

Tamsalu tööstusala detailplaneering

PROJEKTI TELLIA: Tamsalu Linnavalitsus

PROJEKTI KOOSTAJA: Tinter-Projekt OÜ  
Lastekodu 43  
Tallinn

PROJEKTI JUHT Peep Moorast

PLANEERIJA Riina Lensment

**SISUKORD**

|                                                                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SISUKORD .....                                                                                                                                                                                                             | 1  |
| SISUKORD .....                                                                                                                                                                                                             | 2  |
| 1. Sissejuhatus.....                                                                                                                                                                                                       | 3  |
| 1.1. Planeeringu koostamise alus.....                                                                                                                                                                                      | 3  |
| 1.2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta .....                                                                                                                     | 3  |
| 1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....                                                                                                                                                                | 3  |
| 1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud .....                                                                                                                                                | 5  |
| 1.5. Kirjavahetus .....                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 1.6. Planeeringu tellija andmed.....                                                                                                                                                                                       | 5  |
| 1.7. Planeeringu koostaja andmed .....                                                                                                                                                                                     | 5  |
| 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....                                                                                                                                           | 6  |
| 4. PLANEERINGU LAHENDUS .....                                                                                                                                                                                              | 7  |
| 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus .....                                                                                                                                                     | 7  |
| 4.2. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras.....           | 10 |
| 4.3. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord.....                                                                                                                                                                     | 10 |
| 4.4. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....                                                                                                                                                                             | 10 |
| 4.4.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon.....                                                                                                                                                                                 | 10 |
| 4.4.2. Veevarustus.....                                                                                                                                                                                                    | 11 |
| 4.4.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....                                                                                                                                                                              | 12 |
| 4.4.5. Soojavarustus ja gaasivarustus.....                                                                                                                                                                                 | 12 |
| 4.4.6. Sidevarustus .....                                                                                                                                                                                                  | 12 |
| 4.5. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....                            | 13 |
| 4.6. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ..... | 13 |
| 4.7. Servituutide määramise vajadus.....                                                                                                                                                                                   | 13 |
| 4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....                                                                                                                                                              | 13 |
| 4.9. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....                                                                                                                   | 14 |
| 4.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....                                                                                                                                               | 14 |
| 4.11. Planeeringu rakendamise võimalused .....                                                                                                                                                                             | 14 |
| 5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....                                                                                                                                                                                          | 15 |
| 6. GRAAFILINE OSA .....                                                                                                                                                                                                    | 16 |
| Situatsiooniskeem M 1:20000.....                                                                                                                                                                                           | 17 |
| Olemasolev olukord M 1:500 .....                                                                                                                                                                                           | 18 |
| Põhijoonis M 1:500.....                                                                                                                                                                                                    | 19 |
| 7. LISAD .....                                                                                                                                                                                                             | 20 |
| Tamsalu Volikogu otsus .....                                                                                                                                                                                               | 21 |
| Lähteülesanne .....                                                                                                                                                                                                        | 22 |

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

#### 1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tamsalu Linnavolikogu otsusega 26.01.2005.a. nr. 5 kinnitatud lähteülesanne. Lähteülesanne on lisatu planeeringu lisadesse.

#### 1.2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala maade kruntimise planeerimine arvestades maade munitsipaliseerimisega, tootmishoonete ehitamiseks ehitusõiguse määramine, üldkasutatavate ja tänavate maaalade määramine, vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine, tehnovõrkude planeerimine.

Planeeritava ala pindala: 73 ha

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Betooni 3** – katastritunnus 78801;004;1660 E-Betoonelement AS; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 172 365m<sup>2</sup>

**Tööstuse 11** – kinnistu 2663131 Diepal OÜ; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 85 466m<sup>2</sup>

**Tööstuse 13** – kinnistu 2558231 Vent Grupp OÜ; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 9 061m<sup>2</sup>

**Tööstuse 15** - katastritunnus 78801;004;0017 Tiigi Keskus AS; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: ca 203532m<sup>2</sup>;

**Tööstuse 19** – katastritunnus 78801;004;0018 Tiigi Keskus AS: tootmismaa; pindala 8222m<sup>2</sup>

**Tööstuse 20** – katastritunnus 78801;004;0016 Tiigi Keskus AS; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 20 357m<sup>2</sup>;

**Paide mnt 34** – katastritunnus 78801;004;1640 Viktor Jullinen; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 18 077m<sup>2</sup>

**Paide mnt 34a** – katastritunnus 78801;004;1630 Viktor Jullinen; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 9 839m<sup>2</sup>

**Kuusiku Kaeva küla Tamsalu vald** – kinnistu 156431 Peter Janson; maakasutuse sihtotstarve: elamumaa; pindala: 1,49 ha;

**Tehase 4** – kinnistu 3551231 Helmut Kruuse; maakasutuse sihtotstarve: elamumaa; pindala 2239m<sup>2</sup>

**Reformimata riigimaa** – 18,6 ha

#### 1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tamsalu Linnavolikogu 22. novembri 2000. a. määrusega nr. 12 kehtestatud Tamsalu valla ja linna üldplaneering.

- Tamsalu tööstusala teostatavuse uuring 2003.a. (Tartu Teaduspark)

#### **1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud**

- Tamsalu linn, Tamsalu vald Kaeva küla geoalus (töö nr. 6011, OÜ GEM-GEO 397 MA 23.09.1999a)
- Tamsalu linn Tööstuse tn. 13 geoaluse (Môôdistamisaeg: 02.mai-06. mai 2005.a., Geodes litsents 345 MA. 11. 12. 1997.a.)
- Tamsalu linn Betooni tn. 3 (Môôdistamisaeg: 12.-28. mai 2005.a., Geodes litsents 345 MA. 11. 12. 1997.a.)
- Tamsalu linn Tööstuse tn. 15 (Môôdistamisaeg: 07. märts – 28. aprill 2005.a., Geodes litsents 345 MA. 11. 12. 1997.a.)
- Tamsalu linnavalitsuse poolt väljastatud Tamsalu linna alusplaan

Geoloogilisi uuringuid eraldi ei teostatud.

#### **1.5. Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavaetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

#### **1.6. Planeeringu tellija andmed**

Tamsalu Linnavalitsus  
Tehnika 1A, Tamsalu  
Tel: 3 228 431  
Faks: 3 228 433

#### **1.7. Planeeringu koostaja andmed**

Tinter-Projekt OÜ  
Lastekodu 43, Tallinn  
Tel. / Faks: 6 678 088

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava maa-ala ligikaudne suurus on 73 ha. Planeeritav ala paikneb Tamsalu linna läänepiiril ja hõlmab tootmismaa krunte Betooni 3, Tööstuse 11, Tööstuse 13, Tööstuse 15, Tööstuse 19, Tööstuse 20, Paide mnt 34, Paide mnt 34a, elamukrunte Tehase 4 ja Kuusiku ning ca 18,6 ha reformimata riigimaad.

Põhjast piirneb planeeritav ala Tööstuse tänavaga, idast elamurajooniga ja lõunast Paide maanteega.

Planeeritaval alal tegutsevad ettevõtted: AS E-Betonelement Tamsalu Tehas, AS Antomin, OÜ Diepal, AS Tiigi Keskus, AS Kunda Mobil.

Planeeritava ala hoonestuse moodustavad tootmismaa kruntide tootmishooned, riigimaa on hoonestamata.

Hoonetevaheline ala on enamuses asfalteeritud. Haljastuse moodustavad on üksikud puud ja rohtunud teedeääred. Silmapaistvat kõrghaljastust maa-alal ei asu.

Planeeritavale alale jääb raudtee 30 m kaitsetsoon. Puurkaevud on endise AS Tiigi Keskus territooriumil. Ala lõunaossa jääb pinnase ja põhjavee jääkreostusega piirkond.

## 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Ala on väljakujunenud ajalooline linna tööstuspiirkond. Juurdepääsud autotranspordile on planeeritaval alal Tööstuse tänavalt, Paide maanteelt ning Tamsalu valla territooriumil paiknevalt põlluteelt. Nimetatud teed va põllutee on asfaltkattega, kahesuunalised kõnniteeta.

Planeeritavale alale suundub Tamsalu linna läbiva Tallinn-Tartu-Moskva raudtee raudteeharu, mis on eravalduses.

Planeeritava ala lähiümbrusse jäävad osaliselt kõrghaljastatud üldmaad ning valdavalt väikemajadega hoonestatud elamupiirkond.



|    |                 |        |          |  |
|----|-----------------|--------|----------|--|
| 26 | Th              | 7606   | riigimaa |  |
| 27 | Th              | 7540   | riigimaa |  |
| 28 | Th              | 7251   | riigimaa |  |
| 29 | Th              | 3025   | riigimaa |  |
| 30 | Th              | 3813   | riigimaa |  |
| 31 | Th              | 3025   | riigimaa |  |
| 32 | Th              | 5322   | riigimaa |  |
| 33 | Th              | 3449   | riigimaa |  |
| 34 | Th              | 2728   | riigimaa |  |
| 35 | Üm              | 3306   | riigimaa |  |
| 36 | L               | 19334  | riigimaa |  |
| 37 | L               | 2005   | riigimaa |  |
| 38 | L               | 16415  | riigimaa |  |
| 39 | Th              | 193914 | riigimaa |  |
| 40 | L               | 8251   | riigimaa |  |
| 41 | L               | 5015   | riigimaa |  |
| 42 | Ä 70%<br>Th 70% | 7178   | riigimaa |  |

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

| Pos<br>nr | Krundi<br>planeeritud<br>sihtotstarve | Krundi<br>planeeritud<br>suurus m2 | Hoonete<br>tulepäisivusklass | Hoonete suurim<br>korruselisus | Hoonete suurim<br>kõrgus m | Hoonete suurim<br>lubatud arv<br>kinnistul | Lubatud suurim<br>ehitusala pind |
|-----------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| 1         | Ä 50%<br>Th 50%                       | 3348                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 2         | Ä 50%<br>Th 50%                       | 1945                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 3         | Ä 50%<br>Th 50%                       | 2500                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 4         | Th                                    | 100                                |                              | 1                              | 4                          | 1                                          |                                  |
| 5         | Th                                    | 30                                 |                              | 1                              | 4                          | 1                                          |                                  |
| 6         | Th                                    | 4985                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 7         | Th                                    | 5000                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 8         | Th                                    | 5000                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 9         | Th                                    | 30                                 | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 10        | Th                                    | 2418                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 11        | Th                                    | 2470                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 12        | Th                                    | 2415                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 13        | Th                                    | 2500                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 14        | Th                                    | 5000                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 15        | Th                                    | 3418                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 16        | Th                                    | 3500                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 17        | Th                                    | 2415                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 18        | Th                                    | 2470                               | 1-3                          | I-III                          | 14                         | 5                                          | 50%                              |
| 19        | Th                                    | 30                                 |                              | 1                              | 4                          | 1                                          |                                  |

|    |                 |        |     |       |    |    |     |
|----|-----------------|--------|-----|-------|----|----|-----|
| 20 | Th              | 2297   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 21 | Th              | 2168   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 22 | Üm              | 3500   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 23 | Th              | 7937   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 24 | Th              | 5064   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 25 | Th              | 9902   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 26 | Th              | 7606   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 27 | Th              | 7540   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 28 | Th              | 7251   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 29 | Th              | 3025   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 30 | Th              | 3813   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 31 | Th              | 3025   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 32 | Th              | 5322   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 33 | Th              | 3449   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 34 | Th              | 2728   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 35 | Üm              | 3306   | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 36 | L               | 19334  | 1-3 | I-III | 14 | 5  | 50% |
| 37 | L               | 2005   |     |       |    |    |     |
| 38 | L               | 16415  |     |       |    |    |     |
| 39 | Th              | 193914 | 1-3 | I-V   | 40 | 15 | 30% |
| 40 | L               | 8251   |     |       |    |    |     |
| 41 | L               | 5015   |     |       |    |    |     |
| 42 | Ä 70%<br>Th 70% | 7178   | 1-3 | I-IV  | 15 | 1  | 50% |

#### Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

- Välisviimistlusmaterjalid
  - Keelatud välisviimistlusmaterjalid
  - Avade täited
  - Katusekalle, katusetüüp
  - Piirete tüübid ja kõrgus
- plekk, kivi, krohvipind, lõplikult täpsustatakse projekteerimisega ei ole ei piirata, täpsustatakse projektiga lame- või viilkatus, täpsustatakse projekteerimise käigus piirete maksimaalne kõrgus on 2 meetrit, piirded peavad olema osaliselt läbipaistvad.

## **4.2. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras**

Detailplaneeringuga antakse uus läbipääs Paide maanteelt Tööstuse tänavale. Antud tänav annab võimaluse raskeliiklusel vältida elamupiirkondadest läbisõitu. Planeeringuga on antud võimalik läbipääs Rahu ja Kandle tänavatelt Tööstuse tänavale.

Planeeritud tänava on äärekivita. Tänavate äärde projekteerida madalad nõvad. Sadevesi juhitakse kraavidesse ja nõvadesse.

Parkimine lahendatakse edasise planeerimisega kinnistu piirides. Parkimiskorralduse aluseks võtta projektis standard EVS 843:2003. Tänavate kõrgusarvude ei ole planeeringus määratletud.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus planeeritaval alal on näidatud põhijoonisel. Eraldi on välja toodud kergliiklus sh. jalgteed koos jalgrattateedega.

Bussipeatuseid planeeritavale alale ei ole kavandatud.

## **4.3. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord**

Olemasolev haljastus planeeritaval alal puudub, on vaid üksikud rohtunud teeservad. Planeeritud on haljastust juurdepääsuteede ja parklate äärde. Ette on nähtud murupinnad puuderidadega. Istutusteks kasutada linnatingimustes vastupidavaid puuliike.

Tootmis- ja ärimaadel näha projekti staadiumis ette haljastus. Haljastuse maht peab olema minimaalselt 15% kinnistu pindalast sh. kuni 10% kõrghaljastusega. Rajada kõrghaljastust kinnistu piiridele. Liikidest kasutada kõrgekasvulisi lehtpuid.

Projektlahenduses näidata puude, põõsaste ning madalhaljastuse asetsemine ja liigiline koosseis. Lisaks esitada olemasoleva haljastuse dendroloogiline hinnang koos likvideeritavate puude äranäitamisega. Hoone ehitamisel käidelda ehituses tekkivaid jäätmeid vastavalt Tamsalu jäätmehoolduseeskirjale. Huumusmuld säilitada ja taaskasutada haljastuse rajamisel.

## **4.4. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Olemasolevad rajatised planeeritaval alal ja selle lähipiirkondades võimaldavad teha tehnovõrkude ühendusi.

### **4.4.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon**

Käesolevas planeeringus on arvestatud tööga EuropeAid/116910/D/SV/EE, mis lahendab Tamsalu linna kanalisatsiooni ja veevarustuse arengukava tasemel.

Arvestades Tamsalu asendit Pandivere kõrgustikul on planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringuga hõlmataval alal kogutakse kanalisatsioon kokku peamiselt lahkvoolsest suurtelt platsidelt tootmisaladel kogutakse sadevesi kokku läbi õlipüüniste ja suunatakse ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Vastavalt reljeefile peab kanalisatsioonisüsteemi lahendama pumpamisega. Planeeritava ala kanalisatsiooni eesvool on Tamsalu puhastusseadmed. Planeeritava alal on astmeline pumpamine. Kokku on planeeritud 2 uut kanalisatsiooni pumplat.

Tööstusalalt kokku kogutav kanalisatsioon peab vastama veevarustustevõtte poolt kehtestatud kanalisatsiooni nõuetele. Kui tootmisteggevusega tekkiv kanalisatsioon ei vasta eelpoolnimetatud nõuetele tuleb kanalisatsiooni eelpuhastus lahendada kinnistul hoonestusala mahus.

Kõik kinnistud varustada kanalisatsioonitrasside osas tagasivooluklappidega.

Sadevesi kogutakse kokku osaliselt tänavatelt, parklatest ja kinnistutelt, kus selleks on vajadus. **Katustelt kogutav sadevesi tuleb immutada kinnistul.** Äärekivita tänavatelt kogutakse sadevesi kokku tänaväärsetesse kraavidesse ja nõvadesse ning immutatakse.

Kui kinnistul paikneb rohkem kui 10 autokohaga parkla peab kinnistu piiril paiknema sadeveekanalisatsiooni trassil õlipüünis ning sademevee kanalisatsioon juhitakse ühisvoolsest kanalisatsiooni.

Lõplik kanalisatsiooni ja sadevee trasside asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus. Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused trassivaldajalt.

#### 4.4.2. Veevarustus

Käesolevas planeeringus on arvestatud tööga EuropeAid/116910/D/SV/EE, mis lahendab Tamsalu linna kanalisatsiooni ja veevarustuse arengukava tasemel.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse naaberalade olemasolevate trasside baasil. Veevarustuse magistraalitorude liitumispunktid on Rahu, Kandle, Tööstuse ja Paide maantee ääres.

Arvestuslik veetarbimise mahtu ei ole planeeringu koostamise hetkel öelda, sest tööstuse tarbimise maht on selgitamisel.

Tuletõrje vesi on lahendatud hüdrantide baasil. Hüdrantide vahekaugus on tänavakoridorides 100 meetrit. Tuletõrje hüdrandid paigaldada tänavakoridori haljasalale. Kui antud võimalus puudub lahendada tuletõrjeveevõtu koht hüdrantkaevuga.

Lõplik veetrasside asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus. Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused trassivaldajalt.

#### 4.4.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Piirkonna toitepunktid on autobaasi alajaamas ja Tamsalu keskalajaamas. Kokku on planeeritud 3 uut alajaama. Liitumispunktid kinnistutele määratakse projekteeritakse kinnistu piirile.

Tööstusalale on määratud alajaamad koormuskeskmetesse. Kui planeeringu rakendamise käigus on soovitatav elektrivõimsus suurem kui olemasolevad alajaamad suudavad pakkuda peab lisavõimsust taotlema kinnistu omanik võimaldama enda kinnistul uue alajaama asukohta. Lisa alajaamale võimaldatav asukoht ja tingimused täpsustatakse planeeringu rakendamise käigus Eesti Energia Jaotusvõrgu poolt.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Eesti Energia Jaotusvõrgust.

Planeeringuga kavandatud kaablite servituudialad on eraldi välja toodud servituutide peatükis ja määratud tehnovõrkude joonisel 6.

Planeeringuala tänavavalgustus on välja toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel. Tänavavalgustuse liitumispunktid on planeeringuga kavandatud alajaamades. Lõplikud tänavavalgustuse liitumispunktid täpsustatakse tänavate ehitusprojektide koostamise käigus. Korterelamute ja eramute piirkonnas eelistada madalaid tänavavalgusteid kõrgematele. Tänavavalgustuse liitumispunktide täpsustamiseks taotleda tehnilised tingimused Eesti Energia Jaotusvõrgult

#### 4.4.5. Soojavarustus ja gaasivarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Küteliigid ei ole planeeringus piiratud.

Planeeringualale on kavandatud gaasitorustik. Lähim gaasiga varustatud asula on Väike-Maarja.

Lokaalkütte projekteerimisel ja kavandamisel jälgida välisõhu kaitse seadusandlust ning normatiive.

Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### 4.4.6. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud Tööstuse tänava äärsest trassist. Olemasolevate kinnistute sidevarustus on lahendatud.

Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### **4.5. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeritava ala lõunaosas on ulatuslik pinnase ja põhjavee jääkreostusega ala. Planeeritavale alale ulatub raudtee 30m kaitsetsoon.

Teraviljakombinaadi territooriumil paiknevad puurkaevud, mille sanitaarkaitsetsoonid ei ole tagatud. Planeeringuga kuuluvad puurkaevud tamponeerimisele.

Kui planeeritud tegevused toovad kaasa täiendavad keskkonnariskid või olulise keskkonnamõju vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonna auditeerimise seadusele (RTI, 24.03.2005, 15, 87) Tuleb projekteerimise käigus teostada keskkonnamõjude hindamine vastavalt kehtivale seadusandlusele. Eriti arvestada tootmise iseloomu ja ehitamist reostunud aladele.

#### **4.6. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

#### **4.7. Servituutide määramise vajadus**

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on määratud olulisemate trasside ja tehnovõrkude servituudid ja kasutusvaldused. Samuti on määratud servituudid juurdepääsudele. Kinnistute igakordsed omanikud peavad tagama olemasolevate tehnovõrkude toimimise ja juurdepääsud tehnovõrkude valdajatele ja/või omanikele. Kui kinnistu igakordne omanik ei soovi antud tehnovõrgu läbimist läbi tema omandis oleva maaüksuse tuleb kinnistu, millel asub tehnovõrk, igakordsel omanikul tehnovõrk ümber tõsta.

#### **4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- korrashoid;
- jälgitavus;

**Edasisel projekteerimisel peab arvestama:**

lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;  
atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, piirkonna hea valgustatus ning elav keskkond;  
jälgitavus tööstuspiirkonnas;  
parklate sissepääsude kontroll ja jälgitavus;  
ala korrashoid ning prügi kiire eemaldamine;

üldmaade hooldus, jagamine eraldi sihtrühmadele määratud osadeks;

#### **4.9. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Muid kinnisomandi kitsendusi detailplaneeringuga ei määrata.

#### **4.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab igakordne krundi omanik.

#### **4.11. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Planeeringuga hõlmatavale alale jäävate tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, gaasi-, elektri-, side-, vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee kanalisatsiooni varustuse väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini on krundi valdaja kokkuleppel Valga Linnavalitsusega ja tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Tehnovõrkude väljaehitaja selgitatakse kruntide valdajate kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Tehnovõrkude ja tänavate seosed hoonetega määratakse edasise projekteerimise käigus.

## 5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Tabel 4

| Kooskõlastuse kuupäev | Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse tingimused | Kooskõlastaja nimi ja amet |
|-----------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Põhijoonis            |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
| Tehnovõrgud           |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |
| Eraldi lehel          |                                               |                          |                            |
|                       |                                               |                          |                            |

## **6. GRAAFILINE OSA**

**Situatsiooniskeem M 1:20000**

**Olemasolev olukord M 1:500**

**Põhijoonis M 1:500**

## **7. LISAD**

## **Tamsalu Volikogu otsus**

## **Lähteülesanne**