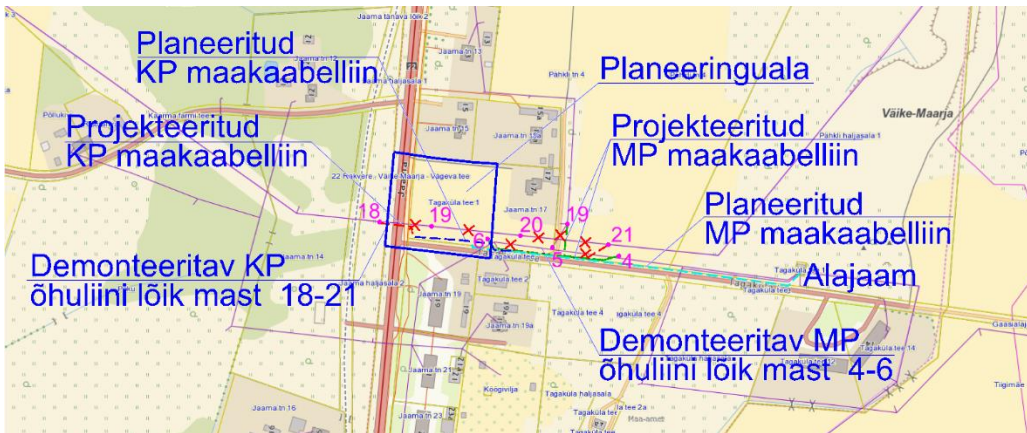
3.8.5. Elektrivarustus, välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 12.02.2021 tehnilised tingimused nr 368463 (kehtivad kuni 12.02.2023). Samuti on arvestatud põhiprojektiga *Jaama tn 17 kinnistul õhuliinide asendamine maakaabel liinidega*.

Planeeritud krundi elektrivarustus on kavandatud 0,4 kV maakaabelliiniga Kaarma elamud:(V- Maarja) alajaamast (asukoht vt joonis nr 1 ja skeem 3.8.5.1). Krundi piirile on kavandatud liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist elektripaigaldise peakilbini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringuala läbib ida-läänesuunaliselt keskpinge õhuliin. Kuna krundile on määratud ehitusõigus hoonete ehitamiseks, eeldab see õhuliini likvideerimist ning asendamist maakaabelliiniga. Kuna ka Tagaküla tee 1 krundi naaberkinnistul Jaama tn 17 toimub arendustegevus (päikesepaneelid), on koostatud projekt õhuliini asendamiseks maakaabelliiniga (mast nr 18-21, vt skeem 3.8.5.1). Projektlahendus hõlmab seega ka planeeringualale jäävat õhuliiniosa. Planeeringu koostamisel korrigeeriti planeeringualale kavandatud projektlahendust projekteeritud keskpinge maakaabelliini asukoha osas, kuna projektlahenduses ei arvestatud ida-läänesuunalise reovee survekanalisatsiooni torustiku asukohaga. Vastavalt projektlahendusele on kavandatud keskpinge õhuliin likvideerida ning selle asemele Jaama tn 17 ja Pähkli tn 4 kinnistu lõunaserva rajada keskpinge maakaabelliin, mis kulgeb ka üle riigitee posti nr 18. Planeeringualal on keskpinge maakaabelliin kavandatud Tagaküla tee 1 krundi lõunaossa normatiivsele kaugusele reovee survekanalisatsiooni torustikust.

Kuna Jaama tn 17 kinnistul on vastavalt projektile ette nähtud ka madalpinge õhuliini (mille post nr 6 asub planeeringuala kagunurgas) likvideerimine ja selle asendamine maakaabelliiniga (mast nr 4-6, vt skeem 3.8.5.1), on ka madalpinge maakaabelliin kavandatud Jaama tn 17 ja Pähkli tn 4 kinnistu lõunaserva ning sealt Tagaküla tee 1 krundil asuvasse posti nr 6. Seetõttu tuleb planeeringualal ehitiste ja haljastuse paigutamisel/ehitamisel arvestada säiliva õhuliinipostiga ja sellega seotud liinidega (sh Jaama tn 19 ja Tagaküla tee 2 kinnistutele kulgevate madalpinge õhuliinidega).



Skeem 3.8.5.1 Elektrivarustuse planeerimise skeem (alus Maa-ameti põhikaart wms teenusena)

Tagaküla tee 1 krundi sisene välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus soovitatavalt koos ülejäänud elektrivarustuse kavandamisega. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb vältida naaberkinnistutele valgusreostuse tekitamist.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

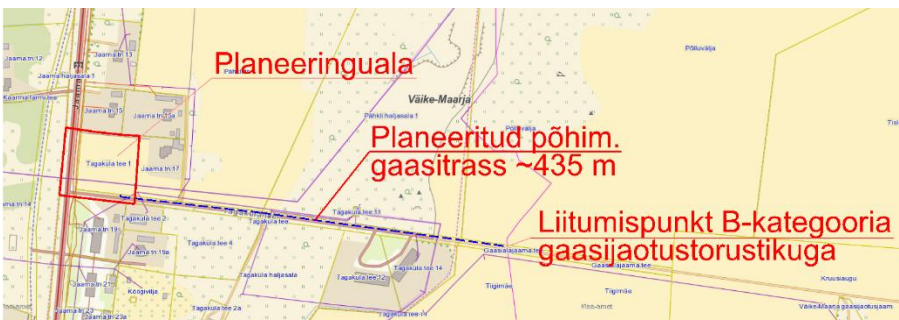
Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu Väike-Maarja aleviku kaugküttepiirkonnas ning läheduses ei asu kaugküttetorustikke.

Planeeringuala soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk 05.03.2021 tehnilised tingimused nr 3-5/88-21 (kehtivad kuni 05.03.2023).

Planeeritud krundi soojavarustus on kavandatud gaasivõrgust. Selleks on kavandatud gaasitorustik Gaasialajaama tee (kt 92702:002:0261) kinnistul paiknevalt Väike-Maarja B4 B-kategooria gaasijaotustorustikult PE 160x14,6; 4,0 bar (ca 435 m kaugusel idasuunas) üldkasutatavale Tagaküla tee äärde (vt skeem 3.8.6.1). Ka kappregulaator tuleb paigaldada teemaale. Liitumispunkt on kavandatud krundipiirile ja planeeritud on ühendustoru hoonestusele.



Skeem 3.8.6.1 Gaasitorustiku planeerimise skeem (alus Maa-ameti põhikaart wms teenusena)

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk vastuvõetud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Alternatiivina on lubatud lokaalkütte kasutamine kasutades süsteeme, mis on energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

3.8.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustuse kavandamisel on arvestatud Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) 19.01.2021 väljastatud tehniliste tingimustega nr TT1237LV (kehtivad kuni 19.01.2022) ja Telia Eesti AS 03.02.2021 tehniliste tingimustega nr 34801700 (kehtivad kuni 02.02.2022).

Planeeringuala lääneosas riigitee ääres kulgeb ELA SA fiiberoptiline sidetrass. Planeeritud krundi sidevarustus on kavandatud nimetatud trassist. Selleks on vajalik ELA SA sidetrassile paigaldada pealtpaigaldatav sidekaev (Vesimentor). ELA SA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga. Juhul, kui kaevu paigaldamine ELA SA sidetrassile ei ole Transpordiameti poolt lubatud, siis tuleb kaev paigaldada ELA SA sidetrassi kõrvale. Tuleb rajada sidetoru sidekaevuni ning kaevus katkestada ELA SA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž). Kaevu paigaldamisel ELA SA sidetrassi kõrvale tuleb pikendada ELA SA katkestatud oranže mikrotorusid 4-avalise multitoruga paigaldatud sidekaevuni. Seejärel tuleb ühendada katkestatud oranžid mikrotorud paigaldatud multitoru mikrotorudega 2 (oranž) ja 4 (pruun) ja mikrotorud 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Vähemalt 24-kiuline kaabel puhuda ELA SA sidekapi ja paigaldatud sidekaevu vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Sidekaevust puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta. Sidekappi tuleb jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu jätta kaablivaru 30 m. Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul. Paigaldatud sidekaev, ELA SA sidetrassi ja paigaldatud sidekaevu vaheline 4-avaline multitoru (juhul, kui on paigaldatud), ELA SA mikrotorus, sidekapis ja sidekaevus olev kaabel jääb ELA SA omandisse. Piiritluspunkt on sidekaevu kaevusein.

Väljapoole olemasolevat kasutusala jääv ELA SA sidetrass (sh sidekaev) seadustada ELA SA kasuks. Juhul, kui seoses uue siderajatise paigaldamisega ELA SA sidetrassile või selle lähedusse sama katastriüksuse piires tekib vajadus olemasoleva kasutusala suurendamiseks/laiendamiseks, tuleb puudutatud katastriüksuse piires koostada üks ühine dgn või dwg formaadis nõuetekohane kasutusala plaan, millel on näidatud kõik sellel katastriüksusel olevad kehtivad kasutusala ja mis asendab kõiki seni kehtinud antud katastriüksusega seotud kasutusala plaane. Uus kasutusala plaan dgn või dwg formaadis (ja vajadusel ka uus IKÕ leping) edastatakse ELA SA-le läbi ELA-12 andmebaasi koos KLT töö dokumentatsiooniga.

Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELA SA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELA SA-le.

Kaabli ühendamiseks jätkumuhvi 059M12 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT. Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).

ELA SA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELA SA nõuetekohane teostusjoonis, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ja ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (*elektroonilise side seadus*, peatükk 11).

- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankrud, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Valida tuleb sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator.

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele tuleb Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrguühendus(jaotus)kohani. Seega on Tagaküla tee 1 krundi liitumiseks Telia AS teenusega planeeritud liitumine ELASA fiiberoptilise trassiga maantee ääres. Liitumiskohas ELA SA-ga maantee ääres on kavandatud paigaldada OPTO kaev, millest tuleb ehitada 4- avaline multitorustik hoonesse. Kaevust tuleb viia hoonesse torustikus 24-kiuline SingleMode fiiberoptika, kus see otsastada sobival otsastusseadmel. Kaevu tuleb jätta kaablile varu liitumiseks 15 m kerasse.

Seega tuleb lisaks ELA SA tehnilistes tingimustes määratud sidekaevule paigaldada teinegi sidekaev ning kaevud siduda omavahel 4-avalise multitoruga. Kaabli vajalikud ühendused kaevudes teostab Telia AS. Sisevõrk hoones tuleb projekteerida fiiberoptiliste kaablitega (Telia AS dokument *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/juhendid>).

Riigitee ääres kulgeb samuti Telia Eesti AS sideliin, mis vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb säilitada ja sellele seada servituut.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia AS järelevalvega (info järelevalve kohta telefoninumbri 3224705). Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust ehtisregistris Telia AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

3.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

Territooriumi õueala on ette nähtud piirata piirdeaiaga. Projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus, kavandada konkreetset ja selgelt eristatavad liikumisteed ning selgelt eristada avalik- ja eraala. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid

materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Soovitatav on kasutada ka videoalvet.

3.10. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara.

Tegevusega kaasnedavad võivad mõjud (nt jäätmete, müra, vibratsioon), peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.10.1 Müra, vibratsioon

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22 (Rakvere - Väike-Maarja – Vägeva, Jaama tänav), seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute võimalikkusest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuga kavandatava hoonestusala (politsei- ja päästehoone koos abihoonega) puhul ei ole sisuliselt tegemist müra (samuti vibratsiooni) suhtes suure tundlikkusega objektiga¹³. Kavandatud sihtotstarbega asutuste rajamine teede ning tänavate äärde on üldjuhul sobilik ning ülemäärast häiringute esinemist ei ole ette näha. Planeeritav hoonestusala jääb äärmise sõiduraja servast ca 10 m kaugusele, hoonete tegelik asukoht võib jääda ka teest kaugemale.

Planeeringuala müraolukorra hindamisel võib kõige asjakohasemaks lugeda III-IV kategooria (keskuse maa-alad, ühiskondlike hoonete maa-alad) normide rakendamise. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 tuleb tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. III-IV kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud 70 dB päeval/60 dB öösel.

Planeeringuala müraolukorda mõjutab peamiselt ainult alaga piirnev Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva maantee (Jaama tänav). Transpordiameti 2019. a liiklusloenduse kohaselt on teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 3622 a/ööp, sh 8% raskeliiklust ning piirkirius 50 km/h.

Lähtudes eespool toodud liiklusandmetest (2019. a) esineb kavandatava hoonestusala teepoolsel küljel (ca 10 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) arvutuslikult¹⁴ müra hinnatud tase, mis jääb päeval (L_d) vahemikku 63...64 dB ja öösel (L_n) suurusjärku 55 dB. Liikluskoormuse kasv nt 50% võrra toob kaasa ca 1,7...1,8 dB võrra suurema mürataseme kui olemasolevas olukorras, kuid sedavõrd suurt kasvu ei ole antud piirkonna ning tee puhul pigem ette näha. Seega on ka perspektiivses olukorras tagatud III-IV kategooria alade liikluse müra piirväärtusest (70 dB päeval/60 dB öösel) selgelt madalam müratase kavandatava põhihoone teepoolsel küljel.

Lähtudes asjaolust, et planeeringuga ei kavandata suure müratundlikkuse objekte, ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus vajalikud. Ehitusperioodil ja ehitatud hoone kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähikümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel

¹³ Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest.

¹⁴ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades Euroopa Liidus ja Eestis laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

ületada määruse nr 71 liiklusrüüra II kategooria maa-alale kehtestatud mürataseme piirväärtusi (60/65¹⁵ dB päeval//55/60¹⁴ dB öösel).

Siseruumides heade tingimuste tagamiseks on soovitatav uute hoonete rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, mille kohaselt:

- Uute bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide sh, teenindusasutused jms rajamisel on antud juhul soovitatav minimaalne välispiirde ühisolatsiooni ($R_{tr,s,w}$) väärtus 35-40 dB (arvestades ka võimalikku liikluskoormuste kasvu).

Samuti ei kujune planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud välisõhu saasteainete kontsentratsioonid. Antud liikluskoormuste korral ei ole ka kõige kriitilisemate saasteainete (sh PM₁₀, NO₂, CO) puhul väljaspool teeala tervisekaitsest lähtuvalt kehtestatud saastatuse taseme piirväärtuse ületamist ette näha. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on tagatud ka kavandatud hoonestusala piiril, mistõttu ei ole rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks otstarbekas seada. Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleb mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohi paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole ka linnatänava vahetus läheduses põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele. Halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede vahetus läheduses võib samas raskeveokite möödaskõidu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus.

Kavandatud hoonestuse puhul on siseruumides nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamine saavutatav tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisel.

Ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* §-s 3 sätestatud piirväärtusi.

Kavandatava tegevuse realiseerimise korral võib potentsiaalsete uute müraallikatena välja tuua operatiivskõidukite alarmhelid (sireenid). Siiski võib alarmsireene lugeda pigem erandlikuks häiringute põhjustajaks, kuna alarmi kasutatakse reeglina vaid siis, kui kaasliiklejad operatiivskõidukite vilkuritele ei reageeri või alarmsõiduki sõidusuunas läheneb piiratud nähtavusega teelõik, nt ristmik. Öisel ajal (planeeringuala naabrusesse jäävate elanike elutingimuste kontekstis kõige olulisem ning vaikust nõudev puhkeaeg) sireeni üldjuhul ei kasutata, kasutusel on ainult vilkurid. Samas ei ole välistatud, et juhul kui liiklusolukord seda nõuab, kasutatakse siiski ka alarmseadmeid, kuid sel juhul on pigem tegemist üksikujuhtumiga (ning vähetõenäoline, et õine liiklusolukord nõuaks sireeni kasutamist). Planeeringuala juurdepääsude juurde on soovitatav paigaldada liiklusmärk, mis tähistab operatiivskõiduki väljaskõitu ning vähendab alarmsireenide kasutamise vajadust.

Teatud määral võib planeeringualal esineda ka täiendavat liiklusrüüra (sh mootorimüra) ja õhusaastet (nt töötava mootoriga sõidukite paigal seismise korral), kuid eeldatav liikluskoormus ning seisakute aeg on siiski piisavalt väike, mis ei põhjusta normväärtuste lähedast või tervisele ohtlikku müra ja/või õhusaaste olukorda naaberladel. *Liiklusseaduses* §13 lg 5 on sätestatud, et õuealal ja lähemal kui kümme meetrit elamust ei tohi peatatud või pargitud sõidukil mootor töötada kauem kui kaks minutit. Kuigi planeeringuala kõrvalkinnistute eluhood asuvad planeeritava hoone asukohast rohkem kui 25 m kaugusel, tuleb ka teoreetiliste häiringute minimeerimise seisukohalt võimalusel automootoreid töötada lasta nii vähe kui võimalik (ja vajalik)¹⁶.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtaseme ületavat müra. Lähtudes asjaolust, et planeeritud hoone ehitamine on kavandatud aleviku territooriumile, tuleb projekti koostamisel, sh ehitatavate hoonete fassaadile ventilatsiooni- ja

¹⁵ müratundliku hoone teepoolisel küljel

¹⁶ Peatüki koostas keskkonnakorralduse spetsialist Veiko Kärbla

kliimaseadmete paigaldamise planeerimisel, arvestada, et ehitatud hoonete kasutamisel tehnoseadmete tööst tekkiv müra ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud mürataseme normatiive.

Ehitusmüra tasemed ei tohi ehituse ala lähedusse jäävatel elamumaadel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

3.10.2 Insolatsioon

Insolatsiooni kestust arvutatakse hoonete eluruumides ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Väljaspool nimetatud perioodi insolatsiooni kestust normeeritud ei ole.

Päikese otsekiirgust loetakse insolatsiooniks asjakohase juhendi¹⁷ mõistes, kui päikese tõusnurk on vähemalt 6 kraadi ja nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel on vähemalt 10 kraadi. Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3- tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Kui ruumi (sh. korteri) insolatsioon ei ole piisav, siis insolatsiooni kestuse vähendamine ei ole lubatud ja suurendamine ei ole vajalik.

Planeerimisel on tagatud ja projekteerimisel tuleb tagada naaberhoonete olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides piisava insolatsiooni säilimine.

3.10.3 Radoon, elektromagnetväli

Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi *Radooni sisaldus pinnaseõhus* kohaselt jääb planeeringuala kõrge radooniriskiga piirkonda, kus ehitusel tuleb vajadusel kasutusele võtta radooniohtu minimeerivad meetmed. Ehitatava hoonestuse siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond. Vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Elektromagnetvälja (alajaam) tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹⁸. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusetes. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

3.10.4 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika

¹⁷ Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalid – MKM. [Insolatsiooni kestuse arvutamise juhend](https://www.mkm.ee/et/ehitus-ja-elamuvaldkonna-juhendmaterjalid). Kättesaadav: <https://www.mkm.ee/et/ehitus-ja-elamuvaldkonna-juhendmaterjalid>

¹⁸ 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*

kohaselt energiatõhusus- ja taastuenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

3.10.5 Kliimamuutused

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine¹⁹. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse teemaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist²⁰.

Planeeringuala haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel maastikukujundamise kaudu leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks.

Planeeringuala haljasalaid saab kasutada sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning enne ÜVKA programmis ette nähtud sademeveetorustikku suunamist tuleb vesi puhastada püüdurites.

¹⁹ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

²⁰ *veeseadus*

Jalgteede, platside jm katendiks valida soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis.

3.10.6 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Väike-Maarja valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad jäätmemahutid, mis peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs. Jäätmemahutite asukoht katastriüksusel tuleb anda projekteerimise käigus.

3.11. Piirangud

3.11.1 Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

19.05.2020 sõlmiti isikliku kasutusõiguse leping Elering OÜ kasuks asendamaks Tagaküla tee 1 katastriüksust läbiv elektri õhuliini maakaabelliiniga²¹. Kuna planeeringus projekteeritud keskpinge maakaabelliini asukohta korrigeeriti, on vajalik määrata uus isiklik kasutusõigus Elering OÜ kasuks.

Täiendavalt on vajalik seada servituudid järgmiselt:

- Tagaküla tee 1 katastriüksusele Jaama tn 17 kinnistu kasuks selliselt, et Jaama tn 17 kinnistu omanikul, külalistel jm on õigus kasutada Tagaküla tee 1 katastriüksuse põhjaosas asuvat sissesõiduteed;
- Tagaküla tee 1 katastriüksusele Jaama tn 17 kinnistu kasuks selliselt, et Jaama tn 17 kinnistu omanikul on õigus kasutada Tagaküla tee 1 katastriüksusele jäävaid vee- ja olmereoveekanaliseerimise rajatise, et tagada omale veevarustus ja ära juhtida reovett;
- Tagaküla tee 1 katastriüksusele säilivate Jaama tn 19 ja Tagaküla tee 2 kinnistutele kulgevate elektri õhuliinide valdaja kasuks;
- Jaama tn 17 ja Pähkli tn 4 kinnistule projekteeritud elektri maakaabelliinide valdaja kasuks.

Tehnovõrkudele seatakse vajadusel täiendavad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses võrguvaldajate kasuks.

Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

3.11.2 Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral 2 m mõlemal pool liini telge; maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadest ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanaliseerimise) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele

²¹ Põhiprojekt *Jaama tn 17 kinnistul õhuliinide asendamine maakaabel liinidega*

– 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m; maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

- Tegevuse piirangud gaasipaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral mõlemal pool gaasitorustiku välimisest mõõtmest 1 m.

3.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeritud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule* (EhS).

Planeeritud arendusega seotud teed tuleb rajada/rekonstrueerida enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud planeeritud jalakäijate ülekäigukoha projekteerimine ja rajamine toimub kohaliku omavalitsuse ja arengutegevusest huvitatud isiku koostööl.

Tehnovõrkude rajamine/ümberehitamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi kaasneda negatiivset mõju inimeste tervisele ja tagatud peab olema võimalike ohutegurite ärahoidmine.

B - JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude planeering	M 1 : 500

C - KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse asukoht	Planeerija märkused kooskõlastaja ettepanekute täitmise kohta
1.	Terviseamet	16.07.2021 nr 9.3-1/21/7851-2	Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu.	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.	–
2.	Transpordiamet	26.07.2021 nr 7.1-2/21/1461-5	Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meie nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel meie käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.	–
3.	Päästeamet	01.08.2021 nr 7.2-3.3/5745-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 4, planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lõiked 1 ja 2 ning § 133 alusel kooskõlastab Päästeameti Ida päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo ehituskontrolli teenuse nõunik Kristina Kazmin Hendrikson & Ko poolt koostatud Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 katastriüksuse detailplaneering (töö nr 20003570) tuleohutusosa. Detailplaneeringu kooskõlastus on märgitud detailplaneeringu digitaalses konteineris, resolutsiooniga tuleohutusosa kooskõlastatus nr 2179-2021-2.	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.	–
4.	Telia Eesti AS	17.06.2021 nr 35274709	Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Projekt vastab Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele: jah (Tehn. tingimused nr. 34801700)	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner	–

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse asukoht	Planeerija märkused kooskõlastaja ettepanekute täitmise kohta
			Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: jah Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5107291 Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisisatsioon, Side maakaabel Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: jah Kooskõlastus kehtib kuni 16.06.2022	asub digitaalsete materjalide hulgas.	
5.	Elektrilevi OÜ	10.08.2021 nr 8055920548	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Eelmine kooskõlastus nr.1011258185/30.06.2021 on annulleeritud.	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.	–
6.	AS Gaasivõrk	05.07.2021 nr 3-7/537-21	Detailplaneeringu poolt hõlmataval alal paiknevad järgmised Gaasivõrk AS-le kuuluvad gaasitorustikud: a. B-kategooria gaasitorustik PE160x14,6 Käesolev nõusolek on üldist laadi ja ei ole tegutsemisluba Gaasivõrk AS-le kuuluvate jaotustorustike kaitsevööndis tegutsemiseks. Jaotustorustiku kaitsevööndis on võrguvaldaja loata keelatud igasugune tegevus, mis ohustab gaasitorustikke ja -paigaldisi. Nõusoleku märkused: 1. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasi jaotustorustike kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks vajalik geodeetiline alusplaan ja projektid tuleb esitada tehniliste tingimuste ja nõusolekute saamiseks e-aadressile geoprojekt@gaas.ee 2. Gaasitorustike ja -paigaldiste projekteerimist ja/või töid võib teostada üksnes ettevõtte, kes on registreeritud majandustegevuste registris gaasi projekteerijana/gaasitööde teostajana. Nõutav on 7. taseme kutse omamine gaasiseadmete- ja paigaldiste projekteerimise osas. 3. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel. 4. Gaasiga liitumiseks on vajalik esitada avaldus: https://www.gaas.ee/ettevotest/gaasivork/gaasivorguga-liitumine/ Nõusolek kehtib üks aasta alates väljastamise kuupäevast.	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.	–

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse asukoht	Planeerija märkused kooskõlastaja ettepanekute täitmise kohta
7.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus AS Connecto Eesti	04.08.2021 nr KK3138LV	Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud. Ehitusprojekt(id) kooskõlastada ELA SA haldusega. ELA SA siderajatise kaitsevööndis tegutsemisel lähtuda 19.01.2021 väljastatud Elektroonilise side alased tehnilistest tingimustest nr TT1237LV Täiendav info telefonil 5336 4150 Kooskõlastus kehtib kuni 04.08.2023	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.	–
8.	Pandivere Vesi OÜ	09.08.2021	OÜ Pandivere Vesi kooskõlastab Väike-Maarja aleviku Tagaküla tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu (töö nr 20003570, joonis nr 4).	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas	–