



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr: 25-24

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja:

Tapa Vallavalitsus

Pikk 15
Tapa linn 45106
Lääne-Viru maakond
tel. +372 322 9650
e-mail:
vallavalitsus@tapa.ee

Huvitatud

isik:

Järva Tarbijate Ühistu

Tööstuse tn 11
Paide linn 72720
Järvamaa
tel. +372 385 0138
e-mail: jarva.ty@jarvaty.ee

LÄÄNE-VIRU MAAKOND, TAPA VALD, TAMSALU LINN

**VAHTRA TN 2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Maastikuarhitekt-planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2026

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
1.3. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	6
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3.1. Planeeritava ala asukoht	6
3.2. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi kirjeldus	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus	6
3.4. Haljastus ja liiklus	6
3.5. Tehnovõrgud	7
3.6. Piirangud planeeritaval alal	7
3.7. Alal kehtiv maakonnaplaneering	7
3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
3.8.1. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek ning põhjendused	8
3.9. Alal kehtiv detailplaneering	9
4. Detailplaneeringuga kavandata	9
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2. Hoonestuse paiknemine	10
4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	10
4.4. Heakord, haljastus ja piirded	11
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	12
4.6. Tehnovõrgud ja -rajatised	13
4.6.1. Veevarustus	13
4.6.2. Reovee kanalisatsioon	14
4.6.3. Elektrivarustus	14
4.6.4. Sidevarustus	14
4.6.5. Soojavarustus	15
4.6.6. Vertikaalplaneerimine ning sademevee lahendus	15
4.6.7. Välisvalgustus	15
4.7. Tuleohutuse tagamine	16
4.8. Keskkonnatingimused	17
4.8.1. Jäätmekäitluse põhimõtted	17
4.8.2. Põhjavee kaitse	18
4.8.3. Müra ja vibratsioon	18
4.8.4. Insolatsioon	18
4.8.5. Välisõhu kvaliteet	19
4.8.6. Radoon	19
4.8.7. Avariiolekorrad	19

Vahtra tn 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Töö nr 25-24, 03.08.2026

4.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	19
4.10. Servituudid.....	20
5. Planeeringu elluviimine	21
5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	21
5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	21

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:10 000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

LISAD

Lisa 1 3D visualiseering

Lisa 2 Tapa valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud Tapa Vallavolikogu 13.06.2024. a otsusega nr 137 „Tamsalu linnas asuva Vahtra tn 2 kinnistu ja lähiala üldplaneeringut muutev detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Otsuse juurde kuuluvad lisadena planeeringuala asukohaskeem ja KSH eelhindang.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Järva Tarbijate Ühistu.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tapa Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Tapa vallas Tamsalu linnas paiknev Vahtra tn 2 katastriüksus (kat. tunnus 78801:002:0282, pindala 10457 m²) ning sellega piirnevad Koidu tänava lõik 3 katastriüksus (kat. tunnus 78801:002:0041) alates Koidu tn ja Kesk tn ringristmikust kuni Koidu tn ja Vahtra tn ristmikuni kaasaarvatud, Vahtra tänava (kat. tunnus 78801:002:0026) lõik algusega Koidu tn ja Vahtra tn ristmikust kuni Kase tn ristmikuni kaasaarvatud ning Kase tänava lõik (kat. tunnus 78801:002:0024) alates Vahtra tn ja Kase tn ristmikust ligikaudu 110 m Lurichi tn suunas (Vahtra tn 2 ja G. Lurichi tn 1a kinnistute piirini).

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,7 ha.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet ortofoto 2024).

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused:

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1	Vahtra tn 1	78801:002:0281	Maatulundusmaa 100%	55640 m ²
2	Kase tn 14	78801:002:0260	Elamumaa 100%	1177 m ²
3	Kase tn 12	78801:002:0120	Elamumaa 100%	1157 m ²
4	Kase tn 10	78801:002:0880	Elamumaa 100%	1211 m ²
5	Kase tn 8	78801:002:0830	Elamumaa 100%	1159 m ²
6	G. Lurichi tn 1a	78801:002:1330	Elamumaa 100%	3703 m ²
7	Kesk tn 12	78801:002:1320	Elamumaa 100%	4143 m ²
8	Kesk tänava lõik 2	78801:002:0048	Transpordimaa 100%	5842 m ²
9	Kesk tn 17	78801:001:0840	Elamumaa 100%	2469 m ²
10	Koidu tänava lõik 2	78801:001:0054	Transpordimaa 100%	5787 m ²
11	Koidu tn 27	78801:001:0370	Elamumaa 100%	1226 m ²
12	Kolde tänav	78801:001:0042	Transpordimaa 100%	2391 m ²
13	Kolde tn 11	78801:001:0027	Elamumaa 100%	1166 m ²
14	Ääsi tn 20	78801:001:0026	Elamumaa 100%	1246 m ²
15	Ääsi tänava lõik 3	78801:001:0045	Transpordimaa 100%	3134 m ²
16	Rooberti	78801:001:0016	Maatulundusmaa 100%	22558 m ²

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Georam OÜ 15.01.2025.a, töö nr 281/04-24.

1.3. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Tapa valla üldplaneering (kehtestatud Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõetukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Tapa valla jäätmekava aastateks 2021-2026 (vastu võetud Tapa Vallavolikogu 28.09.2020 määrusega nr 87);

- Tapa Vallavolikogu 30.05.2018 määrus nr 24 „Heakorraeeskirja ja koormise kehtestamine“;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid;
- Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ töö nr 2402 „Coop kauplusehoone ja tankla“.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Vahtra tn 2 maaüksusele kaupluse- ning tanklahoone ehitamine. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusala, liikluskorraldus, haljastus ja heakorrasutus, kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, servituutide seadmise vajadus ning seatakse keskkonnatingimused.

Detailplaneeringu koostamise käigus lisandus detailplaneeringu eesmärgina Vahtra tn 2 kinnistu jagamine kaheks ärimaa krundiks.

Planeeringu lahendus muudab Tapa valla üldplaneeringu kohast kinnistu juhtotstarvet.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Tamsalu linna põhjaosas, hõlmates Vahtra tn 2 katastriüksust ning osaliselt sellega piirnevaid Koidu, Vahtra ja Kase tänavaid.

3.2. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi kirjeldus

Vahtra tn 2 katastriüksus on kõrghaljastuseta rohumaa, mis kolmest küljest piirneb tänavatega. Planeeringualast põhja poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused (lage põllumaa ja vähese kõrghaljastusega rohumaa), ida ja lääne poole üksikelamutega elamumaad ning lõuna poole korterelamutega hoonestatud elamumaad.

Lähimad bussipeatused paiknevad Vahtra tn 2 katastriüksusest ligikaudu 30 m põhja pool. Bussipeatuseni on olemas juurdepääs mööda kergliiklusteed.

Planeeringualast loode suunas kehtestati Tapa Vallavalitsuse 03.09.2025 korraldusega nr 501 Tamsalu linna Rooberti maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette maa-alale kaupluse rajamise.

Planeeringuala asub arendamispotentsiaaliga elupiirkonnas, kus on võimalik ära kasutada ning kvaliteetsemaks muuta juba olemasolevat tehnilist- ja sotsiaalset infrastruktuuri.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Vahtra tn 2 katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Katastriüksuse pindala on 10457 m². Planeeringuala on hoonestamata.

3.4. Haljastus ja liiklus

Vahtra tn 2 katastriüksus on kõrghaljastuseta rohumaa. Käesoleval ajal juurdepääsu katastriüksusele välja ehitatud ei ole, kuid see piirneb kolmest küljest tänavamaadega, kust on võimalik juurdepääs alale kavandada.

Planeeringualasse kaasatud Koidu, Vahtra ja Kase tänavad on kahesuunalise liiklusega linnatänavad. Koidu tänava ääres on olemas kõnnitee ning Vahtra tn 2 katastriüksuse poolsel küljel jalg- ja jalgrattatee, mis osaliselt kulgeb ka Vahtra tn 2 katastriüksusel. Samuti asub osaliselt Vahtra tn 2 kinnistul Koidu tänavale ehitatud ringristmik.

3.5. Tehnovõrgud

Vahtra tn 2 katastriüksusel tehnovõrke ei paikne. Koidu tänaval on olemas tänavavalgustus, sidekanalisatsioon ning sademevee kanalisatsioonitorustik. Vahtra tänaval on ühiskanalisatsioonitorustik. Kase tänaval on olemas tänavavalgustus ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud.

3.6. Piirangud planeeritaval alal

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, kaitsmata põhjaveega alal ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Planeeringuala jääb ka ohtliku ettevõtte (C-kategooria, Alexela AS Tamsalu Kalor vedelgaasipaigaldis) ohualasse.

Tänavamaadel paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndid on määratud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Koidu tänaval asuva ringtee keskosas paikneb kohaliku võrgu geodeetiline märk (nr 875), mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2013.a määrusega nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" § 17.

3.7. Alal kehtiv maakonnaplaneering

Planeeringualal kehtib Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Tamsalu linn piirkondlikuks keskuseks, kus asub oluline transpordisõlm.

Planeeringuala ei paikne väärtuslikul maastikul ega rohelise võrgustiku aladel.

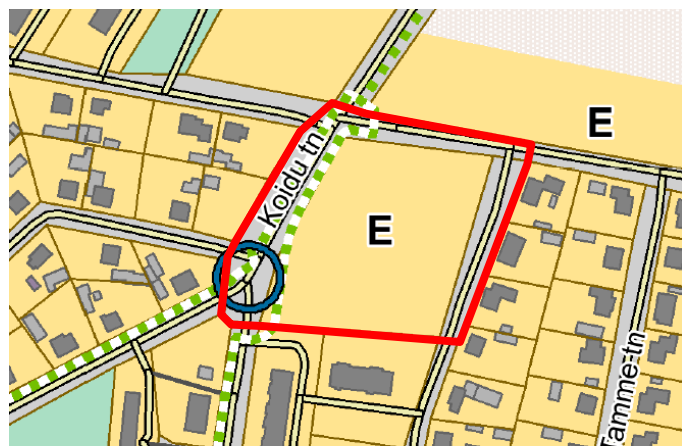
Maakonnaplaneeringus tuuakse välja linnade kompaktsuse ja tihendamise olulisus, võttes selleks kasutusele juba varasemalt inimese poolt mõjutatud maa-alasid, ning seejuures linnakeskkonna kvaliteedi parandamise vajadust.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.

3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Tapa valla üldplaneering.

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeringuala tiheasustusalal ning elamuala (E) juhtotstarbega maa-alal.



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Tapa valla üldplaneeringust.

3.8.1. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek ning põhjendused

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Tapa valla üldplaneeringus Vahtra tn 2 katastriüksuse ulatuses maakasutuse juhtotstarbeks äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala (Ä). Tapa valla üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

Detailplaneeringu eesmärkide elluviimine loob Tamsalu linna uut lisandväärtust, mitmekesistab piirkonna ettevõtlust ja suurendab linna mõjuala ning atraktiivsust. See on kooskõlas Tapa valla üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiga hoida tiheasustusalade kompaktsust, luues multifunktsionaalset ja kvaliteetsemat elukeskkonda, mis võimaldab ühtlasi atraktiivsema avaliku ruumi kujunemist.

Planeeringulahenduses järgitakse Tapa valla üldplaneeringus ette nähtud üldiseid tingimusi ehitamisel:

- *Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Tapa valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest.*

Planeeringuga kavandatakse sobitatakse olemasolevasse elukeskkonda. Planeeritav tankla ja kauplus lahendatakse omavahel visuaalselt harmoneeruvana (läbi sidusa arhitektuurse kontseptsiooni) ning hoonete vaheline ala lahendatakse ühtse funktsionaalse tervikuna.

- *Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiumbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele ja kultuurimälestistele.*

Järgides detailplaneeringus toodud arhitektuurseid ja ehituslikke nõudeid sobitub detailplaneeringuga kavandatu piirkonna terviklahendusega. Kaasaegse arhitektuuriga kauplusehoone ja tankla kavandamine käesoleval ajal kasutusena seisvale lagedale alale annab sellele konkreetse ruumilise funktsiooni, muutes ala visuaalselt korrastatuks ja esinduslikuks. Lisaks toetab teenuste toomine elamurajooni vahetusse lähedusse kompaktse linnaruumi põhimõtteid.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad väärtuslikud maastikuelemendid ning kultuurimälestised, mistõttu kavandatav tegevus ei kahjusta olulisi vaateid.

- *Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks.*

Ehitades kaupluse hoone detailplaneeringu joonisel näidatud asukohta, toimib see tõkkena planeeringualalt ning Koidu ja Vahtra tänavate liiklusest tulenevate võimalike negatiivsete mõjude suhtes (müra, valgustus, liiklusvoog jms). Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestatakse naaberkatastriüksustel paiknevate elamute asukohtadega (vt p 4.8.3). Kavandatavate hoonete kõrguste ning asukohtade määramisel arvestatakse sellega, et need ei mõjutaks naaberhoonete insolatsiooni (vt p 4.8.4).

Rajatav haljastus muudab piirkonna elanike jaoks privaatsemaks ja rohelisemaks.

Parkimisalad paigutatakse suuremate tänavate (Koidu tn ja Vahtra tn) poolsetele külgedele, kus naaberaladel hoonestus puudub või paikneb tänavast kaugemal.

Kauba laadimisala, prügikonteinerid ja tankla planeeritakse Vahtra tänava poole, elamutest võimalikult kaugemale, ning eraldatakse Kase tänava äärsest elamupiirkonnast kõrghaljastusega.

Sõidukite liikumised on planeeritud Koidu ja Vahtra tänavate kaudu, suunates peamise liiklusvoo elamupiirkonna sisekvartali tänavatest eemale. Teenindavale transpordile on lubatud juurdepääs ainult Vahtra tänava poolt.

Kütuse laadimine ja tankimine on lühiajalised tegevused ning KSH eelhinnangu kohaselt eeldatavasti ei halvene oluliselt selle tõttu piirkonna õhukvaliteet. KSH eelhinnangust nähtub, et liikluskoormuse kasv ei ole eeldatavasti nii suur, et selle mõju hakkab ületama õigusaktidega kehtestatud piirmäärasid.

Välisvalgustuse ning reklaamlahenduste projekteerimisel / paigaldamisel jälgitakse, et ei tekitataks ümbruskonda häirivat valgusreostust (vt p 4.6.7).

- *Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas.*

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest, on võimalik ära kasutada olemasolevat taristut (teed ja tehnovõrgud) ning kavandada kommunikatsioonid võimalikult lühikesed ja maastiku visuaalset väärtust muutmata.

- *Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.*

Kuna alale kavandatakse äritegevust, erineb selle hoonestuslaad naabruses paiknevatest elamualadest. Ala kasutuselevõtt aga korrastab piirkonna üldist ilmet ning mitmekesistab selle kasutusvõimalusi. Järgides detailplaneeringus toodud arhitektuurseid, ehituslikke ja haljastuse nõudeid, sobitub planeeringuga kavandatu olemasolevasse keskkonda.

Detailplaneeringu algatamise otsuses on välja toodud, et Vahtra tn 2 katastriüksus vahetas omanikku pärast üldplaneeringu kehtestamist ning üldplaneeringu koostamise käigus ei olnud võimalik ette näha antud piirkonnas äritegevuse kavandamist.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks võetakse üldplaneeringus esitatud tingimused äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alale.

Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent. Äri-kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Tapa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu;
- Ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil

3.9. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga jagatakse Vahtra tn 2 kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus kaupluse, tankla ning tanklat teenindavate rajatiste ehitamiseks. Lisaks

leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Planeeringulahenduse aluseks on Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ koostatud eskiisprojekt (töö nr 2402, „Coop kauplusehoone ja tankla“).

Krundi Pos 1 on lubatud ehitada üks peahoone (kauplus) ja üks kõrvalhoone. Krundi suurim lubatud hoonete ehitisealune pind on 3100 m². Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m, kõrvalhoonel kuni 6,0 m. Hooned on lubatud ehitada ühe maa-pealse ja ühe maa-aluse korrusega.

Krundi Pos 2 on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Krundi suurim lubatud hoonete ehitisealune pind on 600 m². Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 6,0 m. Hooned on lubatud ehitada ühe maa-pealse ja ühe maa-aluse korrusega.

Planeeritud kruntidele on kavandatud kolm juurdepääsu: Koidu tänava ringristmikult, Koidu tänavalt ning Vahtra tänavalt. Kaubaautodele ning tanklat teenindatavale transpordile on sisse- ja väljasõit lubatud ainult Vahtra tänavalt.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Vahtra tn 2 kinnistu jagatakse kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks.

4.2. Hoonestuse paiknemine

Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud kruntide hoonestusala ning hoonete soovituslikud asukohad. Krundi hoonestusala on näidatud hoonete maksimaalsest lubatud ehitisealusest pinnast suuremana, et võimaldada projekteerimisetapis hoonete lõplikku asukohta paindlikumalt valida. Krundi Pos 2 hoonestusala on Vahtra tänava poolisel küljel kavandatud krundipiirist 1 m sissepoole, et võimaldada tankla tööks vajalike rajatiste (nt maa-alused kütusemahutid) paremat paigutamist hoonestusala piires.

4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number	Pos 1	Pos 2
planeeritav krundi pindala	8662 m ²	1795 m ²
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100%	tankla ja teenindushoone maa (ÄH) 100%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	ärimaa (Ä) 100%	ärimaa (Ä) 100%
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	3100 m ²	600 m ²
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast põhihoone / kõrvalhooned	8,0 m / 6,0 m	6,0 m

hoonete suurim lubatud korruselisus maapealne / maa-alune	1 / -1	1 / -1
lubatud suurim hoonete arv krundil	2	2
hoonete tuleohutusklass	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis
arhitektuursed tingimused	- Lubatud katusekalle 0 kuni 25°. - Katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal - Välisviimistlusmaterjalid: puit, klaas, kivi, betoon, krohv, metall (k.a. <i>sandwich</i> paneelid) - Arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus täpsustatakse vastavalt tellija lähteülesandele.	

Kruntidele on lubatud rajada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5,0 m kõrguseid ehitisi (nt käruparkla). Neid võib rajada ehitusõigusega määratud suurima lubatud ehitisealuse pinna ulatuses ning lisaks hoonete suurimale lubatud arvule. Need peavad paiknema hoonestusala piirides.

Lubatud on püstitada reklaami hoonetel ning reklaam- ja infokandjaid maksimaalse kõrgusega 12,0 m (maapinnast). Reklaam- ja infokandjad võivad asuda väljaspool hoonestusala.

Krundile Pos 2 planeeritavad kütusemahutid peavad olema maa-alused. Mahutite asukoht määratakse ehitusprojektiga, need peavad asuma hoonestusalas.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata teid, platse, tehnoarajatiste alust pinda, varikatuseta terrasse ning välistrepe. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid.

Ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest.

Tuleb vältida ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku. Hoonete ehitamisel tuleb kasutada kvaliteetseid välisviimistlusmaterjale.

Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Uued majad tuleks projekteerida võimalikult pikaajalisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus.

4.4. Heakord, haljastus ja piirded

Erinevad heakorra nõuded ning koormised kinnistute ja muude territooriumite kasutajate suhtes Tapa vallas on kehtestatud Tapa Vallavolikogu määrusega „Heakorraeeskirja ja koormise kehtestamine“. Määrusega kehtestatakse Tapa valla haldusterritooriumi korrastatuse ja puhtuse ning heakorra tagamise põhimõtted ning valla tiheasustusega aladel puude raiumise kord ja kehtestatakse füüsilistele ning juriidilistele isikutele heakorraeeskirja täitmise tagamiseks koormis.

Hoonetest ning platsidest vabad alad on soovituslik haljastada. Üldplaneeringu kohaselt peab äri- kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal olema üldjuhul 10%. Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ kujutatud lahendusel on nõutud minimaalne haljastatud pinna osakaalu nõue kruntidel täidetud.

Krundi piiridele nähakse ette haljastus, et tekitada puhvertsoon olemasolevate elamualade ning kavandatavate ärihoonete ning parkla vahele. Krundi haljastamisel kasutada mitmerindelise haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kõrghaljastuses mitte kasutada kase ja lepa puuliike.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus. Kruntide haljastus täpsustada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel koostada haljastusprojekt. Kavandatav haljastus ei tohi vähendada liiklusohutust.

Kruntidele piirdeid ei kavandata.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala liikluslahenduse on koostanud Teedeprojekt OÜ.

Planeeritud kruntidele on kavandatud kolm juurdepääsu olemasolevatelt tänavatelt: Koidu tänava ringristmikult, Koidu tänavalt ning Vahtra tänavalt. Koidu tänava ringristmikule on kavandatud uue mahasõidu ehitamine krundile Pos 1 juurdepääsuks. Koidu tänavalt rajatakse kruntidele Pos 1 ja Pos 2 ühine juurdepääs. Juurdepääsule seatakse servituut kummagi krundi kasuks. Vahtra tänavalt on kavandatud juurdepääs krundile Pos 1, millele seatakse ühtlasi krundi Pos 2 kasuks juurdepääsuservituut.

Kaubautode ning tanklat teenindava transpordi sisse- ja väljasõit on lubatud ainult Vahtra tänavalt. Vahtra tänav rekonstrueeritakse Kase tänava ristmikuni.

Koidu ja Vahtra tänavate ristmiku liikluskorraldus jääb samaks. Liikluskoormuse kasv ristmikul ei ole hinnanguliselt nii suur, et tekiks vajadus ristmiku ümberprojekteerimiseks.

Kavandatavad jalakäijate alad on ühendatud olemasoleva kergliiklusteega. Planeeringus nähakse ette Vahtra tänava kergliiklustee pikendamine kuni Kase tänava ristmikuni.

Peamine kaupluse klientide parkla on planeeritud Koidu tänava poole. Detailplaneeringus esitatud parkimise miinimumnorm lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Lähtuvalt Ehitusseadustiku §65¹ lõike 4 punktist 2 tuleb mitteamu kavandamisel rohkem kui 10 parkimiskohaga parkimisalale näha ette juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

Pos nr	ehitise otstarve	brutopind*	standard (suletud brutopinna m ² kohta)	normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	planeeritud parkimis- kohtade arv krundil
1	kauplus	2953	1/40**	2953 / 40 ≈ 74	71***
2	teenindusjaam, tankla	410	1/20**	410 / 20 ≈ 21	6
	kokku:			95	77

* Brutopind lähtuvalt Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ koostatud eskiisprojektile (töö nr 2402, „Coop kauplusehoone ja tankla“).

** Planeeringuala piirneb nii korrus- kui ka väikeelamutega, seega standardina antud korruselamute ala ja väikeelamute ala keskmine.

*** Parkimiskohtade arvu hulka on arvestatud liikumispuudega inimeste sõidukite parkimiskohad ja elektriautode parkimiskohad.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

Pos nr, aadress	ehitise otstarve	brutopind*	standard (suletud brutopinna m ² kohta)	normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	planeeritud parkimis- kohtade arv krundil
1	kauplus	2953	1/150**	2953 / 150 = 20	20
2	teenindusjaam, tankla	410	-	-	
kokku:				20	

* Brutopind lähtuvalt Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ koostatud eskiisprojektile (töö nr 2402, „Coop kauplusehoone ja tankla“).

** Keskuse klass: mujal.

EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi on normatiivset parkimiskohtade arvu lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (küllastajate arv, töötajate arv jms).

Tapa valla üldplaneeringu kohaselt tuleb parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel tuleb arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja keskusest.

Planeeringuala paikneb elamupiirkonnas ning kergesti ligipääsetavas asukohas. On olemas ühendus olemasoleva kergliiklusteega ning bussipeatused paiknevad planeeringuala vahetus läheduses – nii kliendid kui ka poe töötajad saavad liikuda autovabalt. Seetõttu on vajadus kasutada autot vähene ning normatiivsete parkimiskohtade arvu vähendamine on põhjendatud. Krundi Pos 2 asukoha spetsiifikast ja tankla funktsioonist tulenevalt puudub praktiline vajadus normatiivijärgsete parkimiskohtade rajamiseks täies mahus. Tankla küllastusaeg on reeglina lühike, kavandatud parkimiskohad ei ole mõeldud sõidukite pikemaajaliseks peatumiseks, seega puudub vajadus suurema parkla järele. Kuna planeeringualale kavandatava kaupluse ning tankla funktsioonid on lõimitud ning kinnistud on seotud ka liikluslahendusega, sõlmitakse kruntide Pos 1 ja Pos 2 vahel kokkulepe, mis lubab tankla klientidel ning töötajatel vajadusel kasutada kaubanduskeskuse parkimiskohti.

Liikluslahendust ja parkimisvajadust täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimine tuleb lahendada kruntide Pos 1 ja Pos 2 piires.

4.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Detailplaneeringus on esitatud planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4.6.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Tapa Vesi OÜ poolt 04.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringuala veevarustus kavandatakse ühenduspunktidega Kase tänaval paiknevast torustikust (De 90 PE). Krundi Pos 2 veevarustuse tarbeks on planeeritud veetoru piki Vahtra

tänavat kuni kavandatud liitumispunktini. Veetorustikule paigaldatav maakraan (liitumispunkt) peab jääma kuni 1 meeter väljapoole krundi piiri. Täpsemad liitumispunktid kooskõlastatakse projekteerimise käigus.

Alternatiivina võib veevarustuse kavandada ühenduspunktiga Koidu tänaval paiknevast torustikust (De 40 PE).

Trasside projekteerimisel tuleb arvestada, et trassid jääksid külmumispiirist allapoole, seega vähemalt 1,8 m sügavusele. Kõrgemale projekteeritud trassid tuleb soojustada.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside projekteerimisel tuleb lähtuda Eestis kehtivast seadusandlusest ja ehitusnormidest ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest ja eeskirjadest.

4.6.2. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on Tapa Vesi OÜ poolt 04.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused.

Krundi Pos 1 reovee kanalisatsioon kavandatakse ühenduspunktiga Kase tänaval paikneval torustikul (De 160 PVC). Kase tänava kanalisatsioonitrassi orienteeruv sügavus on 1,5 m. Krundi Pos 2 reovee kanalisatsioon kavandatakse ühenduspunktiga Vahtra tänaval paikneval torustikul. Planeeritaval kanalisatsioonitrassil nähakse ette kontrollkaev, mis paigaldatakse kuni 1 meeter väljapoole krundi piiri. Täpsemad liitumispunktid kooskõlastatakse projekteerimise käigus.

Alternatiivina võib reovee kanalisatsiooni lahenduse kavandada ühenduspunktiga Koidu tänaval paiknevast torustikust (De 160 PVC). Kanalisatsioonitrassi orienteeruv sügavus 2 m.

Trasside projekteerimisel tuleb arvestada, et trassid jääksid külmumispiirist allapoole, seega vähemalt 1,8 m sügavusele. Kõrgemale projekteeritud trassid tuleb soojustada.

Kruntide heitveetorustikele tuleb enne ühiskanalisatsiooniga liitumist paigaldada nõuetekohased rasvapüüdurid.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside projekteerimisel tuleb lähtuda Eestis kehtivast seadusandlusest ja ehitusnormidest ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest ja eeskirjadest.

4.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 28.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 492849.

Elektritoide planeeringualale nähakse ette Tamsalu Kase:(V-Maarja) olemasolevast alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele kavandatud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.6.4. Sidevarustus

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 18.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39522826.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Ehitada tuleb vajalik mahus

sidetrass alates sidekaevust TMS-002 kuni hoone tehnoruumini. Paigaldada alates TSL jaamast 24 kiuline SM optiline metalliga kaabel kuni hoone tehnoruumini. Otsastada kaabel jaamas ja hoones. TMS-002 ja TSL jaam on sidekanaliga ühendatud.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

4.6.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse kavandatud hoonete põhiküttena ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte.

Maaküttetorustiku paigaldamise võimalikkus ning rajamise viis (horisontaalne, spiraalne või vertikaalne) täpsustub ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt kasutatavast vabast pinnast krundil. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneeli. Päikesepaneelide kasutamise korral tuleb need integreerida hoonete arhitektuursesse lahendusse.

Kaugküttega liitumine on võimalik vaid väikeste tarbimismahtude korral. Krundil Pos 1 on kaugkütet kavas kasutada lisaküttena ja üksnes vajadusel. Kaugküttevõrguga liitumine on võimalik Kesk tn 12 korterelamu eest paiknevast soojatorustikust. Soojatrassi mõõdud enne sisenemist elamusse on 2xDN80/280. Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud võimalik planeeritud torustiku asukoht, mida võib tehnovõrkude projekteerimisel muuta. Kesk tn 12 kinnistule kavandatud torustikule seatakse servituut.

4.6.6. Vertikaalplaneerimine ning sademevee lahendus

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, asudes ümbritsevatest katastriüksustest kuni 1,5 m madalamal. Katastriüksuse põhja, lõuna ja lääneserva on maapinna kõrguste erinevuse tõttu moodustatud nõlv. Kõrguste vahemik Vahtra tn 2 kinnistul on abs. +122.52 kuni +124.91 m.

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast ning vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.

Krundi sademeveed on lubatud juhtida Koidu tänaval asuvasse sademeveetorustikku. Projekteerimisetapis tuleb mõõta eelnevalt olemasoleva kaevude põhjakõrgus. Enne sademevee ühistorustikku juhtimist tuleb vesi puhastada õli- ja liivapüüduris. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Kanalisatsioonitorustikku on sadevee juhtimine keelatud.

Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele.

4.6.7. Välisvalgustus

Planeeringualale tuleb rajada välisvalgustus. Välisvalgustus lahendatakse projekteerimise etapis. Valgustus ei tohi tekitada ümbruskonda häirivat valgusreostust ega tekitada pimedaid nurgataguseid.

Valgusreostuse vältimiseks kasutada üldised valgusreostuse piiramise põhimõtteid (Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituudi poolt koostatud aruanne „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis (2012)“):

- Esemete ja objektide valgustamist peab teostama selliselt, et valgus ei leviks horisondile, otse taevasse, elamute akendest sisse, kaitstavate liikidega asustatud aladele ja looduslikesse veekogudesse.

- Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel tuleb valida sobiv valgustuse intensiivsus, ajastus, kestvus ja spektraalne jaotus selliselt, et see ei häiriks silma kohanemist pimedatel aladel, ei mõjutaks teiste liikide elurütme, ei suurendaks terviseriske, oleks tagatud ohutus liiklemisel ja oleks garanteeritud maksimaalne energia kokkuhoid.
- Valgusreostuse vähendamiseks tuleb kehtestada öine ajakava (23.00-07.00), millest võib kõrvale kalduda teatud juhtudel, kui valgustus on nõutav ohutuse või erinevate avalike tegevuste läbiviimise tagamiseks.
- Välisvalgustuseks tuleb kasutada üldjuhul valgusreostust mittetekitavaid valgusteid, mis on paigaldatud selliselt ja mida kasutatakse viisil, et on tagatud energia minimaalne tarbimine ja valguse mittelevimine sihtkohtadest eemale.
- Valgusreostuse sätteid ei kehtestata turvalisusele, signaalvalgustusele, tava- ja eriotstarbelistele töötuledele, sadamavalgustusele ja ehisvalgustusele (1. detsembrist kuni 15. jaanuarini).

4.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringu lahendus on koostatud eeldusel, et alale kavandatav tankla ei ole ohtliku ettevõtte kategoorias. Hinnangu aluseks on Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord¹“.

Käesolevas peatükis esitatud kütuste mahud on hinnangulised ning need täpsustatakse ehitusprojektiga. Kui projekteerimise käigus selgub vajadus ohtliku ettevõtte kategooria kasutamiseks, tuleb ehitusprojekti raames koostada riskianalüüs. Riskianalüüsi kokkuvõttes välja toodavad tingimused peavad olema täidetavad. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

Alale paigaldatakse maa-alused kütusemahutid. Mahutite asukoht määratakse ehitusprojektiga. Maa-alustel mahutitel tagatakse vahekaugus 0,5 m suuremast diameetrist.

Krundile kavandatavad võimalikud kütusemahutid (maa-alused) ja hinnanguline kütuste kogus:

	mahuti suurus:		kütuse kogus:
Mahuti A	R=1,25	70 m ³ (8m ³ -AdB/ 47m ³ -D/ 15m ³ -De)	59,5 t
Mahuti B	R=1,25	70 m ³ (8m ³ -KPV/ 22m ³ -“98“/ 40m ³ -“95“)	52,5 t
Mahuti „LPG“	R=0,6	4,95 m ³	2,8 t

Käesoleva detailplaneeringu lahendus ei näe ette alale maapealsete gaasimahutite (LNG ja CNG) paigaldamist. Kui projekteerimise käigus selgub vajadus gaasimahutid paigaldada, tuleb täiendavalt hinnata, kas tankla hakkab olema kemikaaliseaduse mõistes ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte. Mahutite ohutuskujad peavad vastama majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrusele nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded.“

Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määrmuses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Lokaalseks tulekahju kustutamiseks peavad tankurite juurde olema paigaldatud käsikustutid.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. Lähimad olemasolevad hüdrandid Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on planeeringualast ligikaudu 95 m kaugusel Tamme ja Vahtra tänavate ristmikul (hüdrant nr 27), planeeringualast ligikaudu 120 m kaugusel Kesk ja G. Lurichi tänavate ristmikul (hüdrant nr 18) ning planeeringualast ligikaudu 150 m kaugusel G. Lurichi tänaval, Kase tn 2 katastriüksuse kõrval (hüdrant nr 25).

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Vajalikud tulekustutusvee veevooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoonete kasutusviisist ning tuletõkkesektsioonide pindaladest. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

4.8. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu algatamise otsuse lisana koostati omavalitsuse poolt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Eelhindangu kohaselt ei ületa Vahtra 2 kinnistu planeerimine ärimaaks piirkonna keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Seetõttu ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

4.8.1. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele.

Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni tuleb hoida korras.

Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.8.2. Põhjavee kaitstus

Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse teemakaardi kohaselt on planeeringualal põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Samuti on tegemist Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alaga. Seetõttu tuleb ehitustegevuse käigus ning edaspidisel maa kasutamisel potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

4.8.3. Mära ja vibratsioon

Ehituse käigus kaasnevad mära ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Ehitusmära tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlikel aladel ajavahemikus 21.00 kuni 07.00 ületada määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmära normtaset. Impulssmära piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmära normtaset. Impulssmära põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Eeltooduga tuleb arvestada ehitustööde ajal.

Planeeringu elluviimisel suureneb liikluskoormus peamiselt Koidu ja Vahtra tänavatel. Koostatud KSH eelhinnangust nähtub, et liikluskoormuse kasv ei ole eeldatavasti nii suur, et hakkab ületama õigusaktidega kehtestatud piirmäärasid.

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberkatastriüksustel paiknevate elamute asukohtadega. Ventilatsiooniagregaate, kliimaseadmeid ja muid potentsiaalseid müraallikaid mitte paigaldada elamute poolsele fassaadile. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatav müra ei tohi ületada määruse nr 71 lisa nr 1 normtaset, milleks on tööstusmära sihtväärtus. Määruse nr 71 nõuete järgi ei tohi müratundlikule maa-alale ulatuv laadimistegevusest tekkinud müratase ületada tööstusmära sihtväärtust, päevaajal 50 dB ja ööajal 40 dB. Päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00). Eeltoodut tuleb arvesse võtta ärihoonete laadimisala kavandamisel. Nõuded siseruumis leviva vibratsiooni ja müra ohutusele ning nende tasemete mõõtmise meetodid on kehtestatud sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 ja 01.10.2025 määrusega nr 54.

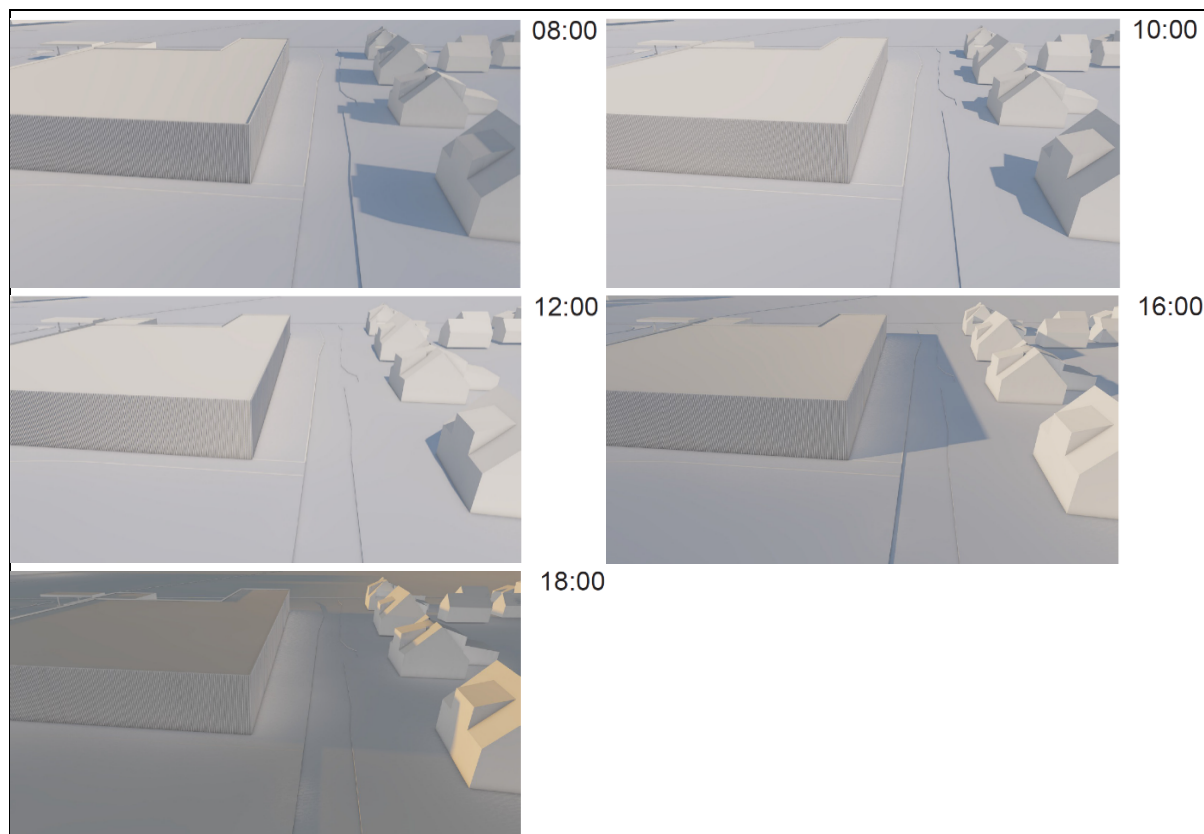
Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi läheduses paiknevates elamutes ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ sätestatud üldvibratsiooni piirväärtusi.

4.8.4. Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Planeeringualale lähimad hooned on ida pool (Kase tänaval) paiknevad üksikelamud ning lõuna pool paiknev G. Lurichi tn 1a korterelamu. Kuna päike liigub idast lõunasse ja siis läände, ei mõjuta Vahtra tn 2 kinnistule hoonestuse rajamine oluliselt lähimate naaberhoonete insolatsiooni.

Arhitektuurbüroo Luhse & Tuhal OÜ koostas eskiisprojektile illustratsioonid näitamaks planeeritava kauplusehoone mõju Kase tänavale elamutele päikesevalguse suhtes. Pildid näitavad varjude liikumist kuupäeval 30. aprill, kui päike liigub madalal ning varjud on pikemad.



Joonis 3. Varjude liikumine Kase tänaval kuupäeval 30. aprill (Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ)

4.8.5. Välisõhu kvaliteet

KSH eelhinnang toob välja aspekti, et kütuse laadimise ja tankimisega võib kaasneda spetsiifilise lõhna eraldumine. Need tegevused on lühiajalised ning eeldatavasti ei halvene oluliselt selle tõttu piirkonna õhukvaliteet. Samuti on lühiajalised ehitustegevuse ajal tekkida võivad mõjud.

4.8.6. Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning kasutusele võtta ehituslikke meetmeid radooniohu vähendamiseks.

4.8.7. Avariilukorrad

Võimalikud olulisemad õnnetused seoses planeeritava arendustegevusega on tulekahju ja kütuse lekkimine. Mõlema nimetatud ohu minimeerimine toimub tankla ja hoonete projekteerimise faasis asjakohaste meetmete rakendamisega. Avariilukordade tekkimine on ettevõtte poolt välditav ja ennetatav.

Ehitustegevuse ajal tekkivates avariilukordades tuleb reostus esimesel võimalusel likvideerida ning vajadusel teavitada reostusest Päästeametit ning kohalikku omavalitsust. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

4.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond

- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- alarmseadmete paigaldamine

4.10. Servituudid

Tabel 5. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos nr 1	Pos nr 2	reaalservituut	Reaalservituut annab krundi Pos nr 2 igakordsele omanikule ning krundi kasutajatele ja külalistele õiguse kasutada krundil Pos nr 1 olevat teed krundile Pos nr 2 juurdepääsuks.
Pos nr 2	Pos nr 1	reaalservituut	Reaalservituut annab krundi Pos nr 1 igakordsele omanikule ning krundi kasutajatele ja külalistele õiguse kasutada krundil Pos nr 2 olevat teed krundile Pos nr 1 juurdepääsuks.
Pos nr 1, Pos nr 2, G. Lurichi tn 1a (kat. tunnus 78801:002:1330)	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ning hooldada kruntidel paiknevaid elektripaigaldisi.
Pos nr 1	Telia Eesti AS	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ning hooldada krundil paiknevaid siderajatisi.
Kesk tn 12 (kat. tunnus 78801:002:1320)	Tamsalu Kalor AS	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ning hooldada krundil paiknevaid soojatorustikke.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringulahenduse elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud on hinnatud algatamisotsuse lisana koostatud KSH eelhinnangus. Seletuskirja käesolevas peatükis on kokkuvõtvalt välja toodud planeeringulahenduse elluviimisega kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskonnale.

Planeeringulahenduse elluviimisel on pigem positiivsed majanduslikud mõjud. Kaupluse ja tankla rajamine suurendab Tamsalu linna atraktiivsust ja konkurentsivõimet, mitmekesistab majanduskeskkonda ning soodustab piirkonna jätkusuutlikkust. See avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele. Planeeringulahendus on maakasutuslikult mõistlik ka seetõttu, et võimalik on ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri (teed ja tehnovõrgud).

Detailplaneeringuga kavandatu avaldab ümbruskonnale pigem positiivset sotsiaalset mõju. Lahenduse elluviimisega luuakse uusi töökohti ning suureneb eluks vajalike teenuste ja kaupade kättesaadavus. Planeeringulahenduses on arvestatud nii autode, jalgratturite kui ka jalakäijate alale ligipääsetavusega. On olemas ühendus olemasoleva kergliiklusteega ning bussipeatused paiknevad planeeringuala vahetus läheduses.

Kuna planeeringuga kavandatu rajatakse lagedale maa-alale, muudab planeeringulahenduse elluviimine maastikuilmet ning vaateid. Samas paikneb planeeringuala olemasolevate hoonestatud alade vahel ning krundile kavandatu sobitatakse keskkonda kasutades madal- ja kõrghaljastust.

Negatiivse sotsiaalse mõjuna ümbruskonnas elavatele inimestele saab välja tuua liikluskoormuse suurenemise ning kütuse laadimise ja tankimisega kaasneda võiva spetsiifilise lõhna eraldumise. Kütuse laadimine ja tankimine on lühiajalised tegevused ning KSH eelhinnangu kohaselt eeldatavasti ei halvene oluliselt selle tõttu piirkonna õhukvaliteet. Samuti nähtub KSH eelhinnangust, et liikluskoormuse kasv ei ole eeldatavasti nii suur, et selle mõju hakkab ületama õigusaktidega kehtestatud piirmäärasid.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kultuurimälestised. Seega planeeringulahenduse elluviimisega avalduda võiv kultuuriline mõju puudub.

Planeeringuala lähipiirkonnas looduskaitse objektid puuduvad. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal ega vääriselupaiga alal. Samuti ei mõjuta planeeringulahenduse elluviimine rohevõrgustiku toimimist. Käesoleval ajal on planeeritav maa-ala kõrghaljastusega rohumaa. Planeeringulahenduses nähakse ette hoonetest ja platsidest vabadele aladele mitmerindelise haljastuse rajamine. Liikluskoormuse mõningasest kasvust tulenev mõju keskkonnale eeldatavasti küll suureneb, kuid planeeringulahenduses kasutatakse ära juba olemasolevaid tänavaid ning kergliiklusteid ning eraldatakse kavandatavad parkimisalad ja tankla ümbrus kõrghaljastusega. Jälgides õigusakte ning ohutusnõudeid saab vältida negatiivset mõju põhja- ja pinnasveele ning välisõhule. Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskonnale.

5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- 1) katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- 2) tehniliste tingimuste taotlemine ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrgu valdajalt;
- 3) vajadusel servituutide seadmine;

- 4) ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine;
- 5) hoonete, tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine;
- 6) kasutuslubade taotlemine.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased ehitised, tagada nende korrashoid ning rajada haljastus.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.