

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Tapal Lai tn 4 ja Lai tn 12 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Tapa Vallavolikogu nr 165 30.juuni 2016 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Lai tn 4 ja Lai tn 12 kinnistute liitmine
- ehitusõiguse ja hoonestusala määramine
- ehitiste arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramine
- liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine
- keskkonnatingimuste seadmine.

Lähtematerjalid on:

- Sõmeru Maamöödu OÜ teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr. 4098 koostatud juunis 2016;
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused.

Kehtivad planeeringud ja arengukavad:

- Tapa linna generaalplaan (Tapa Linnavolikogu 09.11.1995 otsusega nr 71 kehtestatud üldplaneeringuna);
- Lai tn 6 ja 12 ning nende vahele jääva Pääsukese tänava osa detailplaneering (Tapa Vallavolikogu 14.10.2010 otsus nr 66);
- Tapa valla arengukava aastateks 2015-2025 (Tapa Vallavolikogu 17.12.2015 määrus nr 59).

Planeeringualal asub tervikuna viis katastriüksust:

- Lai tn 12, katastritunnusega 79101:004:0035, sihtotstarbega tootmismaa 100%, pindala 3926 m².
- Lai tn 4, katastritunnusega 79101:004:0380, sihtotstarbega elamumaa 100%, pindala 1391 m².
- Kabala tn 1, katastritunnusega 79101:004:0250, sihtotstarbega elamumaa 100%, pindalaga 2162 m².
- Pärna tänav, katastritunnusega 79001:001:0279, sihtotstarbega transpordimaa 100%, pindalaga 301 m².
- Pääsukese tn 3, katastritunnusega 79101:004:0630, sihtotstarbega tootmismaa 100%, pindala 31 m².

Osaliselt asub planeeringualal Kabala tänav, katastritunnusega 79001:001:0453, sihtotstarbega transpordimaa 100%; Veski tn L1, katastritunnusega 79001:001:0449, sihtotstarbega transpordimaa 100%; Lai tn L1, katastritunnusega 79001:001:0296, sihtotstarbega transpordimaa 100%.

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Tapa linna põhjaosas, Lai tänava ääres, korter- ja pereelamute kvartali keskel. Planeeringuala on ümbritsetud Lai tn L1, Veski tn L1, Pärna ja Kabala tänavatega, mis asfaltkattega.

Kuni 5-korruselised korterelamud paiknevad ida pool, 1-2 korruselised puit- ja kivikonstruktsioonidel elamud asuvad põhja ja lääne pool, alast lõunas asub 5-korruseline ühiselamu tüüpi hoone.

Planeeringuala hoonestu:

- Kabala tn 1 paikneb 5-korruseline silikaatkivist 55 korteriga viilkatusega elamu;
- Lai tn 4 asub 2-korruseline viilkatusega krohvitud kivihoone (kõrgus 10,4m), mis on kasutusel büroohoone ja elamuna;
- Lai tn 12 asub madala kaldega katusega tootmis- ja laohoone (ehitusaalne pind 2408 m², kõrgus 8,5m), mille fassaadi lahenduses on kasutatud fassaadikivi ja sandwich-paneele.
- Pääsukese tn 3 asub metallist kiosk-alajaam, mida ehitisregistrisse kantud ei ole.

Planeeringuala kinnistud on heakorrastatud. Kõrghaljastus on detailplaneeringu alal vähene, see kasvab Kabala tn 1 kinnistu õuealal (mis on haljasala) ja piiril Lai tn 12 kinnistuga, samuti Lai tn 4 õuealal.

Lai tn 4 ja Lai tn 12 kinnistute lõunaosas on rajatud puit- ja võrkaedpiirded. Lisaks on võrkpiire värvavaga Lai tn 12 õueala ees Laia tänava ääres. Põhjapoolses osas piirded puuduvad.

Lai tn 12 kinnistu õuealad on asfalt- ja kruuskattega, Lai tn 4 õuealal on kivistend, Kabala tn 1 õueala on haljastatud.

Liikluskorraldus.

Planeeringuala tänavad on kahe-suunalise liiklusega, sõidutee ala laius on Lai tänav L1-l ca 7,5m, Veski tänav L1-l ja Kabala tänavatel ca 5m, Pärna tänaval ca 4 m.

Kõnniteed asuvad Laia tänava lääneküljel (kivikattega) ja Pärna tänava põhjaküljel (asfaltkattega).

Liiklustihedus planeeringuala tänavatel on üldiselt vähene, suurim tihedus on Laial tänaval.

Planeeringuala kinnistule Lai tn 12 toimub juurdesõit Lai tn L1 ja Kabala tänavalt. Lai tn 4 kinnistule Veski tänavalt L1 ja Kabala tn 1 kinnistule Kabala tänavalt üle Lai tn 12 kinnistu (juurdepääs prügikonteineritele). Pääsukese tn 3 alajaamale on juurdesõit Kabala tänavalt üle Lai tn 12 kinnistu.

Parkimine Kabala tn 1 sõidukitele toimub Kabala tänava idaservas parkimisalal, Lai tn 12 sõidukitele põhjapoolsel õuealal, Kabala tänavaga piirneval alal ning Lai tänav L1 idaküljel tootmishoone ees õuealal. Lai tn 4 parkimine on vajadusel õuealal.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuste sihtotstarve ja krundijaotus.

Detailplaneering teeb ettepaneku Lai tn 4 ja Lai tn 12 kinnistute liitmiseks (krunt nr 1) sihtotstarbega tootmismaa (detailplaneeringu sihtotstarve tootmishoone maa) 100%, pindalaga 5317 m².

Kabala tn 1 kinnistu (krunt nr 2) sihtotstarbeks jääb elamumaa 100% (det.planeeringu sihtotstarve korterelamu maa), pindala 2162 m².

Pääsukese tn 3 (krunt nr 3) on sihtotstarbega tootmismaa (detailplaneeringu sihtotstarve elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa) 100%, pindalaga 31 m². Pärna tänav jääb transpordimaaks 100% (tee ja tänava maa), pindala 301 m².

Ehitusõigus.

Detailplaneering annab projektlahendusena detailplaneeringuala krundil nr 1 uue hoonestusaluse pinna tootmishoone laiendamiseks, mille paiknemine, samuti krundi nr 1 ehitusõiguse näitajad, on toodud detailplaanil. Krundi lubatud hoonestusalune pind kuni 3600 m², maksimaalne kõrgus 11 m, korruselisus kuni 2.

Olulisemad arhitektuurinõuded.

Krundi nr 1 planeeritava juurdeehituse arhitektuur peab olema piirkonna miljöösse ja linnaruumi sobiv ning haakuma olemasoleva tootmishoonega. Fassaadidel tuleb vältida imiteerivaid materjale, fassaadikatteks on lubatud paigaldada krohv, fassaadikivi, soojustatud fassaadipaneelid.

LIIKLUSKORRALDUS

Liiklemisvõimalused maa-alal.

Planeeringu lahendus piirnevatel tänavate liikluskorralduses muudatusi ette ei näe. Krundi nr 1 õuealadele jääb toimuma juurdepääs Lai tänav L1, Veski tänav L1 ja Kabala tänavalt, krundile nr 2 ja nr 3 Kabala tänavalt.

Parkimine ja kõnniteed.

Sõidukite parkimine krundi nr 1 sõidukitele toimub krundi piires ja Kabala tänav-ääres parkimisalal. Lai tänav L1 idaküljel pole parkimiskohti ette nähtud. Kabala tn 1 parkimislahendust ei muudeta.

Täiendav kõnnitee on võimalik rajada tänava-alas Lai tänav L1 idaküljele, tootmishoone ette. Katendiks tänavakivi. Mujal kõnniteid ei rajata.

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Määratakse kehtivate õigusaktide alusel.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015
1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.
Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.
Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
Õhuliini masttõmmita või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus.

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
Maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Alus: Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76
Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

Kitsendused.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.
Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil

kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus on seatud:

- Krundil nr 1 ja krundil nr 2 elektri kesk- ja madalpinge maakaablite kohale võrguettevõtja kasuks 1 m kummalegi poole äärmistest kaablitest
 - Krundil nr 1 ja krundil nr 2 sidetrassi kohale võrguettevõtja kasuks 1 m kaablist
- Sõlmida vastavad kasutusõiguse lepingud.

Servituudid.

Teeservituut seatakse krundile nr 1 põhjaosas 2,5m laiuselt, et tagada juurdepääs Kabala tänavalt krundi nr 2 prügikonteineritele ning krundi nr 3 alajaamale.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrasutus.

Krunt nr 1 tuleb peale juurdeehituse rajamist heakorrastada ja rajada haljasribad nii Kabala tn 1 kinnistu piiri lähedusse kui Lai tänav L1 ja Veski tänav L1 ääres. Istutada madalhaljastus – põõsad.

Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse kohtades, mis jäävad hoonestusala alla – krundi nr 1 lõunaosas.

Krundi nr 2 haljasalade heakorrasutus teostada pidevalt.

Kattega alad.

Krundi nr 1 Lai tänav L1 poolisel õuealal paigaldatakse asfaltkatend parkimisala rajamiseks. Tänav äärne kõnnitee ehitatakse kivikatendiga.

Piirded.

Krundil nr 1 ehitusala alla jääv olemasolev piire lammutatakse.

Krundi nr 1 ja nr 2 vaheline olemasolev piire säilitatakse. Kuna osaliselt kasvab piiril kõrghaljastus, pole sinna uue piirde rajamine võimalik. Seda saab piiritleda madalhaljastuse – põõsaste istutamisega.

Krundi nr 1 tänavapoolne piire säilitatakse.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust.

Krundi nr 1 ja nr 2 katenditelt ja katustelt tulevad sajuveed ei ole reostunud ning need suunatakse haljasaladele või tänavaalale olemasolevate restkaevudeni.

Juurdeehituse katuse sadeveed on soovitatav immutada ida- ja lõunapoolse külje haljasribadel. Laia tänav äärse õueala sadeveed juhtida katendi kalletega (või uute restkaevude ja torustike abil) piirde taha tänav-äärsetele uutele haljasribadele, kus nad imbuvad (või paigaldada imbtorud).

Krundi nr 1 ja nr 2 jäätmekäitlus on seotud tavajäätmete kogumise, äravedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega).

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmehoolduse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

Krundil nr 1 ja nr 2 on jäätmete kogumiseks prügikonteinerid, mis paiknevad alajaama (krunt nr 3) kõrval. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud krundi nr 1 kaudu Kabala tänav poolt. Prügikonteinerite asukoht on näidatud joonisel.

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid.

Planeeringuala kinnistud peavad olema heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljas- ja õuealad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohutustundest ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab ala pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Krundi nr 1 välisperimeetril paikneb kas hoonestus või piirded, seega on tegemist suletud alaga, v.a. Kabala tänava poolne juurdesõiduala.

Krundil nr 2 on ida- ja lõunapoolne külg piireteta.

Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal, ehkki planeeringuala piirneb põhiliselt elamutega

Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguse katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski. Võimaluse korral paigaldada välisvalvesüsteemid.

TULEOHUTUS

Krundi nr 1 juurdeehitus tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning EVS 812-4:2011 "Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus".

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit (kui hooned on lähemal kui 8m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tuleohutuse tagamiseks).

Krundi nr 1 juurdeehituses jääb Kabala tn 1 kinnistu piirist vähemalt 4,1 m kaugusele ning kinnistu korterelamust 18 meetri kaugusele. Tootmishoone juurdeehituse kaugus krundil nr 1 paiknevast olemasolevast büroohoonest-elamust jääb üle 8 meetri (8,7 m).

Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundi nr 1 hoonetele on tagatud Pärna tänava, Lai tänav L1, Veski tänav L1 ja Kabala tänavate poolt (asfaltkattega). Krundile nr 2 Veski tänav L1 ja Kabala tänavate poolt.

Päästeameti masinate manööverduks toimub tänava-aladel.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel:

Krundi nr 1 büroohoone-elamu on I ja V kasutusviisiga, 2 korruseline, eripõlemiskoormus kuni 600 MJ/m²; piirpindala alla 800 m². Hoonel on ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/sek. kuni kolme tunni jooksul.

Krundi nr 1 tootmishoone koos juurdeehitusega on VI kasutusviisiga, osaliselt 2-korruseline, 2.tuleohuklassiga (tekstiilitööstus), tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 2000 m². Hoonel on ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 20 l/sek. kuni kolme tunni jooksul.

Krundi nr 2 korruselamu on I kasutusviisiga, 5 korruseline, eripõlemiskoormus kuni 600 MJ/m²; tuletõkkeseptsiooni piirpindala alla 800 m². Hoonel on ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/sek. kuni kolme tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb planeeringuala piiril Laia tänava ääres, Lai tn 4 hoone ees. Teine tuletõrjehüdrant asub ida pool, ca 100 m kaugusel Veski ja Ülesõidu tänavate nurgal.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Detailplaneeringuga käsitletaval alal paiknevad tänava-alas ja kinnistutel elektri kesk- ja madalpinge maakaablid, veetrassid, kanalisatsioonitrassid (ühisvoolused), side maakaablid ja kaugküttetrass. Lai tänav L1 ääres on paigaldatud tänavavalgustus õhuliiniga.

Sidevarustus.

Kruntide nr 1 ja nr 2 sidevarustust ei muudeta.

Elektrivarustus.

Krundi nr 1 hoonete elektrivarustuse aluseks on olemasolevad liitumislepingud, kui on vajalik täiendav elektrivõimsus, tuleb esitada võrguettevõttele vastav taotlus.

Krundi nr 2 ja nr 3 elektrivarustus ei muutu.

Tänavavalgustust ei muudeta.

Veevarustus.

Planeeringuala kruntide nr 1 ja nr 2 veevarustus on tagatud olemasoleva liitumislepingutega. Täiendavaid veetrasse ei rajata.

Kanalisatsioon.

Planeeringuala kruntide nr 1 ja nr 2 veevarustus on tagatud olemasoleva liitumislepingutega. Täiendavaid reovee kanalisatsioonitrasse ei rajata.

Sadevete kanalisatsioon piirkonnas puudub.

Kaugküttetrass.

Kaugküttetrassi plaanilahendust ei muudeta ning uusi liitumisi pole kavandatud.

Koostas:

A.Klaasen