AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
www.artes.ee
artes@artes.ee

Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneering

Tapa linn

Köide I - SELETUSKIRI

Töö nr: 23089DP3

Tellija: Tapa Vallavalitsus

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

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tartu 2024

Esikaanel Maa-ameti kaldaerofoto

Sisukord

1. Üldosa ja analüüs 5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk 5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus 5
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 6
1.4. Geodeetiline alusplaan 6
1.5. Arvestamisele kuuluv planeering 6
2. Planeeringulahendus 7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine 7
2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ... 7
2.2.1. Juurdepääs avalikule teele 7
2.2.2. Veevõrk 7
2.2.3. Reoveekanalisatsioon 8
2.2.4. Sademeveekanalisatsioon 8
2.2.5. Küttevõrk 8
2.2.6. Elektrivõrk ja valgustus 8
2.2.7. Sidevõrk 9
2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine 9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine 9
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine 10
2.6. Tuleohutus 10
2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine 10
2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 11
2.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine 11
2.10. Planeeringu rakendumine 11
3. Koostöö ja arvamuste kokkuvõte 12
4. Graafiline osa *(esitatud digitaalselt eraldi failidena)* 13

1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Tapa Vallavalitsus on oma 05.07.2023. a korraldusega nr 385 algatanud detailplaneeringu Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste kohta. Planeeringuala suurus on u 15,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale ettevõtlusala rajamine.

Detailplaneeringuga määratakse planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõigus, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad, ehitiste ehitislikud tingimused, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus ning seatakse keskkonnatingimused.

Tapa valla üldplaneeringu (Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 48) kohaselt asuvad Paide mnt 79, Paide mnt 81 ja Paide mnt 83 äri- ja väiketootmise alal (T2). Paide mnt 85 maakasutuse juhtotstarbeks on märgitud äri- ja väiketootmise ala (T2) ning puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P1). Seega on tegemist Tapa valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti puudub vajadus LSH eelhinnangu koostamiseks.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maaüksused on hoonestamata. Kõrghaljastuste esineb üksikpuude ja puistuna planeeringuala põhjapoolsel osal.

Planeeringuala läbivad kanalisatsioonitorud (sh pumpla), veetoru ja elektrikaablid.

Kommunikatsioonid on planeeringualal ja selle lähiümbruses olemas. Juurdepääsutee planeeringuala toimub Loode tänavalt ja Lõuna tänavalt. Planeeringualale ulatub Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee nr 5 kaitsevöönd (30 m).

Planeeringuala hõlmab Tapa linnas maaüksusi:

- Paide mnt 79 (katastritunnus 79201:001:0320, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100 %, pindala 6647 m2);
- Paide mnt 81 (katastritunnus 79101:017:0011, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 6521 m2);
- Paide mnt 83 (katastritunnus 79201:001:0508, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 6520 m2);
- Paide mnt 85 (katastritunnus 79201:001:0172, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 113843 m2);
- osaliselt Loode kergliiklustee L1 (katastritunnus 79001:001:0639, sihtostarve transpordimaa 100%);
- osaliselt Loode tänav L2 (katastritunnus 79001:001:0471, sihtostarve transpordimaa 100%);

- osaliselt Loode tänav L3 (katastritunnus 79001:001:0472, sihtostarve transpordimaa 100%);
- osaliselt Lõuna tänav (katastritunnus 79001:001:0466, sihtostarve transpordimaa 100%).

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tapa linna edelaosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad lõuna ja läänes tootmismaa ja riigikaitsemaa krundid, sh lõunas Tapa lennuväli. Kirdes vahetult planeeringualaga külgneb AS Hoolekandeteenused Tapa kodu peremajad. Põhjapool asuvad äri- ja tootmismaa kinnistud. Elamukrundid asuvad planeeringualast veidi kaugemal kirdes. Üldplaneeringu kohaselt asuvad Paide mnt 79, Paide mnt 81 ja Paide mnt 83 äri- ja väiketootmise alal (T2). Paide mnt 85 maakasutuse juhtotstarbeks on märgitud äri- ja väiketootmise ala (T2) ning puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P1).

Planeeringualast läände jääb Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee nr 5, mille kaitsevöönd on Tapa linnas 10 m ei ulatu planeeringualale. Planeeringuala lõunaservas asub Lõuna tänava ja idaservas Loode tänav.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeesia24 OÜ 2023. a koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 7850-23. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST’97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

1.5. Arvestamisele kuuluv planeering

- Tapa valla üldplaneering (kehtestatud Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 a otsusega nr 48).

2. Planeeringulahendus

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

Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala sidumine krundipiiridega on esitatud põhijoonisel. Hoonestatavate kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent on 40%.

Kruntidele Pos 1 kuni 16 on planeeritud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Krunte Pos 2, 4, 6, 8 ja 12 ning krunte Pos 1, 3, 5, 7, 9, 13, 14 ja 15 on lubatud liita, mistõttu on hoonestusalad planeeritud krundipiirini. Kruntide liitmisel liidetakse ehitusõigus, välja arvatud kõrgus. Juhul, kui krunte ei liideta tuleb krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamisel võtta kasutusele tuld tõkestavad meetmed või esitada kirjalik kokkulepe naaberkrundi omanikuga, et võib ehitada krundi piirile lähemale kui 4 m.

Krundile Pos 17 on planeeritud ehitusõigus spordihoone ehitamiseks.

Krunt Pos 18 on planeeritud üldmaa krundiks, kuhu on lubatud ehitada välispordiväljakuid, näiteks mingolfi rajada, madal- või kõrgseikluspark, petangi väljak, jõulinnak, ronila, slackline rada, võrkpalli- ja korvpalli, jalgpalli ja golfiväljakuid. Lahendus määratakse ehitusprojektis.

Kruntidele on Pos 19 ja Pos 20 on planeeritud juurdepääsuteed.

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

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääsud on planeeritud Loode tänavalt ja Lõuna tänavalt. Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaanteelt nr 5 juurdepääsu ei ole planeeritud.

2.2.2. Veevõrk

Veevarustuse planeerimise aluseks on 11.10.2023 a OÜ Tapa Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritud tänavatele Pos 19 ja Pos 20 on planeeritud veetoru. Veetoru toide on kavandatud Loode tn asuvast De160PVC tänavatorustikust. Planeeritud veetorustik on kavandatud ühendada ka Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres oleva De63PE toruga. Veetoru on planeeritud ka Lõuna tänava äärde mis ühendatakse Loode tn De160PVC tänavatorustikuga.

Planeeringuala läbiv veetoru likvideeritakse.

Kinnistute veevarustus on planeeritud tänavatorustikest. Täpne krundiühenduse asukoht ja kinnistusisesed torustikud määratakse projektis vastavalt hoone paiknemisele.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast ja planeeritud hüdrandist, mis asub Loode tänaval, Lõuna tänaval ja planeeritud juurdepääsuteel Pos 19.

Veevõrgu lahendust võib ehitusprojektiga täpsustada.

2.2.3. Reoveekanalisatsioon

Reoveevarustuse planeerimise aluseks on 11.10.2023 a OÜ Tapa Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritud tänavatele Pos 19 ja Pos 20 on planeeritud reoveekanalisatsioonitoru, mille eesvooluks on Loode tn survekanalisatsiooni toru De225PE ja Pos 14 asuv pumpla. Planeeringualale on kavandatud krundile Pos 17 uus täiendav pumpla, mis on vajalik Loode tn survetorustikuga liitumiseks.

Krundil Pos 14 asuv asbest isevoolne kanalisatsioon on planeeritu rekonstrueerida ja ümber suunata planeeritud tänavatorustikku. Paide mnt 73 ja 77 reovesi on planeeritud ümber juhtida uude torusse.

Krunte Pos 14 ja 16 läbiv survekanalisatsioonitoru on planeeritud ümber suunata – joonisel on esitatud kaks võimalikku toru asukohta. Kujul kui valitake ümbersuunamise variant 1 tuleb ümber suunata ka Paide mnt 96 survekanalisatsioon ja juhtida see Pos 14 pumplasse.

Ühiskanalisatsiooni on keelatud juhtida sademe- ja drenaaživett.

Reoveekanalisatsiooni lahendust tuleb ehitusprojektiga täpsustada. Pos 17 planeeritud pumpla asukohta on lubatud muuta kui projekteerimisel leitakse sellele parem asukoht.

2.2.4. Sademeveekanalisatsioon

Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsiooni võrk. Sademevesi tuleb koguda krundisiseselt tiikidesse, vihmapeenardesse ja/ või kogumismahutitesse. Soovitav on kogutud vihmavett taaskasutada. Planeeringu joonisel on esitatud sademevee kogumise võimalikud alad (alade asukohtasid võib projekteerimisel muuta).

Immutatav sademevesi peab vastama kehtestatud piirväärtustele, projekteerimisel tuleb tagada, et on võimalik võtta proove ja kontrollida vee vastavust nõuetele. Olenevalt kasutamise iseloomust, tuleb vajadusel projekteerida võimalikud õlipüüdurid või muud vett puhastavad lahendused.

Juurdepääsuteel kogunev sademesi on planeeritud suunata tee äärde planeeritud kraavi, mille eesvooluks on krundile Pos 18 kavandatud sademevee tiik.

Sademeveekanalisatsiooni lahendust võib ehitusprojektiga täpsustada.

2.2.5. Küttevõrk

Kaugkütte planeerimise aluseks on 21.11.2023 a N.R. Energy OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Hoonete kütmine on lahendatud kaugkütte baasil. Planeeritud tee alale on kavandatud kaugküttetoru, millega krundid saavad liituda. Kaugküttetoru ühendatakse Loode tänava ääres asuva kaugkütterassiga.

Küttevõrgu lahendust võib ehitusprojektiga täpsustada.

2.2.6. Elektrivõrk ja valgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on 06.10.2023 a OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 460078.

Planeeringuala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Tagala:(Tapa) baasil, mis asub Lõuna kergliiklustee kinnistul. Alajaamast on planeeritud uutele objektidele uued maakaabelliinid. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile.

Soovitav on hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid elektri tootmiseks.

Uuele tänavale (Pos 19 ja Pos 20) on planeeritud tänavavalgustus.

Elektrivõrgu ja valgustuse lahendust võib ehitusprojektiga täpsustada.

2.2.7. Sidevõrk

Sidevarustuse planeerimise aluseks on 11.10.2023 a Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 38316657.

Sidevarustus on planeeritud Telia sidekaevust TA2-036, mis asub Eha tänaval Eha tn 12 hoone juures.

Planeeringualale on kavandatud sidekaablid planeeritud tee Pos 19 ja Pos 20 alale ning Lõuna kergliiklustee maaüksusele.

Sidevõrgu lahendust võib ehitusprojektiga täpsustada.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on määratud järgnevalt:

lubatud katusekalle:	5…15 kraadi;
lubatud katusekatte materjal:	plekk, rullmaterjal;
lubatud välisviimistluse materjal:	kivi, krohv, betoon, metall, *sandwitch* paneelid;
lubatud piirded:	võimalikud piirdeaed määratakse projektis, piire peab sobituma olemasolevate ja ehitatavate hoonega ning naaberkinnistutel asuvate piirdeaegadega;
±0.00 sidumine:	määratakse projektis.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Lõuna tänavalt ja Loode tänavalt. Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaanteelt nr juurdepääsu ei ole planeeritud.

Kruntide Pos 1 kuni Pos 16 juurdepääsuks on planeeritud uus juurdepääsutee Pos 19 ja lühike tupiktee Pos 20. Planeeritud teekoridori on kavandatud sõidutee, kõnnitee ja puudega haljastatud eraldusriba ning kraav. Planeeritud tee ristlõige on esitatud põhijoonisel. Krundile Pos 17 on planeeritud juurdepääsud Lõuna tänavalt ja Loode tänavalt. Kruntide sisene liikluskorraldus määrata edasisel projekteerimisel, planeeringus esitatud juurdepääsud kruntidele ja krundi Pos 17 lahendus on näitlikud.

Kruntidel Pos 1 kuni Pos 16 peab olema haljastusealune pind vähemalt 20%, seega saab hoonete ja teede/platside alune pind olla kokku kuni 80%; krundil Pos 17 on vastavad näitajad vastavalt 30% ja 70%. Juurdepääs ja parkimine tuleb projekteerimisel lahendada ehitatava pinna aluses mahus.

Hoone ehitamisel tuleb arvestada standardist EVS 843:2016 tulenevaid parkimisnõudeid. Kruntidel Pos 1 kuni Pos 16 tuleb parkimine lahendada projektis. Krundil Pos 17 on esitatud illustratiivne võimalik parkimislahendus, mida tuleb projekteerimisel täpsustada.

Planeeringuala ümbritseb idas läänes ja lõunas olemasolev kergliiklustee. Planeeringualale on kavandatud kergliiklustee ka juurdepääsuteele (Pos 19 ja Pos 20).

Projekteerimisel järgida universaaldisaini põhimõtteid. Täpne liikluskorralduslahendus ja parkimine lahendatakse projekteerimisel.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal kasvab nii üksikpuid kui puudegruppe. Valdavalt on tegu lehtpuudega. Suurim puistu ala asub krundil Pos 18 ning see on planeeritud säilitada. Kruntidel Pos 1 kuni 17 on lubatud puud raiuda vahetult enne ehitustegevuse algust. Krundi haljastuslahenduses eelistada olemasolevate puude säilitamist uute puude istutamiseke.

Kruntidel Pos 1 kuni 16 on planeeritud minimaalseks haljasala osakaaluks krundi pindalast 20%, millest omakorda pool (ehk 10% krundi pindalast) peab olema kõrghaljastatud. Krundil Pos 17 on planeeritud minimaalseks haljasala osakaaluks 30%, millest pool (ehk 15% krundi pindalast) peab olema kõrghaljastatud.

Uut kõrghaljastust on planeeritud puudereana ka kavandatud Pos 19 ja Pos 20 teekoridori.

Krundi Pos 17 parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega.

2.6. Tuleohutus

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

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2.

Tuleohutuskujad peavad vastama standardile (vähemalt 8 m) või siis peavad olema rakendatud tuleohutusmeetmed. Ühel krundil hooned võivad paikneda omavahelisel kaugusel vähem kui 8 m, kui nendel on sama tuleohutuseklass. Planeeringulahenduses on lubatud kruntide omavaheline liitmine, seetõttu on näidatud hoonestusala krundi piirideni. Juhul, kui hoone soovitakse ehitada piirile lähemale kui 4 m, tuleb ehitamisel võtta kasutusele tuld tõkestavad meetmed või esitada projekteerimise staadiumis kirjalik kokkulepe naaberkrundi omanikuga, et võib ehitada krundi piirile lähemale kui 4 m (ja vastavalt peab naaber ehitama kaugemale või võtma ise kasutusele tuld tõkestavad meetmed).

Autode parkimine peab olema lahendatud nii, et päästetehnika võiks kiiresti sõita sisse territooriumile ning autode ja maja vahel tuleohutuskuja peab olema vähemalt 4 m.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed, suunaviidad.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

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

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

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

2.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramise vajadus on planeeritud alljärgnevalt.

Teeniv kinnisasi	*Valitsev kinnisasi/isik*	*Servituudi sisu*
Pos 2	Tehnovõrgu valdaja	Kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru Veetorule 1 m mõlemale poole toru
Pos 14	Tehnovõrgu valdaja	Reoveepumplale 80 m² ulatuses Kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru
Pos 16	Tehnovõrgu valdaja	Kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru
Pos 17	Tehnovõrgu valdaja	Reoveepumplale 60 m² ulatuses Kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru Veetorule 1 m mõlemale poole toru Elektrikaablile 1 m mõlemale poole kaablit
Pos 18	Tehnovõrgu valdaja	Kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru

2.10. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Juurdepääsuteed ja tehnovõrgud krunditel Pos 19 ja Pos 20 ehitab välja omavalitsus. Krundisisesed teed ja krunti teenindavad juurepääsud ehitab välja vastava krundi omanik.

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

3. Koostöö ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja	Märkused

4. Graafiline osa *(esitatud digitaalselt eraldi failidena)*

1.	Situatsiooniskeem	
2.	Olemasolev olukord	M 1:500
3.	Põhijoonis	M 1:500