

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tamsalu Vallavalitsuse korraldus nr 191 09. juuni 2015 detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Detailplaneeringu **eesmärgiks** on planeerida Tamsalu 100 tamme park koos pargi toimimiseks vajaliku infrastruktuuriga.

Detailplaneeringu **ülesanded**:

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

Lähtematerjalid:

- Tamsalu Vallavalitsuse korraldus nr 191 09. juuni 2015
- Gem-Geo OÜ poolt 2015. aastal koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (M 1:500, töö nr 10453)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Raudteeseadus
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Tamsalu valla üldplaneering
- Tamsalu valla arengukava
- Tamsalu valla ehitusmäärus
- Allianss Arhitektid OÜ Tamsalu 100 tamme ideekonkursi võidutöö
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib osaliselt (kagu poolne osa) Tamsalu linna keskosa detailplaneering (kehtestatud 2009). Antud maa-ala kohta kehtib Tamsalu valla üldplaneering. Üldplaneeringuga on planeeritav maa-ala määratud loodepoolses osas haljasala- ja parkmetsamaaks, kinnistu Paide mnt 10 osas üldkasutatavate hoonete reservmaaks ning ülejäänud osas ärimaaks. Koostatav detailplaneering ei muuda üldplaneeringu põhilahendust.

Detailplaneeringualal paikneb kaks katastriüksust:

- Kukulossi tn 1 (katastritunnus 78601:001:0133), pindala 19570 m², katastri sihtotstarve on üldkasutatav maa.
- Paide mnt 10 (katastritunnus 78801:004:0027), pindala 5019 m², katastri sihtotstarve on elamumaa.

Ülejäänud planeeringuala on reformimata riigimaa.

Piirnevad katastriüksused:

Kukelossi tänav L1 (78601:001:0184) katastri sihtotstarve on transpordimaa,
Kukelossi tänav L2 (78601:001:0185) katastri sihtotstarve on transpordimaa,
Betooni tänav (78801:004:0039) katastri sihtotstarve on transpordimaa,
Tööstuse tn 11a (78801:004:0042) katastri sihtotstarve on tootmismaa,
Tamsalu raudteejaama harutee (78801:004:0002) katastri sihtotstarve on transpordimaa,
Paide maantee L1 (78601:001:0009) katastri sihtotstarve on transpordimaa,
Paide mnt 12 (78801:004:0022) katastri sihtotstarve on ärimaa,
Paide mnt 14 (78601:001:0174) katastri sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringualaga piirneva lääneosa kohta kehtib Tamsalu linna Laane tänava elamuala detailplaneering (kehtestatud 2014).

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Lääne-Virumaal Tamsalu linna keskosas, Tartu-Tapa raudteest läänepool. Planeeringuga hõlmata ala on reljeefne (absoluutkõrgused jäävad vahemikus 125.49-119.86), valdavas osas looduslik rohumaal üksikute puude ja põõsagruppidega.



Joonis 1. Paide mnt 10 hoone

Planeeringualal asuv kinnistu asukohaga Paide mnt 10 on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub krundil 32 korteriga elamu. Hoone on endisaegne mõisa moonakatemaja ehk nn "Kukeloss". Hoone on amortiseerunud, katus on osaliselt tules hävinenud ja varisemisohhtlik (joonis 1). Ülejäänud planeeringualal asub erinevaid rajatisi: vundamendid, kaev, ümberlaadimisplatvorm jt betoonrajatised.

Planeeringuala läbib Eesti Raudtee AS Elektrivõrkudele kuuluvad 10kV õhuliinid.

Planeeringuala piirneb Tamsalu raudteejaama haruteega. Planeeringuala kaugus Tapa-Tartu raudteest on 30-33 meetrit.

Kogu planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

Planeeringuala jääb Tamsalu linna elamualade piirkonnast ida poole. Elamualadele jäävatel hoonestatud kinnistutel on peamiselt 1-2 korruselised viilkatusega kui ka lamekatusega hooned.

Liikluskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs ida poolt Paide maanteelt. Maanteelt suundub loode suunas kruusakattega tee, mille katendi laius jääb vahemikku 3,5-4,0 meetrit. Planeeringualal puuduvad kergliiklusteed. Planeeringuala läbib jalgrada, mida kohalikud elanikud kasutavad kesklinna ja elamualade vahel liikumiseks.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringualal on kokku viis krunti. Jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse kaks krunti, kaks krunti on olemasolevad katastriüksused ja üks krunt (41 m²) moodustatakse Kukulossi tn 1 katastriüksusest reovee ülepumppla rajamiseks. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõiguse näitajad on toodud joonisel *Põhijoonis* ja tabelis 1. Hoonestusala on määratud ainult krundile 4 kuna olemasolev ehitis on amortiseerunud ja varisemisohklik on käesoleva planeeringuga ette nähtud olemasolevad paekivimüürid säilitada ja need konserveerida. Ehitise konserveerimisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega (vibratsioon). AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

Pos 1	Krundi pindala 19570 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP) ja katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm). Krundile võib rajada spordi- ja/ või puhkerajatisi. Ühisveevärgi servituudi ettepanek 286 m ² ulatuses.
Pos 2	Krundi pindala 41 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK) ja katastri sihtotstarve on 100% tootmismaa. Krundile võib rajada kanalisatsiooni ülepumppla.
Pos 3	Krundi pindala 10175 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP) ja katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm). Krundile võib rajada spordi- või puhkerajatisi. Elektripaigaldise servituudi ettepanek 2190 m ² ulatuses.
Pos 4	Krundi pindala 5019 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kultuuri- ja puhkerajatisi maa (PK) ja katastri sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh). Krundile on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone konserveerimiseks. Ehitise suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on 1000 m ² . Ehitise maksimaalseks kõrguseks on lubatud kuni 10 m.
Pos 5	Krundi pindala 6146 m ² . Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP) ja katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Krundile võib rajada spordi- või puhkerajatisi. Sidekanalisatsiooni servituudi ettepanek 99 m ² ulatuses.

Olulisemad arhitektuurinõuded

Ehitise korruselisus: 1

Katuse kalle: 40°

Katuse katte materjal: katusekivi, plekk

Välisseinad: looduslik kivi, puit, krohv

Nähtav sokliosa: looduslik kivi

Ehitiste ehitamisel on oluline nende sobivus linna ja ümbritsevasse miljöösse. Selle tagab eelkõige õige materjalide valik.

Ehitiste arhitektuurne lahendus peab arvestama ja tagama antud koha ajaloolise ja linnalähedase maastikukujundusliku terviklikkuse. Planeeringuala ehitised peavad olema tasakaalukad ja ümbrusesse sulanduvad. Ehitiste rajamisel kasutada soovituslikult ainult naturaalseid ja piirkonna miljöoga sobivaid traditsioonilisi materjale. Sobilik ei ole kasutada viimistluses imiteerivaid materjale.

1.4 LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusskeem

Planeeritavale alale on juurdepääs ette nähtud Kukulossi tänavalt.

Parkimine ja kõnniteed.

Parkimine planeeringualal on ette nähtud krundil pos 5, millisel on planeeritud tugevdatud muruga plats (60 kohta). Lisaks on suuremate ürituste tarbeks planeeritud perspektiivne parkla krundil pos 1 (22 kohta).

Planeeritav Paide maantee äärne kergliiklustee on kergliiklejate ohutuse tagamiseks viidud maanteest eemale, jäädes kavandatava pargi osaks. Kergliiklustee laiuks on planeeritud 2,5 meetrit ja katendiks asfaltbetoon. Käesoleva detailplaneeringuga on kergliiklustee lõpu asukoht näidatud Kukulossi tn 1 kinnistu kirdenurgas. Kergliiklustee edasine kulgemine lahendatakse Reaalprojekt OÜ projektiga. Kergliiklustee ristumine raudteega projekteerida võimalikult täisnurga lähedane ja raudteega paralleelselt kulgevad kergliiklusteed projekteerida väljapoole raudtemaa kinnistu piiri. Raudteemaale projekteeritavale kergliiklusteele ja raudteeülekäigukohale näha ette servituudiala isikliku kasutusõiguse seadmiseks kergliiklustee omaniku kasuks.

Enne kergliiklustee rajamist raudteemaale tuleb esmajärjekorras rajada korrektne raudteeületuskoht. Raudteeületuskoha rajamiseks vajalik ehitusloa taotlus tuleb esitada Tehnilise Järelevalve Ametile.

Pargiseste teede laiused ja katendid lahendatakse eraldi projektiga. Rajatavad kergliiklus- ja pargisised teed peavad lähtuma universaalse disaini kujundusprintsiipidest ning arvestama kõigi erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

1.5 HEAKORRASTUS

Tamsalu 100 tamme pargi keskseks punktiks on aadressil Paide mnt 10 asuv endisaegne mõisa moonakatemaja säilitatavad paekivimüürid. Müüride vahele moodustuvast siseõuest on planeeritud kujundada vabaõhuürituste (kontserdid, jms) toimumise ala. Müüride pindu on kavas kasutada ekspositsioonipinnana ja ka ajutiste näituste (installatsioonide, jms) pinnana. Tamsalu 100 tamme park on kavandatud luua atratiivseks vabaaja veetmise kohaks.

Detailplaneeringu Põhijoonisel planeeritud kõrg- ja madalhaljastuse paigutus on orienteeruv. Täpne haljastuse kujundus määratakse 100 tamme pargi projektiga.

Rajatavad pargi elemendid ja rajatised (mänguväljakud, rulapark jt) ning nende täpne asukoht ja materjalid lahendatakse samuti eraldi projektiga. 10 kV õhuliini kaitsevööndis (10 m õhuliini teljest mõlemale poole) on keelatud puude istutamine ja

massiürituste korraldamine (sh lõkkeplatsid ja rulaplatside ning mänguväljakute rajamine).

Planeeringualal tuleb säilitada eksisteeriv väärtuslik kõrghaljastus ja looduslik pinnareljeef. Likvideeritav kõrghaljastus on näidatud *Põhijoonisel*. Olemasolevate puude säilitamine või raiumine tuleb täpsustada 100 tamme pargi projekti koostamise käigus. Olemasoleva haljastuse säilitamisel ja kavandatavate tamme istutamiskohtade asukoha valikul peab olema tagatud Paide mnt L1 ja Tamsalu raudteejaama harutee olemasoleva ülesõidukoha nähtavuskolmnurk (helesinine viirutus *Põhijoonisel*). Kõrghaljastust võib rajada väljapoole raudtee- ja 10 kV õhuliini kaitsevööndit. Istutuskohtade valikul tagada, et istutatavate puude võrad ei satuks puude kasvamisel 10 kV õhuliini kaitsevööndisse. Madalhaljastust mitte kavandada raudtee- ja 10 kV õhuliini kaitsevööndisse ning Paide mnt L1 ja Tamsalu raudteejaama harutee olemasoleva ülesõidukoha nähtavuskolmnurka. Kõrghaljastuse asukoha valikul arvestada juurestiku kaitsealaga vastavalt standardile EVS 843:2016.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritav ala asub tervikuna Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel *Looduskaitseeaduse* mõistes kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnoahtlikke tegevusi. Sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse planeeringuala haljasaladel pinnasesse. Detailplaneeringu alal kogunevat sademevett mitte suunata raudteemaale.

Jäätmekäitus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja 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).

1.7 VÄLISMÜRA

Detailplaneeringualal peab müra jääma sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud piiridesse. Planeeringuala on II kategooria ala (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates), kus välismüra normtase hoonestatud või hoonestamata aladel on kehtestatud järgmistele välismüraallikatele: auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus, tööstusettevõtted, müratekitavad kaubandus- ja teenindusettevõtted, spordiväljakud ja meelelahutuspaigad, ehitustööd. Liiklusmüra ekvivalenttase LpA, eg, T, dB, päeval 55 ja öösel 45.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Planeeringu kehtestajal tuleb hinnata

olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

1.8 TULEOHUTUS

Planeeringualal asuvad objektid ei ole süttimisohtlikud. Tulekahju võivad tekitada 100 tamme pargiala hooletud kasutajad. Tuleohutuse tagamiseks planeeringualal tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015 a määrusest nr 54 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ ja selle lisadest.

Lähimad olemasolevad tuletõrjevee hüdrandid asuvad Laane ja Pääsukese tänava ristmikul ning Laane ja Rahu põik tänava ristmikul.

Tamsalu linna Laane tänava elamuala detailplaneeringuga on Kukulossi tänava äärde ette nähtud paigaldada kolm hüdranti. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus* seatud nõuetest.

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

1.9 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.

Kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (välimööbel, valgustid), konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

1.10 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Raudtee kaitsevöönd

Alus: *Ehitusseadustik (RT I, 30.12.2015, 11)*

§ 73. Raudtee kaitsevöönd

(1) Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmetelisel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele.

(2) Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

(3) Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;

2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;

3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;

4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;

5) ehitise ehitamisel.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: *Ehitusseadustik* (RT I, 30.12.2015, 11); *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015, RT I 28.06.2015, 4)

§ 10. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EVS 843:2016

Kaugus hoonete vundamendist 3m; kanalisatsioonitrassist 0,2m.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: *Ehitusseadustik* (RT I, 30.12.2015, 11); *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus* (RT I, 23.12.2014, 23); *Keskkonnaministri määrus Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949).

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus *Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded* (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.

Sideehitise kaitsevöönd

Alus: *Ehitusseadustik* (RT I, 30.12.2015, 11); *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015, RT I 28.06.2015, 4)

§ 14. Sideehitise kaitsevöönd

1) maismaal – 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EVS 843:2016

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorust ja isevoolest kanalisatsioonist 0,5m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

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.

Sidekanalisatsiooni servituudiala

Käesolev planeering teeb ettepaneku seada sidekanalisatsiooni servituut krundile Pos 5 läbivale sidekanalisatsioonile, tagamaks kanali säilimise tervena. Servituudi ala ühtib sideehitise kaitsevööndiga ja on välja toodud joonisel *Põhijoonis* lilla viirutusena.

Elektripaigaldise servituudiala

Käesolev planeering teeb ettepaneku seada elektripaigaldise servituut krundile Pos 3 läbivale 10kV õhuliinile AS Eesti Raudtee kasuks. Servituudi ala ühtib liinirajatise kaitsevööndiga ja on välja toodud joonisel *Põhijoonis* tumesinise viirutusena.

Ühisveevärgi servituudiala

Käesolev planeering teeb ettepaneku seada ühisveevärgi servituut krundile Pos 1 läbivale veetrassile AS Tamsalu Vesi kasuks. Servituudi ala ühtib ühisveevärgi kaitsevööndiga ja on välja toodud joonisel *Põhijoonis* roheline viirutusena.

1.11 TEHNOVÕRGUD**Olemasolev olukord**

Detailplaneeringuala läbib veetrass, sidekanalisatsioon ja Eesti Raudteele kuuluv 10kV õhuliin. Tehnovõrkude seadustest tulenevad kaitsevööndid on märgitud Põhijoonisele. Tehnovõrkude servituudi alad ühtivad vastavate kaitsevööndite ulatusega.

Uued tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita uusi liitumisi tehnovõrkudega.

Tänavavalgustus

Kergliiklustee ja pargi-ala valgustus lahendatakse eraldi projektiga.

1.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

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

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleb kohalik omavalitsus üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid Pos 3 ja Pos 5 täiendavalt munitsipaalomandisse.

Kohalik omavalitsus rajab 100 tamme pargi etapiviisiliselt vastavalt rahastusele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Koostas:

A. Konso