

**KÖITE KOOSSEIS****SELETUSKIRI****SISUKORD**

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ÜLDOSA .....                                                                            | 3  |
| 1.1 Eessõna .....                                                                          | 3  |
| 1.2 Planeeringu koostamise eesmärk .....                                                   | 4  |
| 1.3 Planeeringu koostamise alus .....                                                      | 4  |
| 1.4 Andmed maa kuuluvuse kohta .....                                                       | 5  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS .....                                                      | 5  |
| 2.1. Üldist .....                                                                          | 5  |
| 2.1. Asend, planeeritava ala seosed külgnevate aladega .....                               | 6  |
| 2.3 Hooned ja rajatised .....                                                              | 6  |
| 2.4 Teed ja tänavad .....                                                                  | 9  |
| 2.5 Haljastus ja heakord .....                                                             | 10 |
| 2.6 Tehnovarustus .....                                                                    | 11 |
| 3. PLANEERINGU ETTEPANEK .....                                                             | 11 |
| 3.1. Üldist .....                                                                          | 11 |
| 3.2 Kruntide jaotamise ning hoonestamise ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele ..... | 11 |
| 3.3 Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ..   | 15 |
| 3.4 Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted. Liikluskorraldus raudtee alas .....     | 16 |
| 3.5 Haljastus ja heakord .....                                                             | 17 |
| 3.6 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus .....                                                 | 18 |
| 3.7 Tuleohutus .....                                                                       | 19 |
| 3.8 Kuritegevuse ennetamise põhimõtted .....                                               | 19 |
| 4. TEHNOVARUSTUS .....                                                                     | 19 |
| 4.1 Veevarustus .....                                                                      | 19 |
| 4.2 Kanalisatsioon .....                                                                   | 20 |
| 4.2.1 Olmekanalisatsioon .....                                                             | 20 |
| 4.2.2 Sademevee kanalisatsioon .....                                                       | 20 |
| 4.3 Gaasivarustus .....                                                                    | 21 |
| 4.4 Elektrivarustus .....                                                                  | 21 |
| 4.5. Sidevarustus .....                                                                    | 25 |

## LISAD

1. Dokumendid detailplaneeringu toimingute kohta
2. Tamsalu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta (26. juuni 2007 a; nr 228)
3. Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu lähteseisukohad
4. Tamsalu linna keskosa ruumilise planeerimise avaliku arhitektuurivõistluse tingimused
5. Näidismaterjal võidutööst „Kevad Palassis”
6. Väljavõte Tamsalu linna kehtivast üldplaneeringust; üldplaneeringu muudatuse ettepanek
7. Tehnilised tingimused
8. Tamsalu raudteejaama jalakäigu tunneli ja reisijate ooteplatvorm; AS Eesti Raudtee põhimõtteline ettepanek (töö nr E08-08)
9. Tabel juhendmaterjalist "Planeeringute leppemärgid"
10. Kooskõlastuste koondtabel, kirjad läbivaatamise kohta

## GRAAFILINE OSA

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Situatsiooniskeem                     | leht 1 M1:5000                   |
| Lähteplaan                            | leht 2 M1:1000                   |
| Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan   | leht 3 M1:1000                   |
| Tehnovarustuse koondplaan kahel lehel | leht 4A M1:500<br>leht 4B M1:500 |
| Teede ja tänavate põiklõiked          | leht 4C M1:100                   |

## PROJEKTI KOOSTAJAD

|                                           |                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Projekti juht –                           | arh. Aleksander Skolimowski                                         |
| Arhitektuurne osa –                       | arh. Tiina Skolimowski<br>arh. Kai Süda<br>arh. Angela Vahter       |
| Vesi ja kanalisatsiooni –                 | ins. Harry Steinberg                                                |
| Elektri- ja sidevarustus –                | ins. Kaarel Roopalu                                                 |
| Liiklusala spetsialistide konsultatsioon- | ins. Jaan Kaarnaväli, AS EA Reng<br>ins. Guido Laagus, Reaalprojekt |

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1 Eessõna

2000. aastal valmis Tamsalu valla ja linna üldplaneering (koostaja OÜ E-Konsult), millega käsitleti esimest korda Tamsalu valda ja linna ruumiliselt koos toimivate omavalitsusüksustena, mis andis planeeringulised eeldused valla ja linna ühinemiseks. See omakorda nõudis uuesti üle vaatama Tamsalu linna kui valla keskuse potentsiaali, luua uued linnaehituslikud eeldused selle rolli kandmiseks.

2007 aasta alguses kuulutati välja Tamsalu linna keskosa ruumilise planeerimise avalik arhitektuurivõistlus. Žüriiliikmete arvamuse kohaselt pälvis 1. preemia töö nime all "Kevad Palassis" (arhitektid Tiina Skolimowski, Kai Süda, Angela Vahter ja Risto Parve).

Võistlustöö tingimused nägid ette muuhulgas alljärgnevat : (vv Tamsalu linna keskosa ruumilise planeerimise avaliku arhitektuurivõistluse tingimused ja pakkumise dokumendid)

*Võistlustöö peab looma tervikvisiooni ala ruumilisest lahendusest, arvestades ja tasakaalustades avalikke ja erahuve, sidudes lahenduse võimalikult hästi ala krundistruktuuriga ning arvestades edasise planeerimise rakendusliku külje keerukust võistlusosal. Arvestada tuleb asjaoluga, et suur osa aktiivsoonist, sh valla administratiivne keskus, tervisekeskus, spordikeskused ja päästeameti Tamsalu abikomando, on koondunud linna loodeossa. Samuti tuleb arvestada reaalseid majanduslikke võimalusi, mis on ca 2700 elanikuga Eesti linnal aastal 2006, leida planeeringuline ja arhitektuurne lahendus uuele multifunktsionaalsele Tamsalu keskusele, milles põimuvad erifunktsioonid ja avalik ruum moodustavad tervikliku linnaruumi. Leida keaskosas asuvale alale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja iseloomulik Tamsalu linnale. Luua Tamsalu linna planeeringulised ja arhitektuursed eeldused investeeringutele keskuse ja keskväljaku ehitamiseks, mis pakuksid elanikele uusi ja alternatiivseid võimalusi. Kujundada Tamsalu linna keskosas asuv äritsoon aktiivselt toimivaks kohaliku äri- ja kultuurikeskuse osaks, mis suurendaks elanike sotsiaalset suhtlemist naabruskonnas. Piiritleda avalik linnaruum nii loodavas keskuses, tänavatel, väljakutel, haljasaladel kui ka konkreetsetel arendamiseks mõeldud aladel.*

*Selgitada avalikus linnaruumis võimalikud aktiivse tegevuse sõlmpunktid, nende hierarhiline tähendus ja seondumine naabruskonnaga. Määrata üldised tingimused maakasutusele, hoonestusele ja arhitektuurile, sh elamise, sotsiaalse infrastruktuuri ja äri osas, mis tagaksid kvaliteetse ja uuendusliku ehitamise. Luua loogiline tänavavõrgustik koos tehnilise infrastruktuuriga ja tagada kahe raudteeäärse kvartali ühendus (jalakäijate sillaga või mõne alternatiivse lahendusena). Siduda kahel pool raudteed paiknev keskusala funktsionaalselt nii üksteisega kui ka Kultuurimaja ja selle kõrval paiknev pargialaga.*

## 1.2 Planeeringu koostamise eesmärk

Tamsalu linna detailplaneeringu koostamise eesmärk on avaliku linnaruumi maakasutuse väljatöötamine, planeeritava ala kruntimine, kruntidele ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse, teede, parklate, platside, ja raudteeületuskohtade asukoha määramine. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine. Servituutide vajaduse määramine, miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

Kehtiva üldplaneeringu ning kehtivate detailplaneeringute muutmise vajaduse määramine.

## 1.3 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tamsalu linna keskosa ruumilise planeerimise avalikul arhitektuurivõistlusel 1. preemiaga hinnatud töö "Kevad Palassis".

Samas on planeeringu käigus arvestatud alljärgnevate dokumentidega:

- Planeerimisseadus
- Asjaõigusseadus
- Teeseadus
- Raudteeseadus
- Linnatänavad; EVS 843:2003
- Raudteealased rakendused. Reisijate ooteplatvormid; EVS 867:2003+A1:2007
- Tamsalu valla ja linna üldplaneering (22.11.2000)
- Tamsalu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava
- Tamsalu valla ehitusmäärus

## 1.4 Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritavale alale jääb suur osa seni reformimata riigimaad. AS Eesti Raudtee on omanik kahel transpordimaa kinnistul so Tamsalu Raudteejaama ja Tamsalu Raudteejaama haruteel.

Ülejäänud maa kuulub Tamsalu vallale või eraisikutele, firmadele. Selle kohta andmed vt tabelis allpool.

### Tamsalu linna keskosa planeeringuala kinnistute omanike nimekiri.

| Kinnistu katastritunnus | Kinnistu aadress  | Omaniku nimi                  | Elu (asu)koha aadress                           |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 78801:002:0010          | Kesk tn.1         | Vladimir Mürk<br>Aili Moorast | Toome 24                                        |
| 78801:002:1450          | Tehnika 28-8      | Peter Hochstätter             | Tehnika 28-8                                    |
| 78801:002:1450          | Tehnika 28-7      | Aivi Ranne                    | Tehnika 28-7                                    |
| 78801:002:1450          | Tehnika 28-6      | Aide Saar                     | Tehnika 28-6                                    |
| 78801:002:1450          | Tehnika 28-5      | Toivo Võsumägi                | Tehnika 28-5                                    |
| 78801:002:0005          | Raudtee tn.3      | Aivar Minumets                | Raudtee 3                                       |
| 78801:001:0004          | Kesk tn.3         | Aino Karu                     | Kesk 3                                          |
| 78801:002:0010          | Kesk tn.2         | Valve Kesküla                 | 2319 Birk<br>St.Milwaukie,Oregon<br>97222 U S A |
| 78801:002:1390          | O.Müntheri tn.1   | AS Hallik                     | O.Müntheri 1                                    |
| 78801:002:1450          | Tehnika28-1,2,3,4 | Tamsalu Kalor AS              | Ääsi 5-2                                        |
| 78801:004:0022          | Paide mnt 12      | Lõvi Motellid OÜ              | Audru v,Pärnumaa                                |
|                         |                   |                               |                                                 |

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 2.1. Üldist

Tamsalu linnas asuvaid teenindus-, kaubandus-, kultuuri-, haridus- ja sotsiaalobjekte kasutavad ühiselt nii linna kui ümbruskonna elanikud. Tamsalu linna pindala on 3,92 km<sup>2</sup> ning linnas on (01.02.2008 seisuga) 2545 elanikku. Sama seisuga on vallas kokku 4464 inimest.

Käesoleva detailplaneeringuga on haaratud Tamsalu linna keskosas paiknev (ca 12 ha suurune) ala. Antud ala on linnaruumiliselt killustatud ning ta ei mõju ei funktsionaalselt ega ka visuaalselt keskusala. Ühistranspordipeatuste (raudtee- ja bussijaam) sõlmpunktis paiknev ala ei mõju atraktiivselt, läheduses puuduvad keskosale omased, suuremad äri- ja teenindusobjektid, puhkeotstarbelised pargid ja haljasalad. Samas on kahel pool raudteed vaba- hoonestamata ja reformimata riigimaad.

## **2.1. Asend, planeeritava ala seosed külgnevate aladega**

Planeeritav ala paikneb Tamsalu linna ajaloolises keskosas, kahel pool raudteed. Alal asuvad alljärgnevad olulised objektid: raudteejaam, politsei, kauplused ja postikeskus-pank. Hetkel on linnaelanikke olulisemalt teenindavad objektid piirkonnast nihkunud äärealadele.

Nii paiknevad Tamsalu Vallavalitsuse ja perearsti ruumid keskosast ca 800 m kaugusel loodes. Samas paikneb ka spordikeskus.

Ala on funktsionaalselt seotud ka kontaktalal asuva Tamsalu Kultuurikeskuse ning selle kõrval paikneva pargialaga, aga ka Tamsalu Gümnaasiumiga, jäädes planeeritavast alast 500 m kaugusele põhja.

Planeeritavat ala läbivad kahel pool raudteed elavad inimesed kas jalgsi üle raudtee või mööda Paide maanteed autoga. Busside lõpp-peatus jääb planeeritavasse alasse ja paikneb Raudtee tänava alguses.

## **2.2 Kinnistud, teenindusmaad ja muu maakasutus**

Planeeritaval alal paikneb seitse ärimaa kinnistut, kolm korruselamumaa ja üks elamumaa sihtotstarbega kinnistu.

Planeeritava ala keskele jäävad AS Eesti Raudteele kuuluvad kaks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuosa. Olemasolevatel teedel ja tänavatel teenindusmaa puudub.

Suur osa planeeritavast alast on seni reformimata riigimaa.

## **2.3 Hooned ja rajatised**

Planeeritavale alale jäävad hooned on suures osas ajahamba poolt puretud ja välisilmelt on need samuti enamuses luitunud ja väsinud.

Vaadeldava ala põhjatippu jääv Kesk tn 4 postikeskuse hoone peaks kujundama ühelt poolt peatänav aärt ja teiselt poolt keskset pargiala Kesk tänav aäres. Kuid hoone välisilme ei kannu seda funktsiooni välja.

Planeeritavale alale jäävad linna vanimad hooned, samuti hooned, mis on teenindanud varem Tamsalu jaama. Tamsalu jaamahoone on värskelt renoveeritud, aga seisab tühjana (vt pilt 3).

Raudtee aärsed hooned kujundavad jaama ümbrust. Osa hooned, mis on rajatud NL ajal kajastavad kehvemat sorti nn raudtee-arhitektuuri. Raudtee tn 3 vastas paikneb punastest tellistest hoone, mis praegu töötab taara vastuvõtu punktina. Hoone on terviklik ja ilus tellisarhitektuuri näide (vt pilt 2).

Kõige vanema hoone on planeeritava ala kaguossa jääv nn „kukelossi” ehk kunagine mõisa moonakate maja (vt pilt 1). Hoone seisab tühjalt, aga suhteliselt heas olukorras eterniidist katus kaitseb hoonet lagunemast.

Silmatorkavalt omapäraselt mõjuvad eelmise vabariigi lõpuperioodist pärit kivihooned aadressidel Kesk tn 1, (vt pilt 6) Paide mnt 12 (vt pilt 5) ja 14. Paide mnt 12 ja 14 terviklikku ja kaunist hoonete kompleksi tuleb vaadelda koos, kuigi maaomand on erinev. Hoonetel on põnev poolkinnine sisehoov, kuhu pääseb tänav poolt kangialuse kaudu. Hooned on hetkel valdavalt tühjad ja hooletuses. Paide tn 12 hoonel on mõned ruumid politsei käsutuses. Samas õues, krundi sügavuses paikneb pikk ja kitsas kuur, millest on käesoleva planeeringu autorid saanud inspiratsiooni olemasolevate ja kavandavate kruntide heakorrastamisel. (Samas on Tehnika tänav siseõues uus kuur, mis omakorda toetab seda pakutud hoovipealsete kõrvalhoonete ideed, vt pilt 9).

Kesk tänav 1 kaupluse ja rendipindadega kompleks koosneb tänav aärsest peamajast ja kahest kehvemas seisus hoovimajast. Kõik hooned esindavad väarikat paearhitektuuri.

Kesk tn 2 paiknev puithoone on oma aja hea stiilinäide ja suhteliselt heas korras (vt pilt 4). Kinnistu lõunakülge, raudtee tänav poole jääb raudkivi konstruktsioonis kõrvalhoone.

Planeeritavale alale jäävad korterelamud Tehnika tn 28 ning Paide mnt 4 ja 6 on head näited nn stalini-aegsest arhitektuurist.

Kesk tn 3 kauplusehoone esindab kunagist individuaalmaja arhitektuuri, 60.-st aastatest. Käesoleval ajal töötab majas kauplus.

Raudtee tn 3 hoones paikneb kauplus, mis on värskelt saanud uue alumiiniumplekist välisfassaadi katte (vt pilt 8). Piiritlemata õuealal on kaks halvemas olukorras kõrvalhoonet. Planeeritavale alale jäävad kinnistud on valdavalt piireteta ja see tähendab ka seda, et piirkonnas liigutakse sihtkohta jalakäijate poolt sealt mitte ettenähtud kohtades.



Pilt 1 Mõisa moonakate maja nn Kukuloss



Pilt 2 Endine raudteehoone, praegu taarapunkt



Pilt 3 Endine raudtee jaamahoone



Pilt 4 Kesk tn 2, Tamsalu sotsiaalkeskus



Pilt 5 Paide tänav 12



Pilt 6 Kesk tänav 1



Pilt 7 Kesk tn 4, postikeskuse hoone



Pilt 8 Raudtee tn 3



Pilt 9 Nn pika kuuri näide Paide 12 õuelt



Pilt 10 Kõrvalhoone näide Tehnika tn õuelt

## 2.4 Teed ja tänavad

Raudtee, Kesk, Koidu, Tähise ja Tehnika tänavad ja Paide maantee on kõvakattega sõiduteed, maantee tüüpi so ilma ääre kivide ja kõnniteedeta. Planeeritavale alale jäävad ka

samatasapinnalised ristumised raudteega. Nii ületavad jalakäijad raudteed Kesk tänava pikendusel Paide maanteeeni. Autode ülesõit kulgeb Koidu tänava suunalt Paide maanteele.

Tänavatele ja teedele ei ole teenindavat tee maa-ala määratud. Kruntide kitsaste vahede tõttu jääb sõidutee teenindamiseks mõnes kohas alla 10 m.

## 2.5 Haljastus ja heakord

Tamsalu linna keskosale on iseloomulikud järgmised haljastuselemendid: mägimänd, kuusehekk, kasesalud, lehtpuude rivi.



Pilt 11 Paralleelselt raudteega kulgev saare-allee



Pilt 12 Linnale on iseloomulikud mägimändide grupid

Olemasolev pargiala on suhteliselt hõredalt haljastatud, Tamsalu linna jaoks liiga suur ja kõle. Planeeritaval alal napib heakorrastatud piirdeid ja väikevorme, lastemänguelemendid puuduvad peaaegu üldse.



Pilt 13 Park-haljasala Kesk tänava ääres



Pilt 14 Meeleolukas kaseallee

## 2.6 Tehnovarustus

Tamsalu linna keskosa on varustatud tsentraalsete võrkudega. Olemasolevad trassid, torustikud paiknevad valdavalt tee maa-alas. Samas on korrastamata, eriti raudteele kuuluvate liinide ja kaablite kulgemine, mis läbivad nt Paide tn 12 kinnistut. Planeeritavast alast välja jääv, aga alaga vahetult piirneval Tähise tänava 6 krundi nurka läbivad vee ja kanalisatsiooni torud, sideõhuliin.

Õhuliinide postid paiknevad keset tänavaid ja risustavad ka visuaalselt linnapilti nt Raudtee ja Kesk tänava nurgal, Tähise tänaval.

## 3. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 3.1. Üldist

Vastavalt Tamsalu linna keskosa arhitektuurikonkursi tingimustele ja käesoleva detailplaneeringu lähteandmetele on käesoleva töö ülesandeks panna Tamsalu väikelinn funktsionaalselt tööle, parendades erinevate objektide sidusust ning linna eri poolte ühendust, mida hetkel poolitab raudtee. Keskusesse planeeritavad hooned peavad suhestuma funktsionaalselt planeeritava avaliku alaga.

Keskusesse on vaja objekti või tõmbenumbrit (nn keskväljakut, haljasala), mis tekitab inimestes soovi väljakul pikemalt viibida. Vajalik on ahendada juurdepääsud ja sõiduautode parkimisalad keskusesse kavandatavate äri- ja teenindusobjektide jaoks. Samas tuleb tagada jalakäijate ning ratturite turvaline kulgemine tänavamaal ja haljasaladel uute kergliiklus- ja jalgteede kavandamisega. Lahendada tuleb reisiterminaali (bussijaama ja raudteejaama ühine hoone) asukoht ning raudteega eritasapinnas ristumise võimalused. Arhitektuursete vormide (sh linnamööbli ja väikevormide) lahendamisel kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale, sh lubjakivi (Tamsalu karplubjakivi).

Käesolev detailplaneering on kehtivat linna üldplaneeringut (22.11.2000) muutev. Kõite lisas on koos kehtiva üldplaneeringuga esitatud ka üldplaneeringu muudatuse ettepanek. Hetkel on uus Tamsalu valla üldplaneering koostamisel, mis arvestab ka käesoleva detailplaneeringu muudatusettepanekutega.

### 3.2 Kruntide jaotamise ning hoonestamise ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritavale alale on moodustatud kokku ca 40 krunti. Valdavas osas on uued krundid moodustatud seni reformimata riigimaa arvelt, kas olemasolevate või planeeritavate ehitiste teenindamiseks. Planeeringu ettepaneku aluseks on hinnang ja iseloomustus

olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele (vt eelmine peatükk: Olemasoleva olukorra analüüs. Hooned ja rajatised)

Olemasolevate kinnistute ümberkruntimist on ette tulnud kõige enam kinnistu Kesk tn 2 arvelt. Siin on moodustatud 7 uut krunti, teenindamaks erineva sihtotstarbega olemasolevaid või kavandatavaid hooneid või rajatisi.

Olemasolevad krundid on suuremalt jaolt säilitanud oma esialgse suuruse, funktsiooni, ja hoonestusega. Muudatusettepanekuid on tehtud ehitusõiguse osas, mis puudutab abihooneid ja juurdeehituste võimalusi.

Lisaks hoonestatavatele kruntidele on välja pakutud kaks eraldiseisvat haljasala krunti. Neli krunti hakkab teenindama eraldiseisvaid sõiduautode parkimisalasid.

Sõiduteede maa-alade määramisel, tuleb arvestada perspektiividega ja sellega, et kõik vajalikud kommunikatsioonid kulgeksid tänava maa-alas võimalikult sõidutee kehast väljaspool. (vt Reaalprojekti konsultatsioon).

Plaanile lisanduvad veel tehnorajatiste teenindamiseks vajalikud krundid (trafoalajaamad, pumplad).

Raudtee harude ja jaama teenindamiseks on krundid olemas. Käesoleva detailplaneeringu raames krundimuudatuse ettepanekuteks vajadus puudub.

Planeeritaval alal on ette nähtud säilitada võimalikult palju olemasolevat hoonestust identsel kujul. Arhitektuurselt vähemväärtuslikel hoonetel on lubatud ümber ja juurdeehitused ette antud mahus. Olemasolevate hoonete kõrgused on hinnatud visuaalselt. Kinnistute Kesk tn 1, Kesk tn 2, Paide mnt 10, Paide mnt 12 ja Paide mnt 14 peahoonete puhul peab säilima olemasolev kõrgus ja hoone maht (vt joonis, lähteplaan leht nr 2) ning välisilme.

Akende vahetamisel või asendamisel hoiduda kindlasti plastikraamidega akendest. Kasutada puidust või puit/alumiinium raame, säilitades ajaloolised aknajaotused ja profiilid.

Kesk tn 4 kinnistul paikneb postikeskuse hoone. Hoone on ettenähtud rekonstrueerida, juurdeehituse võimalusega. Hoone puhul peab arvestama, et see eksponeerib esinduslikult oma kolme külge- Kesk ning Tehnika tänavate ja keskväljaku poole.

Kesk tänav 2 kinnistu on ette nähtud kruntida. Olemasolevat peahoonet teenindava maa sihtotstarve ja funktsioon ning kasutus jäävad püsima. Kuigi sotsiaalkeskusele oleks ehk sobivam rahulikum asukoht linna äärealadel, kuid kinnistu omaniku soovi kohaselt säilitatakse selle senine kasutusotstarve.

Kesk tn 4 kinnistust lõunapoole kavandatakse uus administratiiv-esindushoone. Hoone saab autodega juurdepääsu uultl tupiktänavalt Tehnika tänav poolt. Hoone lõunakülghakkab kujundama ja ilmestama uut keskväljakut põhja poolt.

Osa kinnistust kujundatakse linna esindusväljakuks, mis igapäevaselt töötab haljasalalpargina, kus on mugav ja turvaline jalutada väikelastega, jalgu puhata vanuritel; samuti leiavad siin tegevust lapsed ja noored, kes suunduvad koolist koju või vastupidi. Kinnistupõhjapoolsemasse ossa kujundatakse juurdepääsu tee maa-ala kavandatavale esindushoonele ja Halliku kinnistule planeeritud hoonele: korterelamu kohvikuga esimesel korrusel.

Kinnistu lõunapoolsesse ossa, olevate maakivist hoone müüre ära kasutades, on ette nähtud rajada reisiterminaal, kus osutatakse teenust nii bussidele kui reisirongidele suunduvatele või saabuvatele reisijatele. Kesk tn 2 õue on kavandatud piisav arv autode ja jalgrataste parkimise kohti, kuhu on võimalik ühistranspordi vahendile suundudes oma isiklik transpordivahend turvaliselt jätta.

Kesk tänav 1 kinnistu peahoone on ette nähtud säilitada oma esialgsel kujul. Hoone välisfassaadid puhastatakse NL aegsetest sobimatutest juurdeehitustest. Hoovipealsete kõrvalhoonete osas säilitatakse hoonetevaheline õdus linnaruum. Kõrvalhooned võib vajadusel ehitada üles uute- sobivas mahus ja välisviimistlusega hoonetena. Raudtee tänav ja Tähise tänav elamute vahele jääb kunagine viljapuuaed, kuhu võiks koos õuepoolsete hoonetega rajada nt kohvikupinna.

Kesk tn 3 kinnistule on planeeringuga lubatud peahoonet laiendada, krundi sügavikku on võimaldatud rajada kõrvalhoone.

.

Paide tänav 12 kinnistu hooned moodustavad koos Paide tn 14 hoonetega ühtse ja väärtusliku ansambli. Krundil on ruumi nii ühiskasutusega avalikuks ruumiks (sillutatud skväärike vastu jalakäigutunneli ava) kui ka õue enda kujunduseks, olemasolev haljastuspuuderivi risti läbi krundi lisab veelgi väärtust krundile. Kruntide idakülje piirile on pakutud kõrvalhoone, mis on saanud inspiratsiooni olemasolevast nn pikast kuurist sama kinnistul.

Kinnistute Paide mnt 10, Paide tn 12, 14 ja Kesk tn 1 hoonete kompleksid on Tamsalu linnale olulised arhitektuuriobjektid ja igasugune projekteerimis- ja ehitustegevus nendel kinnistutel ja hoonetega eeldab valla ehituspetsialistide poolt igakülgset järelvalvet.

Kinnistule Raudtee tn 3 on võimalik suurendada olemasolevat kaubanduspinda nii, et vajalik parkimiskohtade arv mahutatakse ja kauba maha laadimine toimuksid kinnistu piires. Võttes arvesse hoone asukoha tähtsust linna südames, kasutada uushoone välisviimistluse juures püsivamaid ja väärikamaid seinaviimistlusmaterjale: kivi, klaas, krohv.

Raudtee tn 3 kauplushoone ja raudtee vahele jääv punastest tellistest hoone varustatakse minimaalse krundiga. Majal on ette nähtud likvideerida tamburid hoone mõlemas otsas ja hoone ise on plaanis ümber ehitada touduainete turuks.

Olemasolevad elamud kinnistutel Tehnika tn 28, Paide mnt 4 ja 6 on ette nähtud rekonstrueerida, säilitades olemasolev nn stalini-aegse arhitektuuri oma identsel kujul. Kinnistutele on ette nähtud rajada pikk kõrvalhoone, kuhu on koondatud autovarjualused jalgrataste hoidlad jms, eeldades, et puukuuride vajadus on selleks hetkeks möödanik.

Uued kavandatavad korterelamud jälgivad olemasolevate hoonete mahtu ja kinnistute planeeringut.

Planeeringuala hoonetest vajab järelvalvet ka endise mõisa moonakate maja kasutusele võtt, rekonstrueerimine ja kinnistu heakorrastamine. Ametlikult kaitse alla võtmata, kuid linnakese vanima ehitisena võiks see taas ellu kutsutult kujuneda piirkonna ajalooliseks vaatamisväärsuseks.

Planeering kavandab neli suuremamahulist segafunktsiooniga hoonete kompleksi kahele poole raudteed. Kruntidele võimaldatakse ehitada kuni kolm eraldiseisvat hoonet, maksimaalse kõrgusega kuni 15 m. Hoonete paigutus perimeetriselt krundi piiril kujundab

keskosas turvalise jalakäiguks. Juurdepääsud autodega on sõiduteedelt lahendatud. Sõiduautode parkimine on lahendatud eraldiseisvate parkimisplatsidega. Komplekside juurde ette näha ka jalgratta parklad ja sorteeritud jäätmete kogumispunktid ja pandimärkidega pakendite tagastamisautomaadid. Kõikide uushoonete osas on piiranguid vähem, kuid hoonete maht ja max kõrgus (valdavalt 2-3 korrust, uushoonete puhul osaliselt max 15 m), peavad arvestama Tamsalu linna suurus (loe: väiksust). Planeeritavate uusehitiste ja välisseinamaterjal peavad vastama keskusala nõuetele. Uudsed arhitektuursed lahendid ning hoonete konstruktsioonid, sein ja välisviimistlusmaterjalid peavad arvestama nõuetega mis tulenevad vajadusest vähendada hoonete küttekulusid jms. Sobivateks välisviimistlus materjalideks tuleks lugeda: kivi, klaas, metall, krohv.

Hoonetesse on pakutud lisaks kaubandus-, teenindus-, büroo-, majutus- ning toitlustusettevõtetele ka vabaaja- ja spordifunktsiooni. Igale krundile on kavandatud ka elamispindu. Kortereid plaanitakse rajada nende hoonete viimastele korrustele, mis paiknevad risti raudteega. Sedalaadi orientatsioon tagab väikseima raudteest tuleneva mõju kandumist eluruumideni.

### **3.3 Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.**

Kruntidele on kavandatud minimaalselt servituutide vajadusi, näiteks liini- või veejuhtimisservituute vaid vajadusel. Olemasolevad ja säiluvad torud, liinid ja kaablid tekitavad maakasutuse kitsendusi kinnistutele Kesk tn 1 ja Kesk tn 3 ning Paide mnt 12. Kitsendused on seadusjärgsed, osadele kruntidele ulatub raudteest tulenev 30 m kaitsevöönd (Kesk tn 1, Paide mnt 10 ja planeeritava ala kagu nurka jääv kavandatud segafunktsiooniga krunt nr 21).

Andmed servituutide vajaduste ja maakasutuse kitsenduste kohta vt tabel nr 2. leht nr 3. Teedest ja tänavatest tulenevad kaitsevööndid määratakse detailplaneeringuga ja kantakse joonisele või märkustesse joonisel. Nii on olemasolevate tänavate sanitaarkaitsevöönd krundi piirist 0 m. Paide mnt ja Raudtee tänava sanitaarkaitsevööndiks on pakutud 10 m. Kavandatava tänava (Kukelossi) hoonete kaugus tänava poolsest krundi piirist on 7 m. Trafo-alajaama kaitsevöönd on 2m hoone seinast, reovee pumpla kaitsevöönd on 20 m.

Tamsalu Raudteejaama kinnistule (katastrinumbriga 78801:004:009) tehakse servituudi seadmise vajaduse ettepanek AS Eesti Raudtee kasuks kergliiklustunneli rajamiseks esialgsete mõõtudega 170x10 meetrit. Arvud ja asukoht täpsustuvad tunneli tööjooniste valmimise järel.

### 3.4 Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted. Liikluskorraldus raudtee alas

Planeeringu koostajad on säilitanud olemasolevad teed ja tänavad. Kavandatud on uusi või korrigeeritud olemasolevaid sõiduteid teenindavaid maa-alasid. Sõiduteed on planeeringu käigus varustatud kõnniteedega. Jalgrataste ja rulade ning rulluiskudega liiklejatele on moodustatud uus nn kergliiklusteede võrk.

Niin põhja kui lõunapool raudteed kulgevad paralleelsed sama nimega Paide maanteed. Käeoleva planeeringuga on tehtud ettepanek nimetada põhja poolne maantee-osa ümber Raudtee tänavaks, mis liituks loogiliselt Kesk tänavalt alguse saava Raudtee tänavaga.

Planeeritaval maa-alal on projektkiiruseks valdavalt 50 km/h. Kitsamatel tänavatel nagu nt Tehnika ja Tähise tänavatel 30 km/h, õuealadel ja põiktänavatel vastavalt 10 km/h.

Teede ristlõigete asukohad on esitatud tehnovarustuse koondplaanil. Erinevate teede ja tänavate sõidutee osade laiused on sõltuvalt bussiliiklusest või mitte, vastavalt 6 m, 5 m või 4 m (vt ka teede ja tänavate põiklõiked, leht nr 4c). Olemasolevate tänavate maa-alade laiused sõltuvad nende ääres paiknevate kruntide omavahelisest kaugusest. Nii on nt Tähise tänav kõige kitsamal kohal tänavate maa-ala laiuseks alla 10 m.

Kesk tänavale on Kesk tn 2 kinnistu arvelt tänavate maa-alale juurde krunditud 3 m laiused ribad, samuti on kitsuse tõttu laiendatud Paide maantee maa-ala Paide mnt 12 kinnistu arvelt.

Kesk tn 2 kinnistu arvelt on Tehnika tn 28 kinnistu läänepiirile moodustatud 10 m laiuse teenindava maaga tupiktänav uute kruntide teenindamiseks (O. Müntheri tn 1 ja Kesk tn 2 kinnistute arvelt).

Planeeritava ala lõuna küljele on paralleelselt raudteega uushoonete teenindamiseks kavandatud uus tänav, mille maa-alas kulgevad ka kergliiklus- ja kõnnitee. Tänavat nn töönimeks on pandud „Kukelossi“.

Kõikidele kruntidele on arvestatud vajalikud parkimiskohad (normdokumendi standard Linnatänavad alusel). Arvutusliku parkimismäärade aluseks brutopind või korterite arv. Suuremate ürituste läbiviimise korral piirkonnas pakutakse parkimisvõimalusi, mis tagatakse eraldiseisvate parkimisplatside arvelt. Seda laadi parkimiskorraldus vabastab autode parkimisest tänavate ja teede maa-alas.

Käesolev planeering hõlmab ka AS Eesti Raudteele kuuluvat jaama ja haruteede osa. Planeeringu raames on loobutud kahetasapinnalise sõidutee ristmiku kavandamisest olemasoleva ülesõidu piirkonda so Koidu tänava Paide mnt ühendustee asemele. Samas jätavad perspektiivselt kahetasapinnalise ülesõidu kavandamiseks võimaluse planeeritava ala põhjaossa transpordimaaks taotletud krundid ( pos 23 ja 25).

Ettepanek kergliikluse tunneli kulgemiseks, platvormi ja piirete ning panduste ja treppide rajamiseks on planeeritud vastavalt Tamsalu valla ettepanekutele AS Eesti Raudtee poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ning standardile *Raudteelased rakendused. Reisijate ooteplatvormid; EVS 867:2003+A1:2007*.

AS Eesti Raudtee korrigeeris oma poolt detailplaneeringu mahus tehtud ettepanekut ja viis sisse parandusettepanekud, mis kajastuvad lisades esitatud joonisel (vt Tamsalu raudteejaam. Jalakäijate tunnel ja reisijate ooteplatvorm. E08-08). Põhiline erinevus seisneb planeeringu põhijoonisel kajastatud Tamsalu vallajuhtide ja valla elanike soovi pääseda tunneli keskosast turvaliselt ooteplatvormile ilma raudteeharusid ühes tasapinnas ületamata.

Uue platvormi rajamisega muutub vajalikuks 3. raudteeharu ümbertöstmine. Platvorm hakkab teenindama reisijaid mõlemal suunal. AS Eesti Raudtee lubab tagada rongile minejate ja sealt saabuvate reisijate ohutuse, kui esialgu tunneli keskelt otseteed platvormide vahele ei rajata. Tamsalu valla seisukoht on, et tunnelist peab saama ooteplatvormile otse, ilma raudteeharusid ühes tasapinnas läbimata. Esimeses etapis ehitatakse välja platvormi 100 m ulatuses, pikendades seda vajadusel Tartu suunal kuni 150 m pikkuseks.

### 3.5 Haljastus ja heakord

Planeeringu käigus on säilitatud võimalikult palju olemasolevat haljastust. Olemasolevad puud Tehnika ja Tähise ning Raudtee tänava maa-alas on olnud raskendavaks asjaoluks vajalike torustike, liinide ja kaablite paigaldamisel teemaa alasse. Samas on otsitud lahendusi puude säilitamiseks.

Uute haljasalade kavandamise juures, on soovitatud kasutada linnale omast haljastust: nt kuusehekki, mägimändi, samuti puuderivi-allee motiivi näidet Raudtee ja Tähise tänava vahelisel alal.

Ka kavandataval keskväljakul on võimalik suurem osa puudest ja põõsastest säilitada. Siia on oluline lisada tänapäevased igihaljaid vähe hoolt nõudvaid istutusmaterjale. Koos sobilike pinnakatete, plaadistuste ja väikevormide ning veesilmaga, on siia võimalik kujundada sõbralik, õdus aga samas esinduslik haljasala.

Ka mõisa moonakate maja (Paide mnt 10) ümbrus on ette nähtud korrastada ning olemasolevat haljastust ning reljeefi ära kasutades luua ka teisele poole raudteed elanikele meeldivat äraolemist pakkuv avatud linnaruum. Olemasolevast alleest raudteest põhja pool inspiratsiooni saades on sama motiivi kasutatud ka lõunapool raudteed kaitsmaks jalakäijaid ja puhkajaid raudteelt tuleneva müra eest.

Erilist tähelepanu on pööratud olemasolevale saare-allee, mis kulgeb piki raudtee äärt paralleelselt Paide (Raudtee) tänavaga. Selle grupi säilitamine on vajalik ja võimalik, vajadusel haiged puud vahelt välja harvendada. Haljasalale on moodustatud eraldi krunt ja maa-ala on varustatud kergliiklusteega.

### 3.6 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Raudtee kaitsevööndi laius on 30 m mõlemal pool äärmise raudteeharu telge.

Raudteede äärde kavandatud hoonete mürataseme prognoos peab vastama lubatud müra piirnormidele. Sotsiaalministri määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42).

Piirkonda on kavandatud üldkasutatavad, tootmis- ja ärihooned, mida inimene kasutab episoodiliselt. Siia kavandatud hoonete plaanilahendused ning seinte ja akende konstruktsioonid peavad tagama ruumides ka pikemaajalisel viibimisel normikohase mürataseme.

Jäätmekäitluse korraldamisel on ette nähtud lähtuda Jäätme- ja Pakendiseadusest, Tamsalu valla Jäätmehoolduseeskirjast, Heakorraeeskirjast ja Jäätmekava eelnõust. Jäätmehoolduseeskiri reguleerib valla territooriumil olmejäätmete kogumist, sorteerimist, vedu, töötlemist, ladustamist jms. Kõigil jäätmete tekitajatel peavad vallas olema individuaalsed kogumisvahendid või ühise jäätmete kogumisvahendi kasutamise lepingud.

Kavandatud ärikeskuste juurde on planeeritud lisaks sorteeritud jäätmete mahutite punktidele ka tagastatava taara vastuvõtt ning pakendi ja paberi-papi kogumismahutid.

### 3.7 Tuleohutus

Planeeritava ala erinevatel kruntidel paiknevate hoonete omavahelised kujud lubavad alale kavandada hooneid tulepüsivusklassis TP-1, TP-2, TP-3 (vt tabel nr 1, joonisel nr 3A). Krundi piirile rajatavate hoonete korral on ette nähtud rajada kahe hoone vahele tulemüür.

Tuletõrje vesi tagatakse tänava-alal kulgevatest veetorustikest ning neile paigaldatud olemasolevatest hüdrantidest. Hüdrantide vaheline distants katab ära vajaliku 200 m raadiusega teenindusala.

### 3.8 Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Vabariigi Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Sellest jäeldub, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne.

Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem.

Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

## 4. TEHNOVARUSTUS

### 4.1 Veevarustus

Veevarustuse lahendus põhineb AS Tamsalu Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja Eesti Projekti töö Nr.RE-380. Selle alusel rajatakse Kesk tänavale ja Raudtee tänavale torustik, milline varustab veega nende tänavate ääres paiknevaid kinnistuid. Sama torustik loob veevarustuse ringvõrgu kvartalile Raudtee- Kesk-Tehnika-O. Müntheri. Veevarustuse torustik Tehnika ja Tähise tänavail säilib endisena; aadressil Tähise 4 ja 6 luuakse servituudi-ala kinnistut läbivale veetorule. Kinnistu Tähise tn 2 veevarustuseks pikendatakse olevat veetoru. Kukulossi tänavale rajatakse eraldi haru Paide maanteel paiknevast torustikust.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks paigaldatakse lisaks olevatele hüdrantidele ka uusi.

## 4.2 Kanalisatsioon

Lahendatakse vastavalt AS Tamsalu Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele. Vihmavee ärajuhtimine tänavatelt lahendatakse vastavalt Tamsalu valla ettepanekutele.

### 4.2.1 Olmekanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahendus põhineb Eesti Projekti töö Nr.RE-380. Selle alusel rajatakse Kesk tänavale ja Raudtee tänavale torustik, milline kanaliseerib nende tänavate ääres paiknevaid kinnistuid. Kanalisatsiooni-torustikud Tehnika ja Tähise tänavail säilib endisena; aadressil Tähise 4 tuleks luua servituudi-ala kinnistut läbivale kanalisatsiooni-torule.

Kukelossi tänavale rajatakse eraldi haru Paide tänaval paiknevast torustikust. Langev maapind viimaste kinnistute juures sunnib nende jaoks kasutama lokaalset ülepumpplat.

### 4.2.2 Sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringuga kaetud alalt sademevee ärajuhtimiseks saab kasutada nii isevoolu kui ka tuleb kasutada ülepumpamist.

Sademevee eelvooluks on O.Müntheri tänavale ehitatud kollektor. Nimetatud kollektor suudab isevoolselt koguda vett Tehnika tänavalt Kesk ja O. Müntheri tänavate vahelt ja Raudtee tänavalt Kesk ja O. Müntheri tänavate vahelt.

Kesk tänava detailplaneeringuga kaetud osa paikneb ümbruse suhtes madalamas nõos, madalaim koht on Tähise tänava suubumisel Kesk tänavale. Selline reljeef nõuab sademevee ülepumpamist. Ülepumpla paikneb Tähise tänava pikendusel rohealal ja pumpab vee Kesk ja Raudtee tänava nurgal paiknevasse isevoolsesse torustikku. Sademevee torustik on paigutatud sõidutee alla – nii segab tema rajamine vähim olevaid torustikke; kohati on samasse kaevikusse paigutatud ka veevarustuse ja olmekanalisatsiooni torud. Detailplaneering ei anna restkaevude paigutust, see selgub teede vertikaalplaneeringuga.

Sademevee eemaldamine Raudtee tänavalt Kesk ja Koidu tänavate vahelt toimub selle hajutamisega pinnasele.

Sademevee eemaldamine kavandatavalt Kukelossi tänavalt toimub selle hajutamisega pinnasele. Toodud lahend on väga lokaalne ja põhineb vaid O. Müntheri tänavale ehitatud kollektorile.

### 4.3 Gaasivarustus

Lahendatakse vastavalt AS Gaasienergia väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tellijal soovil on kõikidele kinnistutele loodud võimalus ühineda gaasitorustikuga. Gaasitorustik paikneb reeglina kergliiklus tee kõrval või tema all. Ette on nähtud linna mõlema poole gaasitorustiku ühendamine, kokku on ette nähtud kaks gaasitoru läbiviiku raudtee alt.

### 4.4 Elektrivarustus

#### Üldist

Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega Nr. 136126; 05.03.2008.a.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elion Ettevõtte AS tehniliste tingimustega Nr. 8048872; 08.04.2008.a.

Planeeritaval alal asub palju Eesti Raudteele kuuluvaid elektri- ja sideliine, millised kavandatud planeerimislahenduse kohaselt tulevad ümber ehitada. Nende liinide rekonstrueerimise lahendus on Eesti Raudteega läbi arutatud.

Tänavavalgustuse osas lahendus on selle valdajaga (Tamsalu linn) läbi arutatud.

#### Arvutuslik elektri koormus

Määratud on kõigi planeeringualal toodud objektide (va. raudteele kuulavad hooned ja rajatised) arvutuslikud elektri koormused, lähtudes kõigi objektide korral nende maksimaalsest ehitusõigusest ja antud funktsiooniga hoone keskmisest koormusnormist.

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

| Jrk. Nr. | Aadress | Funktsioon | Ühik | Hulk | Koormus kW | Märkusi |
|----------|---------|------------|------|------|------------|---------|
| 1        | Kesk 4  | Ä100       | m2   | 1300 | 75         |         |
| 2        | Kesk 2c | Üh100      | m2   | 1300 | 75         |         |

| Jrk. Nr.                           | Aadress        | Funktsioon | Ühik | Hulk | Koormus kW | Märkusi       |
|------------------------------------|----------------|------------|------|------|------------|---------------|
| 3                                  | Keskpark       | Üh100      | -    | 1    | 10         | koos pumplaga |
| 4                                  | Kesk 2         | Ä100       |      | 1100 | 65         |               |
| 5                                  | Kesk 2b        | Ä100       | m2   | 1300 | 75         |               |
| 6                                  | Tehnika 28     | E100       | m2   | 900  | 65         |               |
| 7                                  | O.Müntheri 1   | Ä20,E80    | m2   | 2300 | 120        |               |
| 8                                  | Raudtee 3      | Ä100       | m2   | 900  | 60         |               |
| 9                                  | Raudtee        | Ü100       | m2   | 200  | 20         |               |
| 10                                 | Kesk 3         | Ä100       | m2   | 700  | 40         |               |
| 11                                 | Kesk 1         | Ä100       | m2   | 1500 | 80         |               |
| 12                                 | Paide mnt. 4   | E100       | m2   | 1000 | 70         |               |
| 13                                 | Tähise tn.     | E100       | m2   | 1000 | 70         |               |
| 14                                 | Tähise tn.     | E100       | m2   | 1300 | 75         |               |
| 15                                 | Tähise tn.     | Ä70,E30    | m2   | 4500 | 240        |               |
| 16                                 | Paide mnt. 12  | Ä100       | m2   | 1400 | 80         |               |
| 17                                 | Paide mnt. 14  | Ä100       | m2   | 750  | 45         |               |
| 18                                 | Paide mnt.     | Ä70,E30    | m2   | 5100 | 270        |               |
| 19                                 | Paide mnt. 10  | Üh50,Üm50  | m2   | 1800 | 90         |               |
| 20                                 | Paide mnt.     | Ä70,E30    | m2   | 3000 | 190        |               |
| 21                                 | Paide mnt.     | Ä70,E30    | m2   | 5250 | 290        |               |
| 22                                 | Välisvalgustus |            | obj. | 1    | 10         |               |
| Kokku, koos eriaegsuse ja kadudega |                |            |      |      | 1500       |               |

### Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala põhjapoolseid ol.ol. tarbijaid varustatakse elektrienergiaga Tamsalu Müntheri alajaamast 0.4kV õhuliinide kaudu, lõunapoolseid ol.ol. tarbijaid aga Tamsalu Rahu alajaamast 0.4kV õhuliinide kaudu, va. üldhoone Paide mnt 10.

Uute, suhteliselt suure võimsusega hoonete ehitamine tõstab tunduvalt ala elektrikoormust ning tingib nelja uue trafoalajaama ehitamise, millised hakkaksid toitma nii planeeritava ala kui ka alast välja jäävaid tarbijaid.

Trafoalajaam Nr.1 ehitatakse ühetrafose komplektalajaamana talle moodustatud krundile. Alajaama Nr.1 toiteks ehitatakse 10kV kaabelliinid Müntheri alajaamast. Alajaama Nr.1 toitele võetakse ol.ol. ja uued Kesk tänava- ning Tähise tänava tarbijad.

Kesk tänava tarbijate toiteliinid ehitatakse maakaabelliinidena, mis võimaldab likvideerida seal olevad suhteliselt näotud õhukaabelliinid. Kesk tänava 1 ja 1A hoonet, millised varustatakse läbi kruntide kulgeva 0.4kV õhuliini kaudu, on otstarbekas alajaama Nr.1 ehitamisel toita 0.4kV kaabelliinidena.

Tähise tänava olemasolevaid tarbijaid toitev 0,4kV õhuliin säilib, kuid selle õhuliini toide viiakse üle alajaamale Nr.1. Tähise tänava 0.4kV õhuliin rekonstrueeritakse osaliselt, sest mast Tähise tn.-Tähise põik nurgal asub sõiduteel ja Tähise tn. alguses on mastide vaheline kaugus liiga suur (ca 50m) tänavavalgustuse seisukohalt. Tähise tn. äärde kavandatava ärihoone-korruselamu (pos.15) elektrivarustuseks ehitatakse trafoalajaam Nr.2 toitega ol.ol. 10kV kaabelliinilt.

Trafoalajaam Nr.2 Tähise tänaval ehitatakse 1-e või kahetrafose komplekttrafoalajaamana talle moodustatud krundile suurusega 60m<sup>2</sup>. Alajaama Nr.2 toitele võetakse lisaks kavandatud ärihoonele-korruselamule pos.15, ka alast välja jäävad tarbijad.

Trafoalajaam Nr.3 ehitatakse soovitavalt kahetrafose komplektalajaamana talle moodustatud krundile suurusega 60m<sup>2</sup>. Trafoalajaama Nr.3 toitele võetakse olemasolevad ärihooned Paide mnt. ääres (pos.16; 17), kavandatud ärihoone-korruselamu pos.18 ning olemasolev hoone pos.19 Kukulossi tänaval.

Trafoalajaam Nr.4 ehitatakse soovitavalt kahetrafose komplektalajaamana talle moodustatud krundile suurusega 60m<sup>2</sup>. Trafoalajaama Nr.4 toitele võetakse kavandatud äripinnaga korruselamud pos.20; 21 Kukulossi tänaval ning ka alast välja jäävad tarbijad.

Tarbijate toiteliinid uuel kavandataval tänaval (Kukulossi) ja Kesk tänaval ehitatakse kaabelliinidena pinnases, Tähise tänaval aga nii maa- kui ka õhukaabelliinidena.

Elektri liitumise saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri liitumistasu arvel, kaasates väljaehitamisse vajadusel ka omi vahendeid.

#### Raudtee elektriliinide ümbertõstmine

Eesti Raudtee AS Elektrivõrkudele kuuluvad 10kV õhuliinid ja trafoalajaam, millised jäävad planeerimislahenduse järgi uute tänavate ja moodustatud kuntide sisse, ehitatakse ümber.

Olemasolevat Eesti Raudtee AS trafoalajaama asendav trafoalajaam ehitatakse mastalajaamana ol.ol. õhuliinide koridoris (Paide mnt. läheduses). Uuest alajaamast ehitatakse 0,4kV kaabelliin(id) kuni Eesti Raudtee objektideni.

Olemasolevaid 10kV õhuliine asendavad liinid ehitatakse 10kV kaabelliinidena piki Paide mnt., kuni Eesti Raudtee AS maa-alale paigaldatava 10kV õhuliini (2 ahelat) mastini. Sealt edasi ehitatakse 2-ahelaline õhuliin kuni piki raudteed kulgeva 10kV õhuliinini.

Kõigi Eesti Raudtee AS elektriliinide ümbertõstmine toimub Eesti Raudtee AS elektrivõrkude tehniliste tingimuste järgi valla või piirkonna arendaja vahenditega, kellele jäävad ette eelnimetatud rajatised.

#### Tänavavalgustus

Olemasolevate tänavate (Kesk tn, Tähise tn, Paide mnt, Raudtee tn, Tehnika tn) tänavavalgustus on ehitatud õhu- või õhukaabelliinidena. Olemasolevat välisvalgustuse olukorda võib hinnata välise vaatluse alusel rahuldavaks, kohati ka ebarahuldavaks.

Tänavavalgustus puudub Raudtee tänaval - lõigus Kesk tänav-Paide mnt, Paide mnt-l piki raudteed kulgevas osas. Tähise tänaval on mastide vaheline kaugus kohati liiga suur, lisaks asub elektriliini- ja tänavavalgustusmast Tähise-Tähise põik tänava ristmikul ristmiku keskel, mis pole liiklusohutuse seisukohalt lubatav.

Kesk tänaval on tänavavalgustus olemas, kuid seoses tänava rekonstrueerimisega ja elektri õhukaabelliinide asendamisega maakaabelliinidega, tuleb ka sellele tänavale ehitada uus tänavavalgustus.

Kavandatud on uue tänavavalgustuse ehitamine, kasutades maakaabelliine ja metalltorumaste järgmistel tänavatel :

- Raudtee tänaval (Kesk tn-Paide mnt.)

- Paide mnt. - kogu planeeritava ala ulatuses
- uuel kavandatud Kukulossi tänavale

Osaliselt rekonstrueeritakse Tähise tänava tänavavalgustus (Kesk tn poolne osa).

Nagu eelpool nimetatud, on hinnang olemasolevale tänavavalgustusele antud põhiliselt välise vaatluse alusel, kontrollimata selle vastavust kvalitatiivsetele ja kvantitatiivsetele normatiividele. Uue tänavavalgustuse ehitamisel tuleb lähtuda võrgu valdaja konkreetsetest tehnilistest tingimustest ning normatiivist EVS-EN 13201(1,2,3,4 osa).

Tänavavalgustus ehitatakse välja kas koos uute või rekonstrueeritavate teedega (Kesk tn, Kukulossi tn) või omaette objektina (Paide mnt., Raudtee tn., Tähise tn.).

#### 4.5. Sidevarustus

Planeeritava ala perspektiivne telekommunikatsiooni abonentide arv on 350. Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside (internet, e-mail) või nende ühisliini.

Enamasti nõuab üks telekommunikatsiooni abonent üht vaskkaabli paari.

Kui kasutada Elion Ettevõtte AS pakutavat nn kolmikpaketti, saab ühe vaskkaabli kaudu edastada ka TV-programme. Valikuvabadus on abonendil (kliendil), millist teenust ja teenusepakkujat ta soovib.

Planeeritava ala sideliinid on ehitatud sidekaabelliinidena, sideõhuliinidena, kui ka sideliinidena sidekanalisatsioonis. Kavandatavad sideliinid Kesk, Raudtee, Tähise, Kukulossi tänavatel ehitatakse sidekanalisatsioonis, likvideerides side õhu- ja side maakaabelliinid.

Kõigile õhu- ja maakaabelliinidele, mis läbivad olemasolevaid või moodustatud kinnistuid, on seatud servituut. Kui need liinid on ehitatud enne 04.1999.a., on nad vaatamata servituudi või talumiskohustuse seadmisest seaduslikud. Tehnovõrkude koondplaani on näidatud sideõhuliinid ja osa sidemaakaabelliine nn ajutiste servituutidega, millised kehtivad kuni uue alalise sidekaabelliini valmimiseni. Kõik uued sideliinid on kavandatud teede maa-alal, et vältida servituudi või talumiskohustuse seadmist ning kinnisasja asjatut koormamist.

Elion Ettevõtted AS andmetel on raudtee maa-ala läbiv sidekanalisatsioon avariiohtlikus olukorras, kuna selle ehitamisel pole järgitud ehitusnorme (sidekanalisatsiooni paigaldamissügavus on liiga kõrge). Kavandatud on uue 4-avalise sidekanalisatsiooni ehitus läbi raudtee maa-ala, piki Kesk tänavat.

Uus sidekanalisatsioon läbi raudtee maa-ala on kavandatud ehitada koos kavandatava jalakäijate tunneliga. Jalakäijate tunneli, nagu ka teiste objektide sidevarustuseks tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused.