

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tamsalu Vallavalitsuse korraldus nr 83 14. märts 2014 detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Detailplaneeringu **eesmärgiks** on planeerida Tamsalu linna Laane tänava elamuala koos elamuala toimimiseks vajaliku taristuga.

Detailplaneeringu **ülesanded**:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- krundi ehitusõiguse määramine ning hoonestusala piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine;
- vajalike kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Lähtematerjalid:

- Tamsalu Vallavalitsuse korraldus nr 83 14. märts 2014
- Telg MK OÜ poolt 2014. aastal koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (M 1:500)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Tamsalu valla üldplaneering
- Tamsalu valla arengukava
- Tamsalu valla ehitusmäärus
- Tamsalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2014-2017-2026
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole. Antud maa-ala kohta kehtib Tamsalu valla üldplaneering. Koostatav detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga on planeeritav maa-ala määratud väikeelamu reservmaaks.

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- Laane tn 1 (katastritunnus 78801:004:0052),
- pindala 2879 m², katastri sihtotstarve on elamumaa.

Ülejäänud planeeringuala on reformimata riigimaa.

Piirnevad katastriüksused:

Laane tänav (78801:004:0068) katastri sihtotstarve on transpordimaa

Anna Haava tänava lõik 1 (78801:004:0071) katastri sihtotstarve on transpordimaa

Rahu tänav (78801:004:0074) katastri sihtotstarve on transpordimaa

Rahu tn 3 (78801:004:0087) katastri sihtotstarve on elamumaa

Rahu tn 1 (78801:004:0140) katastri sihtotstarve on elamumaa
Rahu põik 1 (78801:004:1300) katastri sihtotstarve on elamumaa
Rahu põik 3 (78801:004:1220) katastri sihtotstarve on elamumaa
Laane tn 4 (78801:004:0150) katastri sihtotstarve on elamumaa
Laane tn 2 (78801:004:1810) katastri sihtotstarve on ärimaa
Betooni tänav (78801:004:0039) katastri sihtotstarve on transpordimaa
Tööstuse tn 11a (78801:004:0042) katastri sihtotstarve on tootmismaa
Planeeringualaga piirnev põhja- ja kirdeosa on reformimata riigimaa. Piirneva kirdeosa kohta kehtib Tamsalu linna keskosa detailplaneering (kehtestatud 2009).

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Lääne-Virumaal Tamsalu linna keskosas, Tartu-Tapa raudteest läänepool. Planeeringuga hõlmatav ala on reljeefne, valdavas osas looduslik rohumaa üksikute puude ja põõsagruppidega. Planeeringuala kõrghaljastusega alad jäävad Rahu tänava kirdepoolsele osale (joonis 1) ja Laane tn 1 kinnistule ja selle lähiümbrusesse. Ala on huvitava reljeefiga, kõrgused on vahemikus 124,3 - 119,6 meetrit.



Joonis 1. Haljasala Rahu tänava ääres



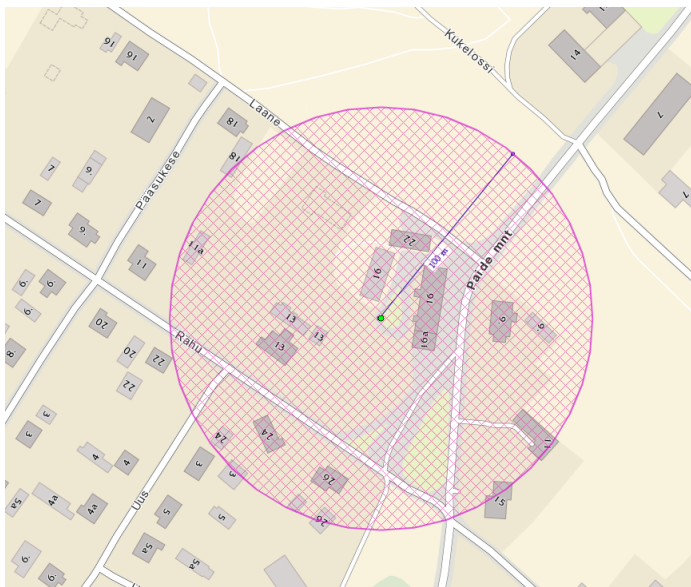
Joonis 2. Ehitis Laane tn 1 kinnistu lähedal

Planeeringualal asuv kinnistu asukohaga Laane tn 1 on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub krundil kaheksa korteriga elamu ja kuur. Lisaks on kinnistule ja ümbritsevale maale ehitatud erinevaid ehitisi (joonis 2). Kinnistut ümbritsevat maa-ala kasutavad kohalikud elanikud käesoleval ajal aiamaana.

Planeeringuala kirdepoolsele alale jäävad Eesti Raudtee AS Elektrivõrkudele kuuluvad 10kV õhuliinid, mis on 2009. aastal kehtestatud Tamsalu linna keskosa detailplaneeringuga ette nähtud ümberpaigutada maakaabelliini.

Planeeringuala jääb Tapa-Tartu raudteest 120 meetri kaugusele ja Tamsalu raudteejaama haruteest 65 meetri kaugusele.

Planeeringuala edelaosa jääb osaliselt ohtlike kemikaalide käitlemisega (bensiin, diisel) tegeleva ettevõtte – OÜ Rostaleks ohualasse. Ohtlikud kemikaalid võivad hädaolukorras tekitada ohuala ca 100m. Antud ettevõtte tegevuse riskideks on tulekahju, plahvatus ja keskkonnareostus. OÜ Rostaleks võimalik ohuala on välja toodud joonisel 3.



Joonis 3. OÜ Rostaleks võimalik ohuala (100m)

Planeeringuala vahetus läheduses Anna Haava tänaval asub kohaliku võrgu esimese järgu geodeetiline märk nr 111 (tähistatud *põhijoonisel*). Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala jääb Tamsalu linna elumualade piirkonda. Vaadeldavale alale jäävatel hoonestatud kinnistutel on peamiselt 1-2 korruselised viilkatusega kui ka lamekatusega hooned.

Alljärgnevas tabelis (tabel 1) on välja toodud Tamsalu linnas planeeringuala kontaktvööndisse jäävad hoonestatud elumumaa kinnistud nende pindala, ehitisealused pinnad ja samuti on näidatud täisehituse protsent.

Tabel 1. Kontaktvööndi kinnistute andmed

Pos nr	Kinnistu nimetus	Pindala m ² *	Hoonetealune pind m ² **	Täisehitus %
1	Laane tn 20	2843	238	8.4
2	Laane tn 18	2277	174	7.6
3	Pääsukese tn 2	1515	1089?/ 145 (*)	9.6
4	Laane tn 16	1505	122	8.1
5	Rahu tn 5	5656	192	3.4
6	Rahu tn 3	1762	95	5.4
7	Rahu tn 12	1950	137	7.0
8	Rahu tn 10	1581	167	10.6
9	Rahu tn 8	1194	157	13.2
10	Rahu tn 6	1192	122	10.2
11	Rahu tn 4	1169	114	9.8
12	Rahu tn 2	2555	90	3.5

13	Rahu tn 1	1956	110	5.6
14	Rahu põik 1	1073	122	11.4
15	Rahu põik 3	1419	123	8.7
16	Laane tn 4	2401	104	4.3
17	Laane tn 1	2879	330	11.5

* Andmed Maa-ameti X-Gis kaardirakendusest

** Andmed Ehitisregistrist

Kinnistu suurused vaadeldaval alal jäävad vahemikku 1073-5656 m².

Olenevalt kinnistu suuruselt jääb täisehituse protsent vahemikku 3,4-13,2%.

Liikluskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs kagu poolt Paide maanteelt. Maanteelt suundub loode suunas kõvakattega Laane tänav, mille tee-ala laius on ca 3,5 meetrit. Samuti on juurdepääs mööda planeeringuala põhjakülge kulgevat kruusakattega tänavat (tee-ala laius on ca 3,8 - 4,0 meetrit). Planeeringualale on juurdepääs ka asfaltkattega Rahu tänavalt (katendi laius on ca 4,0 meetrit) ja Rahu põik tänavalt (katendi laius on 4,0 - 2,7 meetrit). Planeeringualal on Paide maantee loodepoolses servas 1,6 meetri laiune plaatidest kõnnitee. Ülejäänud tänavatel kõnniteed puuduvad.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringualal on kokku 40 krunti. Jätakuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse kokku 39 krunti, kaks krunti moodustatakse üldkasutatavaks maaks, kuus krunti moodustatakse teemaaks ja ülejäänud 31 krunti on planeeritud elamumaa sihtotstarbega. Olemasolev kinnistu asukohaga Laane tn 1 moodustab korterelamu sihtotstarbega krundi. Planeering määrab moodustatavatele kruntidele kohustusliku ehitusjoone, milline asub viie meetri kaugusel teemaakrundi piirist. Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on samuti ette nähtud viis meetrit. Igale krundile ehitatav põhihoone peab olema fassaadiga (sissesõidu) tänava poole ning järgima ehitusjoont. Elamu põhimaht peab jääma ehitusjoonele. Kõrvalhoone asukoha valik on vaba, jäädes määratud hoonestusala piiridesse ning järgides tuleohutuskujasid. Rajatise on lubatud ehitada ainult krundile määratud hoonestusala piiridesse. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõiguse näitajad on toodud joonisel *Põhijoonis* ja tabelis 2.

Tabel 2. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

Pos 1	Krundi pindala 4024 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP) ja katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm). Krundile võib rajada puhkeotstarbelisi rajatise. Sidekanalisatsiooni servituudi ettepanek 257 m ² ulatuses.
Pos 2	Krundi pindala 1274 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa (EP) ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3

Pos 3	Krundi pindala 1217 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 4	Krundi pindala 1247 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 5	Krundi pindala 1357 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 6	Krundi pindala 1258 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 7	Krundi pindala 1273 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 8	Krundi pindala 1311 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 9	Krundi pindala 1349 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 10	Krundi pindala 1440 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 11	Krundi pindala 1564 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa.

	Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 12	Krundil pindala 1699 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 13	Krundil pindala 1532 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 14	Krundil pindala 1673 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 15	Krundil pindala 1846 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 16	Krundil pindala 1918 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 17	Krundil pindala 1755 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 18	Krundil pindala 1687 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 19	Krundil pindala 1709 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%.

	Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 20	Krundi pindala 1605 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 21	Krundi pindala 1545 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 22	Krundi pindala 1681 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 23	Krundi pindala 1545 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 24	Krundi pindala 1468 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 25	Krundi pindala 971 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L).
Pos 26	Krundi pindala 2184 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 27	Krundi pindala 1660 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 28	Krundi pindala 2349 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks.

	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 29	Krundi pindala 2879 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% korterelamu maa (EK) ja katastri sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme hoone (korterelamu ja kahe abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 30	Krundi pindala 2346 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 31	Krundi pindala 3421 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L).
Pos 32	Krundi pindala 1424 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 12%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3. Sidekanalisatsiooni servituudi ettepanek 166 m ² ulatuses.
Pos 33	Krundi pindala 1685 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L).
Pos 34	Krundi pindala 2059 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 35	Krundi pindala 2053 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 36	Krundi pindala 2127 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamu maa ja katastri sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (elamu ja abihoone) rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 15%. Elamu kõrguseks maapinnast harjajooneni on lubatud kuni 8,5 m ja abihoonel kuni 7,0 m. Tulepüsivusklass: TP3
Pos 37	Krundi pindala 8205 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HM) ja katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Krundile võib rajada spordi- või puhkerajatisi.
Pos 38	Krundi pindala 5355 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L).

Pos 39	Krundi pindala 287 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kergliiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L).
Pos 40	Krundi pindala 424 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L). Krunt on võimalik liita Laane tänava koosseisu. Sidekanalisatsiooni servituudi ettepanek 296 m ² ulatuses.

Arhitektuurinõuded

Uute hoonete ehitamisel on oluline nende sobivus linna ja ümbritsevasse miljöösse. Selle tagab eelkõige õige materjalide valik. Hoonete projekteerimisel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone, välisviimistlust. Ehitised peaksid olema nii põhiplaanilt kui mahult lähedalasuvate hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekalletega. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal krundil peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti.

Pereelamu maa kruntidel on lubatud ehitada kaks hoonet. Üks kahekorruseline elamu (sh teine korrus on katusealune korrus) ja üks ühekorruseline abihoone. Korterelamu maa krundil on lubatud ehitada kolm hoonet. Üks kahekorruseline kaheksa korteriga elamu ja kaks ühekorruselist abihoonet.

Maa-aluste korruste rajamine ei ole lubatud. Abihoone maht peab olema väiksem elamu mahust. Elamul ja abihoonel on lubatud katusetüüp - viilkatus, katusekalde vahemik 20°- 45°. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada plekki, kivi, kärgruberoidi või asbestivaba eterniiti, lubatud värvitoonid: tumehall, must, tumepruun või tumepunane. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitlaudist, krohvi või fassaadikivi. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada pastelseid värvitoone, keelatud on erksad neoontoonid. Soovituslik sokli kõrgus kuni 50 cm.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega (vibratsioon ja müra).

Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitusprojektid tuleb koostada *Ehitusseaduse* alusel ja kooskõlastada Tamsalu Vallavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

1.4 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdesõidutee

Käesolev planeering teeb ettepaneku Laane tänava pikendamiseks Betooni tänavani ja Rahu põik tänava pikendamist Kukulossi (planeeritav nimi) tänavani. Teemaa on kavandatud võimalusel vähemalt kümne meetri laiusena. Kavandataval Laane tänaval, Laane tn 1 kinnistu ette paigaldatud reoveepumpla ei võimalda tänavat kasutada antud lõigus kahe-suunalisena, seetõttu tuleb seal liiklust reguleerida liikluskorraldusvahenditega.

Parkimine ja kõnniteed.

Parkimine elamualadel toimub krundisiseselt, minimaalne kaks parkimiskohta pereelamu maa kruntidel on tagatud. Kinnistul Laane tn 1 näevad parkimisnormatiivid ette 13 parkimiskoha olemasolu. Kõnni-/ kergliiklustee on planeeritud Kukulossi tänava põhjapoolsele küljele laiusena kolm meetrit. Kõnnitee on Keskosa planeeringuga kavandatu jätkuks ja ühenduseks läänepoolse Betooni tänava osaga. Kõnnitee laiusena

1,5 meetrit on planeeritud elamualade keskele, et võimaldada jalgsi pääs Kukulossi tänavalt Laane tänavale ja kavandatavale väikelaste mänguväljakule. Rajatavad kergliiklus- ja kõnniteed peavad lähtuma universaalse disaini kujundusprintsipidest ning arvestama kõigi erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

1.5 HEAKORRASTUS

Heakorrastus. Piirded

Käesoleva planeeringuga on moodustatud kaks üldkasutatava maa krunti (Pos 1 ja Pos 37). Kompaktsete haljasalade loomine on vajalik, et oleks tagatud haljasalade maht, esteetilisus ning võimalused erinevatele taime- ja loomariigi liikidele.

Krundil Pos 37 on väikelaste mänguväljaku alana piiritletud puistu kõrgem ning lagedam ala, kuhu on võimalik paigutada lastele mõeldud väikeelemente (liivakast, kiiged, liumäed, ronimispuud, istepingid jms). Rajatavad elemendid ja nende täpne asukoht tuleb määrata edaspidise projekteerimise käigus.

Krundil Pos 1 haljasala kujundamisel pargiks kasutada okaspuid ja erineva lehevärviga lehtpuid ja -põõsaid ning elurikkuse suurendamiseks võiks rajada väikese veekogu. Krundile on kavandatud rajada puhkekohti kuna ala jääb Türi-Tamsalu matkatee algus/lõpp-punkti vahetusse lähedusse. Puhkekohti võib liigendada haljastusega. Haljasala krundile rajatakse ka infotahvel Türi-Tamsalu matkateed tutvustava materjaliga. Väliruumi kujundus ja haljastus lahendada vastava projektiga.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidel jalgradade katteks on soovitatud eelistatavalt kasutada vett läbilaskvat katet – näiteks sõelmeid, munakivi, killustikku (graniit) jms.

Planeeringuala krundid tuleb heakorrastada peale hoonete rajamist. Vajadusel krunt haljastatakse ehitusprojekti raames koostatud eraldi haljastusprojekti kohaselt. Elamualadel tuleb säilitada eksisteeriv väärtuslik kõrghaljastus ja looduslik pinnareljeef. Elamumaa kruntidele tuleb istutada haljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast. Raiutavaid puid ei ole haljasaladel ja elamualadel detailplaneeringuga määratud – olemasolevate puude säilitamine või raiumine tuleb otsustada ehitus- / haljastusprojekti koostamise käigus.

Elamumaa kruntidele võib rajada piirdeid kõrgusega kuni 1,25 meetrit. Piirdeid võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist või neid omavahel kombineerides. Samuti võib piirdena rajada hekke. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Täpne piirete materjal ja kõrgus määratakse arhitektuurse projektiga.

Ebaseaduslikud ehitised Laane tn 1 kinnistu ümbruses tuleb lammutada.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritav ala asub tervikuna Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel *Looduskaitseseaduse* mõistes kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnoahtlikke tegevusi. Sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele valla haldusterritooriumi piires. Olmejäätmete kogumiseks peab olema kõikidel jäätme-

valdajatel standardne jäätmete kogumiskonteiner, mida on võimalik jäätmekäitlus-ettevõttel tühendada.

Tamsalu vallas on korraldatud jäätmevedu vastavalt Tamsalu valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Tamsalu Vallavolikogu 17. november 2010 aasta määrusega nr 17). Jäätmemajandusega seotud tingimusi jäätmete kogumisel, veol, hoidmisel, taaskasutamisel ja kõrvaldamisel reguleerib ka *Tamsalu, Väike-Maarja, Rakke ja Laekvere valdade ühine jäätmekava 2015 – 2020* (Tamsalu Vallavolikogu 28.01.2015. a määrus nr 1).

Jäätmekäitus on seotud olmejäätmete kogumise ja äraveoga. Prügikonteineri tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult.

Tamsalu linnas, Raudtee tänav 4 asub jäätmejaam, kus toimub ohtlike jäätmete, elektri- ja elektroonikajäätmete ja vanade sõiduautorehvide vastuvõtmine elanikelt. Samuti saab seal ära anda ehitus- ja lammutusprahti (puit- ja klaasijäätmeid), segapakendit, paberit ja pappi, metallijäätmeid, penoplasti ning suuremõõtmelisi jäätmeid (mööbel).

Biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

1.7 TULEOHUTUS

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavad hooned kuuluvad minimaalselt tulepüsivusklassi TP3 ja on I kasutusviisiga (elamud ja eluruumid). Hoonete maksimaalsed kõrgused ja ehitusalused pinnad on välja toodud tabelis 2 *Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*. Ebaseaduslikud ehitised Laane tn 1 kinnistu ümbruses lammutatakse.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse erinevate maaüksuste ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, planeeringualal on kuja laiuseks 10 meetrit, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Sissesõidu värav kruntidele peab olema vähemalt 4 m laiune. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 a määrusest nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* ja selle lisadest.

Planeeringualal asub neli tuletõrjehüdranti, lisaks paigaldatakse antud planeeringulahendusega kolm hüdranti. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus* seatud nõuetest. Hüdrantide vahekaugused katavad ära vajaliku 100 meetri raadiusega teenindusala (joonis *Sihtotstarbed, välisvõrgud*). I kasutusviisiga ehitiste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²), mille tuletõkkesektiooni piirpindala on kuni 800 m² (planeeringualal olemasolevate ja kavandatavate ehitiste tuletõkkesektiooni piirpindala jääb alla 800m²) on minimaalne tulekustutuseks vajalik vee kogus 10 l/s kolme tunni jooksul.

Lähim Päästeameti komando asub Väike-Maarjas, Ebavere külas. Tamsalu linnas ja Vajangu külas on vabatahtlikud tuletõrjekomandod.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

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

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid. Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.

Valgustus ja vargused. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes.

1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Tänavakaitsevöönd

Alus: *Teeseadus* (RT I, 12.07.2014, 24).

Tänavakaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit. Vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus, mis antud juhul on määratud 5 meetri peale.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Alus: *Ruumiandmete seadus* (RT I, 08.07.2014, 26) ja Keskkonnaministri määrus (RT I, 03.07.2013, 14).

§ 17. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus

(1) Pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: *Elektriohutusseadus* (RT I 2007, 12, 64).

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 26.03.2007, (RTL 2007, 27, 482)

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist maapinnal.

(3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: EPN 17 Kanalita elektriakaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5meetrit.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17 ja 18

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; veetrassist 1,5m.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

Alus: Keskkonnaministri määrus *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949).

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.

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded* (RTI 2001, 47, 261).

(1) Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektriakaablist 0,25-0,5m.

Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: *Elektroonilise side seadus* (RT I, 30.12.2014, 7).

Liinirajatise aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanalisatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste siseteadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehnovõrgud ja -rajatised ehitusseaduse ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses.

Liinirajatise kaitsevöönd on maismaa ala 2 m liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatise omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatise omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatise avarii või loovad

avariiohtlikku olukorra. Liinirajatise kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskiri

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus (RT I, 29.04.2014, 6)

Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Nitraaditundlikud alad on määratud põhja- ja pinnavee kaitseks.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääv maa-ala

Alus: *Kemikaaliseadus* (RT I, 14.03.2014, 48)

(1) Kohaliku omavalitsuse üksus arvestab suurõnnetuse ohuga ettevõttest lähtuvate riskidega üld- ja detailplaneeringute koostamisel ja kehtestamisel ning ehituslubade väljastamisel. Seejuures tuleb:

- 1) kindlaks teha ettevõtted, kus suurõnnetuste tõenäosus või nende tagajärgede raskus võib suureneda nende ettevõtete asukoha läheduse tõttu teistele ohtlikele või suurõnnetuse ohuga ettevõtetele;
- 2) arvestada olemasolevate ettevõtete läheduses paiknevaid hooneid ja rajatisi, nagu liiklusmagistraalid, rahvarohked paigad ja elamurajoonid, kui nende paigutus võib suurendada suurõnnetuse riski või nende tagajärgede raskust;
- 3) suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskuse suurenemisel tagada avalikkuse teavitamine.

Sidekanalisatsiooni servituudiala

Käesolev planeering teeb ettepaneku seada sidekanalisatsiooni servituut krundile Pos 1, Pos 32 ja Pos 40 läbivale sidekanalisatsioonile, tagamaks kanali säilimise tervena. Servituudi ala on välja toodud joonisel *Sihtotstarbed ja välisvõrgud* lilla viirutusena.

1.10 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Detailplaneeringualal asuvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, survekanalisatsiooni trass, madalpinge õhuliin, madalpinge kaabelliin, sidekanalisatsioon, side õhuliin, side maakaabelliin ja Eesti Raudteele kuuluvad 10kV õhuliinid. Detailplaneeringualal on käesoleval ajal neli hüdranti. Hüdrandid asuvad: Rahu põik 4, Laane tn -Pääsukese tn ristil, Rahu tn 1 ja Rahu tn -Anna Haava tn ristil. Tänavavalgustust on Laane tänaval, Rahu ja Rahu põik tänavatel.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt, Elektrilevi OÜ Virumaa regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele nr 224883, olemasolevate Tamko ja Tamsalu Rahu alajaamade ning Tamsalu linna keskosa detailplaneeringuga kavandatud alajaamade nr kolm ja neli baasil. Planeeringualas krundil Pos 32 hoonestusalasse jääv õhuliini post ja tänava alasse jääv õhuliini post tõstetakse ümber või asendatakse maakaabelliiniga. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul ja kirjaliku taotluse alusel OÜ Elektrilevile. Liitumiskilbid on planeeritud valdavalt mitmekohalistena kruntide piiridel teemaa-alasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Väljaspool detailplaneeringuala kulgevate kaabelliinide asukohad on tähistatud elektrivarustuse skeemil.

Projekteerimise käigus täpsustada kas kaabelliinid rajada maa- või õhukaabelliinidena. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustus ehitatakse välja kas koos uute teedega (planeeritav Laane tn lõik, Kukulossi tn, Tööstuse tn lõik) või kõnniteega (planeeritav Kukulossi ühendus Laane tänavaga). Olemasolev tänavavalgustus vajab täiendamist ja rekonstrueerimist, mis oleks otstarbekas lahendada koos uue tänavavalgustuse projekteerimisega.

Raudtee elektriliinide ümbertõstmine

Planeeringualasse jäävad Eesti Raudtee AS Elektrivõrkudele kuuluvad 10kV õhuliinid on 2009. aastal kehtestatud Tamsalu linna keskosa detailplaneeringuga ette nähtud ümber ehitada. Eesti Raudtee AS elektriliinide ümberpaigutamine maakaabelliini toimub Eesti Raudtee AS elektrivõrkude tehniliste tingimuste järgi kohaliku omavalitsuse või piirkonna arendaja vahenditega.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Planeeringuala krundid liidetakse linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni trassidega vastavalt AS Tamsalu Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele. Igale kinnistule on planeeritud eraldi liitumispunktid mis jäävad kuni 1 meetri väljapoole kinnistu piire. Kui maapinna reljeef ei võimalda iseoolset kanalisatsioonitrassi projekteerida, tuleb kanalisatsioon lahendada ülepumpla ja survetorudega.

Sademevete kanalisatsioon

Detailplaneeringuala sademeveed ei ole reostunud. Kinnistutel tekkiv sademevesi tuleb immutada kinnistu piirides. Kinnistute kõvakattega pindade osakaal võiks olla võimalikult väike, et sademevee imbumine ei oleks takistatud. Tänavalaad projekteerida selliselt, et sademevesi imbuks teedeäärsetelt haljasaladelt pinnasesse.

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus tagatakse vastavalt Eesti Telekom AS poolt välja antud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23341293.

Hoonestusalade alla jääv sidemaakaabel tõstetakse ümber olemasolevasse sidekanalisatsiooni torustikku. Sidekanalisatsiooni kõrvale kandmiseks tuleb taodelda tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-ilt.

Kõikidele kruntidele on võimalik tagada sidevarustus fiiberoptiliste kaablitega, tuues igale krundile valguskaabli haru.

Gaasivarustus

Lahendatakse vastavalt AS Gaasienergia väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehniliselt on võimalik kõigile kruntidele planeerida liitumine maagaasi jaotustorustikuga. Jaotustorustik saab alguse Paide maanteele projekteeritud (Gaas Soojus Projekti OÜ töö nr 13053) B-kategooria gaasitorustikust. Gaasitorustik paikneb tee ja tänavamaal väljaspool sõidutee katendit.

Küttevarustus

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel. Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

1.11 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastritoimingute teostamisele ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisele.

Planeeritaval alal ettenähtud ümbertõstetavate trasside (krundil Pos 32 hoonestusalasse jääv õhuliini post ja tänava alasse jääv õhuliini post, sidemaakaabel kruntidel Pos 3, 4, 5 ja Eesti Raudtee AS Elektrivõrkudele kuuluvad 10kV õhuliinid) kulud kannab omavalitsus.

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed, kõnniteed, tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning tänavavalgustuse ehitab välja omavalitsus. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub omavalitsuse ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Gaasitorustik ehitatakse välja vastavalt omavalitsuse ja Gasum Eesti AS vahel sõlmitava lepingu alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse omavalitsusega sõlmitavate lepingute alusel. Samuti rajab omavalitsus üldkasutatavatel kruntidel haljastuse ja väikelaste mänguväljaku.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Krundiga seotud taristu realiseeritakse krundi omanike poolt.

Telekommunikatsioonitrasside ja elektriliinide rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleb kohalik omavalitsus transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid munitsipaalomandisse. Elamumaa sihtotstarbega krundid jäetakse riigi omandisse ning riigile tehakse ettepanek tegeleda perspektiivsete kruntide müügiga.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi omanik.

Koostas: A. Konso