

Töö nr **23004785** | 23.01.2025

Veski tn 18, Veski tn 18a, Veski tn 18b ja Veski tn 18c maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2024-2025

Jaana Veskimeister | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Veiko Kärbla | keskkonnaspetsialist (müra)

ALPHA Kinnisvara OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tapa Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1. Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus	5
2.2. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2. Krundi hoonestusala.....	10
3.3. Krundi ehitusõigus.....	10
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	11
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	13
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	13
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	14
3.7.1.1. Veevarustus.....	14
3.7.1.2. Reoveekanaliseerimine.....	14
3.7.1.3. Sademevesi	14
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	15
3.7.3. Soojavarustus	15
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus	16
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	17
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	18
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	18
3.10.2. Jäätmed	19
3.10.3. Energiatõhusus.....	19
3.10.4. Radoon	19
3.10.5. Insolatsioon	20
3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	20
3.11. Servituudi seadmise vajadus	22
3.12. Planeeringu elluviimine.....	23
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	23
3.12.2. Planeeringu elluviimine ja kokkulepped	23

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Tapa Vallavalitsuse 24.01.2024 korraldus nr 44 „Tapa linnas asuvate Veski tn 18, Veski tn 18a, Veski tn 18b ja Veski tn 18c maaüksuste detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Veski tn 18, Veski tn 18a, Veski tn 18b ja Veski tn 18c maaüksuste alusel moodustatud krundile ehitada kaubandus-, toitlustus-, ja teenindushoone ja/või väikeettevõtluse ja -tootmise hoone, mille mahus on vajadusel ka büroo- ja kontoriruumid. Planeeringu koostamise käigus haarati planeeringualasse ka piirnevad Veski, Maie ja Valve tänavate lõigud, et lahendada nimetatud tänavate liikluskorraldus.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Tapa valla üldplaneeringut“ (kehtestatud Tapa Linnavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ TELG MK poolt veebruar-märts 2024 koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 34T1244). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringualaks on Veski tn 18, 18a, 18b ja 18c maaüksused ning nendega piirnevad Veski, Maie ja Valve tänavate lõigud. Planeeringuala pindala kokku on 9 125 m².

Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed¹ on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed.

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Veski tn 18	79101:004:0027	3 056 m ²	ärimaa 50%, elamumaa 50%
Veski tn 18a	79101:004:0029	682 m ²	elamumaa 100%
Veski tn 18b	79101:004:0640	38 m ²	tootmismaa 100%
Veski tn 18c	79201:001:0356	2 156 m ²	maatulundusmaa 100%
Veski tänav L2	79001:001:0450	1 189 m ²	transpordimaa 100%
Maie tänav	79001:001:0410	3 675 m ²	transpordimaa 100%

¹ Andmed Maa-ametist seisuga 13.02.2024

		(planeeringualas 903 m ²)	
Kauba tn 8 // Uus tn 15 // Valve tn 5 // Tapa raudteejaam	79101:017:0045	862 978 m ² (planeeringualas 1 101 m ²)	transpordimaa 100%

Veski tn 18 maaüksus on hoonestatud kahekorruselise (kõrgus u 11 m) hoonega (EHR kood 108017720, ametihoone). Maaüksuse omaniku sõnul algselt ehitatud raudteetöölise majutamiseks (EHR andmetel esmane kasutuselevõtt 1960). Viimati tegutses hoones baar, sh olid teisel korrusel elu- ja majutusruumid. Kelpkatusega hoone läänepoolsele küljele on ehitatud baari väliruumi teenindamiseks varjualune.

Veski tn 18a maaüksusel asub u 7,5 m kõrgune viilkatusega hoone. Maaüksuse omaniku sõnul oli algne funktsioon raudteetöölise hoonet teenindav pesuköök, mis selgitab hoone katusealuse tuulutusavade lahendust. Viimati oli hoone kasutusel kahe korteriga elamuna (EHR kood 108018668, elamu 2-korteriline).

Veski tn 18b maaüksusel asus elektri alajaam, mis lammutati 2023.

Veski tn 18c maaüksus on hoonestamata, kuid sellele jäävad kunagised aiamaad, sh lagunened kasvuhooned ja muud väikehooned. Ala oli viimati aimaana kasutusel u 2022. aastal.

Planeeringualale jääv kõrghaljastus asub valdavalt Veski tn 18 hoone lõunaküljel (leht- ja viljapuud, mõned elupuud) ning Veski tn 18c maaüksusel endise aiamaa alal (viljapuud ja -põõsad).

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi, alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Olemasolevalt on Veski tn 18 ja 18a maaüksustel olemas liitumine ühisvee ja -kanalisatsiooniga ning elektri- ja sideühendus. Uushoonestamiseks, sh hoonestuse otstarbe muutusega seoses on vaja tehnovõrkude ühendused ümber ehitada.

Planeeringualale jääb ehitisel olev riikliku kõrgusvõrgu märk nr 8218 (Veski tn 18 hoone läänepoolses seinas) ning Ülesõidu tänava ja Valve tänava ristmikust ida poole, sõidutee äärde kohaliku võrgu märk nr 112. Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ja 3,2 m vertikaalsuunas. Kohaliku geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest.

Planeeringualale ulatub vähesel määral raudtee 30 m kaitsevöönd.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

Veski tn 18, 18a, 18b ja 18c maaüksustega piirnevad Ülesõidu tänav, Veski tänav ja Maie tänav on avalikus kasutuses olevad munitsipaaltänavad. Valve tänav jääb koos raudteega riigimaa koosseisu (maaüksus Kauba tn 8 // Uus tn 15 // Valve tn 5 // Tapa raudteejaam). Kõik planeeritavate maaüksustega piirnevad sõiduteed on kõvakattega ja kahesuunalised. Kõnnitee on rajatud ainult Ülesõidu tänava planeeringuala poolsele küljele.

Planeeringuala asub Tapa linna keskuse piirkonnas, kuhu on koondunud nii ärid, tootmine, elamine kui erinevad teenused. Tegemist on Tapa linnas ühe olulisema alaga, kuna asub rongiliikluse tuiksoonel, st rongiga Tapa linna saabujale või seda läbivale reisijale pakub piirkond esimest muljet Tapa linnast. Seetõttu on oluline raudtee ümbruse piirkonna areng esinduslikuks keskuseks.

Planeeringualast põhjasuunda Veski tänava äärde jäävad korterelamud, lõunasuunda jääb raudtee, läänepoolne osa on samuti hoonestatud elamutega (mõjualas üksiklamud), idapoolne ala on seni hoonestamata ja seal asuvad elanike aiamaad.

Lähimad suurimad kaubanduspinnad jäävad planeeringualast teisele poole raudteed lõunasuunda, kus asuvad Coop Konsum koos ehituskeskusega (EHR andmetel ehitisealune pind 2 925 m², kõrgus 7,1 m) ja Grossi pood (EHR andmetel ehitisealune pind 1 308 m², kõrgus 18 m).

Planeeringuala mõjuala hoonete arhitektuur on väga mitmekülgne sõltudes nii rajamise ajaperioodist kui funktsioonist. Hoonestuse mahud (ehitisealune pind korda kõrgus) on samuti varieeruvad. Hoonete kõrgus on pigem madal (valdavalt kuni kolmekorruseline), kõrgemad hooned on viiekorruselised korterelamud. Seega olemasolevate hoonete arhitektuur ja maht uushoonestusele selgeid tingimusi ei sea. Oluline on uushoonestuse esinduslik ja kaasaegne lahendus, sh fassaadi paiknemine vähemalt raudtee poole.

Planeeritavate Veski tn 18, 18a, 18b ja 18c maaüksuste ala koos mõjualaga on nähtavad skeemil 1 ja vaadeldav ka joonisel nr 1.



Skeem 1. Vaade planeeringuala mõjualale. Planeeritavad maaüksused on tähistatud sinise kontuuriga. Maa-ameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2022-04-30.

Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Kultuuriväärtustest jäävad planeeringuala lähipiirkonda Tapa raudteejaama peahoone (kinnismälestis (ehitismälestis) reg. nr 30404) ja Tapa vana kalmistu (kinnismälestis (ajaloomälestis) reg nr 5788). Tapa raudteejaama peahoone on ainus säilinud I maailmasõja eelse eriprojekti järgi ehitatud kivist raudteejaamahoone Eestis. Tegemis on silmapaistva materjalikäsitlusega raudteejaamahoonega, millel on suures osas säilinud ajaloolised detailid ja viimistlus. Ehitis on Tapa linna kujunemisel mänginud kesket rolli². Tapa vana kalmistu on ajastu tüüpiline, 19. saj. pärinevate hauatähiste ja jälgitavate piiridega kalmistu, mis tänapäeval on rohtunud ning uusi matmisi sinna ei tehta. Küll on kalmistul säilinud mitmeid tähelepanuväärseid hauamonumente ja piirideid³.

² <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=30404>

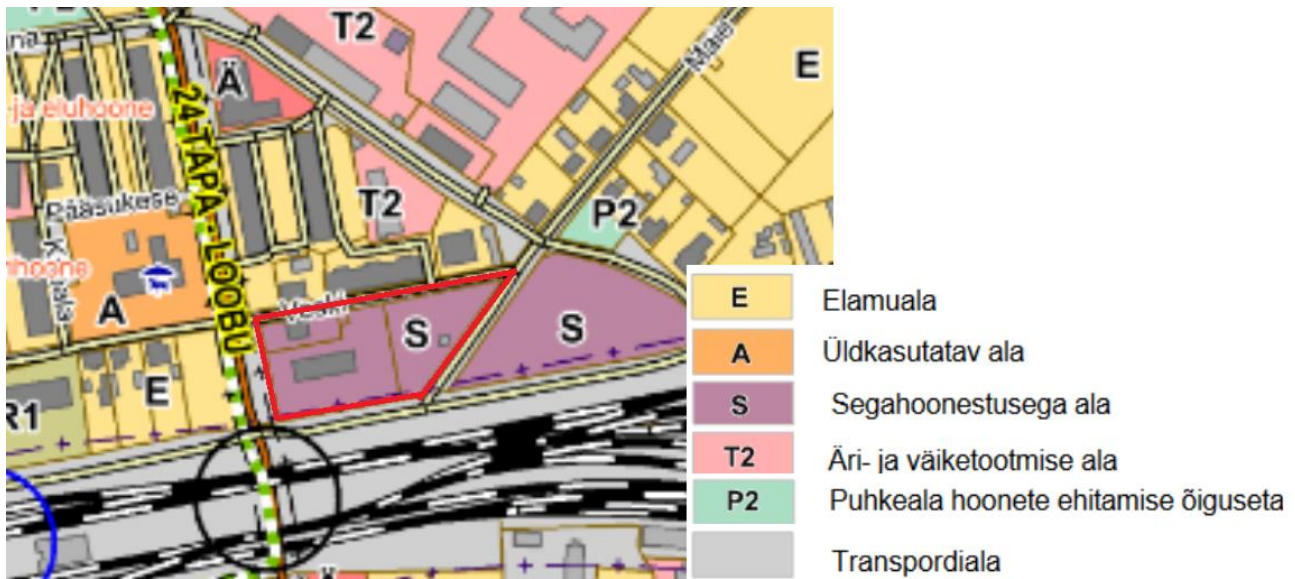
³ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=5788>

2.2. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on „Tapa valla üldplaneering“ (2022).

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 on kehtestatud „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“, kuid kuna maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel ja Tapa vallas on uus üldplaneering kehtestatud, lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel ainult valla üldplaneeringust.

„Tapa valla üldplaneeringu“ kohaselt jäävad planeeritavad maaüksused segahoonestusega alale. Segahoonestusega ala on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala (eelkõige keskustes), sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon ning üldkasutatavad hooned (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte „Tapa valla üldplaneeringu“ maakassuskaardist. Planeeritavad Veski tn 18, 18a, 18b ja 18c maaüksused on tähistatud punase kontuuriga.

Üldiste ehitustingimustena tuleb Tapa linna keskses ette nähtud segahoonestusega aladel ette näha esinduslik tänavafraat. Üldplaneeringuga kavandatud uute hoonete esimese korruse äri- või ühiskondlikud ruumid tuleb projekteerida tänavale avanevana, kuid neid võib kasutada ka elamispinnana.

Segahoonestusega aladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 20%, kuid sõltuvalt asukohast võib Tapa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.

Soovituslik müra kategooria segahoonestusega alal on III kategooria – keskuse maa-alad.

Ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt. Detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ja võimalik paigutus krundil. Parklale peab olema juurdepääs äri lahtioleku ajal ilma takistusega (suletud väravata või tõkkepuuta).

Planeeringu koostamisel on arvestatud segahoonestusalale sätestatud põhimõtteid, sh ärihoonetele ette nähtud parkimisnõudeid.

2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Ruumilise arengu eesmärgiks on Tapa keskuse alal esindusliku ja üldplaneeringuga kooskõlas oleva hoonestuse kavandamine.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi järeldused põhinevad ptk-s 2.1 ja 2.2 (planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus) ning ptk-s 2.3 (vastavus liigilt üldisemale planeeringule) toodud infole.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on ärihoone ehitamine (kaubandus, teenindus, toitlustus; väikeettevõtlus ja -tootmine; kontori-büroo pinnad) ja sellega kaasnevalt piirnevate tänavate liikluskorralduse lahendamine. Planeeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas. Lahenduse koostamisel järgitakse üldplaneeringus segahoonestusele seatud tingimusi.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud allpool toodud põhjendustest ja kaalutlustest:

- Olemasolevate katastriüksuste baasil uue krundistruktuuri loomine, st Veski tänavale ja planeeritavale hoonele funktsionaalselt vajaliku ruumivajaduse tagamine.
- Planeeringuala asub Tapa linna keskses linna ühe olulise taristu – raudtee – ääres. Hoonestus koos väliruumiga peab seetõttu olema esinduslik. Hoone fassaad peab olema suunatud vähemalt raudtee poole, soovitatavalt esinduslik igast küljest.
- Hoone mahu kavandamisel on arvestatud piirkonda sobiva maksimaalse mahuga, sh kaasneva vajaliku teenindusmaaga (juurdepääsud, parkimine). Hoone suhteline kõrgus on planeeritud kuni 10 m, mis on piirkonnale iseloomulik ja samas piisav soovitud otstarve/otstarvete kavandamiseks. Hoone ehitisealune pind on määratud kuni 2 200 m², mis on sarnane teistel analoogstel hoonetel (nt Coop konsum, Grossi pood).
- Vältimaks kergkliikluse põhilise liikumissuuna (Ülesõidu tänava äärne kõnnitee) katkemist ja korterelamute esisel alal liikluskoormuse olulist tõusu, on autotranspordi juurdepääs kavandatud Maie ja Ülesõidu tänavate kaudu.
- Veski tänava maa-ala kitsust arvestades on tehtud ettepanek muuta Veski tänav ühesuunaliseks; näha ette Veski, Maie ja Valve tänavate rekonstrueerimine.
- Asendiplaanilise lahenduse koostamisel on arvestatud tekkiva krundi nr 1 konfiguratsioonist (olemasoleva Veski tn 18c maaüksuse teravatipulisest kujust) ja ilmakaartest, mistõttu on tehtud ettepanek/soovitus näha hoone ette krundi läänepoolsemale küljele ja parkimis-/teenindusala rohkem idapoolsele alale.
- Kergkliikluse ohutuks liikumiseks on kavandatud hoone ümbruses hajumisala ja piirnevate tänavatega sidusad lahendused (kõnniteed, sõidutee; parkimise ja ülekäiguraja ettepanekud).
- Kergkliikluse juurdepääsud hoonesse sõltuvad hoone täpsest otstarbest ja tegevusest, mistõttu on jäetud nende asukohad vabaks, st lahendamiseks projekteerimise käigus.
- Kuna planeeringualast põhjasuunda jäävad korterelamud, näeb lahendus ette mõningase visuaalse barjääri loomise, aga eelkõige esteetilise vaate tagamiseks kõrghaljastuse rajamise planeeringuala põhjapoolsele piirile. Tänavahaljastuse rajamiseks tehakse ettepanekud ka Maie tänava alal.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse olemasolevate Veski tn 18, Veski tn 18a, Veski tn 18b ja osaliselt Veski tn 18c maaüksuste baasil krunt nr 1 (ärihoonele koos teenindusmaaga). Veski tänav L2 ja osaliselt Veski tn 18c maaüksuste baasil krunt nr 2 (Veski tänavale).

Kruntide moodustamine on näidatud tabelis 2 ja joonisel nr 3. Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

Tabel 2. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi pindala	Planeeritud sihtotstarve/ katastriüksuse sihtotstarve	Planeeringueelne katastriüksus ja pindala		Planeeringueelne katastriüksuse sihtotstarve
Kruunt nr 1: 5 909 m ²	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kontori- ja büroohoone maa/ ärimaa 100%	Veski tn 18	3 056 m ²	ärimaa 50%, elamumaa 50%
		Veski tn 18a	682 m ²	elamumaa 100%
		Veski tn 18b	38 m ²	tootmismaa 100%
		Veski tn 18c	2 133 m ²	maatulundusmaa 100%
Kruunt nr 2: 1 212 m ²	tee ja tänava maa 100%	Veski tänav L2	1 189 m ²	transpordimaa 100%
		Veski tn 18c	23 m ²	maatulundusmaa 100%

3.2. Kruntide hoonestusala

Hoonestus on kavandatud krundile nr 1. Hoonestusala on määratud krundi piirist 4 m kaugusele Maie tänava, Valve tänava ja Ülesõidu tänava poolsest piirist ning 8 m kaugusele Veski tänava poolsest piirist. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimaliku väikehoone ning rajatised) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades teisele poole Veski tänavat jäävate kortrelamutega, st lubades uushoone kavandada korterelamutest veidi eemale ja tagades tänava ja hoone vahele piisava haljasala kõrghaljastuse rajamiseks. Arvestatud on ka, et hoonestusala jääks väljaspoole raudtee kaitsevööndit. Maksimaalselt suur hoonestusala võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju ning kavandada ka võimaliku väikehoone ja rajatised.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud tabelitena joonisel nr 3.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse planeeritud krundil nr 1 ette ühe ärihoone ehitamine. Planeeritud sihtotstarbed⁴ on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa (ÄB). Sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa⁵. Krundile nr 2 jääb Veski tänav (tee ja tänava maa⁶, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa⁷).

Krundile nr 1 ehitusõiguses toodud hoonele lisaks (ei loeta ehitisealuse pinna hulka) on lubatud ühe ehitusloakohustusega väikehoone (kuni 5 m ja kuni 20 m², nt müügikiosk vmt) ja rajatiste (nt jäätmemaja, hoonest eraldi asetsevate autode ja jalgrataste ning müügiletide varjualuste jmt, arvu ei määrata) püstitamine. Võimaliku väikehoone ja rajatiste kavandamisel peab arvestama

⁴ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁵ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 2

⁶ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁷ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 5

haljastuse nõudega ning lahendus peab moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku (võimalikud asukohad mõelda läbi hoone projekti käigus).

Ehitusõigusega lubatud hoone ja võimalik väikehoone ning rajatise tuleb projekteerida hoonestusala piirides, st ehitusõigusega määratud hoone ja võimalike väikehoonete ning rajatiste ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs(ud) planeeritud krundile nr 1 on autotranspordiga ette nähtud Valve tänavalt ja/või Maie tänavalt.

Sõidukite parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada krundil nr 1 selle siseselt arvestades hoone otstarbega ja sellest tulenevate vajadustega (nt ehituspoe puhul arvestada järelkäruga parkimisega). EVS 843:2016 Linnatänavad kohane sõidukite parkimismäär on 1:100 (linnakeskus, keskuse klass II-IV, superparket, kauplus). Jalgratate vähim parkimismäär EVS 843:2016 Linnatänavad kohaselt on 1/150 (keskuse klass „mujal“, supermarket, kauplus), sh vähim arv 10. Parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel arvestades standardi kõrval ka reaalse vajadusega. Jalgratate parkimiskohad näha soovitatavalt varjualuse all (kas eraldi rataste varjualusega parkimisalad või hoone küljes oleva varikatuse all).

Elektriautode laadimistaristu kavandamine ja vajadus tuleb ette näha vastavalt ehitusseadustikule.

Parkimis- ja manööverdusalad ning juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattede alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveett ning vältida kuumasaarte teket. Seetõttu tuleb ka parkimiskohad kavandada optimaalselt.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda omavahel ning avalike jalgsi sõiduteedega, st tuleb planeeritud krundi nr 1 koosseisus näha jalakäijate liikumisteed ette Maie ja Valve tänava poolsetel külgedel. Hoone ümbruses tagada vajalik hajumisala, mis on seotud hoonesse sissepääsu(de)ga ja asjakohasel juhul piirnevate teedega (eelkõige Maie ja Valve tänava poolsetel külgedel kavandada hoone ümbruse hajumisala terviklikult seotult avaliku kasutusega tänava aladega). Hoonesse sissepääsud määratakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoone täpsest otstarbest ja ruumiprogrammist.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada soovitatavalt eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattede teed või teeosad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses (kuumasaarte tekkimise oht, sademevee hulga suurenemine).

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

Veski tänav on kavandatud ühesuunaliseks (ettepanek Ülesõidu tänava poolt Maie tänava poole, kuid projekteerimisel on vajaduse ilmnemisel lubatud liiklus kavandada ka Maie tänava poolt Ülesõidu tänava poole) koos parkimistaskute rajamisega. Maie tänavale on ette nähtud sõidutee laiendamine ja tänavahaljastuse rajamine. Valve tänavale on ärihoone poolsele küljele planeeritud parkimistaskud. Valve ja Maie tänaval ärihoonega piirnevas osas on kergliikluse liikumisteed kavandatud ärihoone krundil nr 1. Terviklahenduse kujundamiseks tuleb Veski ja Maie tänav projekteerida koos kuni vähemalt Õuna tänava ristmikuni.

Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus ning Veski, Maie ja Valve tänava elementide ning liikluskorralduse põhipõtted on graafiliselt nähtavad joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on projekteerimise käigus lubatud täpsustada, sh Veski, Maie ja Valve tänava elemente. Arvestada tuleb, et Valve ja Maie tänava poolsetel külgedel tuleb tagada jalakäijate liikumisteed planeeritud krundi nr 1 koosseisus.

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Krundile nr 1 planeeritud hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, keskkonda sobituv ja esinduslik. Hoone fassaad peab olema suunatud vähemalt raudtee poole, kuid soovitatavalt kavandada see esinduslik igast küljest.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama olukorra, kus ehitusaegne vibratsioon ei kahjusta olemasolevaid hooneid.

Hoone esimesel korrusel näha ette tualettruumid (sh invajuurdepääsuga), mis oleks kaupluse/teenindushoone lahtioleku aegadel avalikus kasutuses.

Laadimisala vajaduse korral peab see olema lahendatud hoone mahus (eelkõige Veski tänava poolsele küljele kavandamisel, kuhu suunda jäävad elamud, aga esinduslikkuse tagamiseks ka teistel hoone külgedel).

Hoonestuse välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks naaberhoonete elanikke. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel on soovitatav näha parkimine ette krundi idapoolsele osale, kuna sõidukite juurdepääs on ette nähtud Maie ja/või Valve tänavalt. Nii on tagatud krundi optimaalne kasutus (parkimine juurdepääsude läheduses, tehnovõrkude lühimad ühendused), lisaks ei soosi krundi teravnurkne kuju hoone asetust idapoolsel küljel. Arvestada ka, et soovi korral oleks võimalik ehitada üks ehitusloakohustusega väikehoone ja rajatised (jätta võimalus, kui seda kohe ei vajata). Võimaliku väikehoone ja rajatiste arhitektuur peab olema kooskõlas ärihoone arhitektuuriga.

Hoone ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Hoone põhilised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kolm maapealset ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhimahul viil-, kelp või lamekatus; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekalde ja -kattematerjalid: põhimahul 0-25 kraadi; materjal katusetüübile sobiv;
- Katuseharja suund: orienteerida piirnevate tänavate suhtes kas risti või paralleelselt;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, näiteks klaas, puit, kivi, betoon, krohv (ka kombineeritult); keelatud on fassaadide katmine pleki ja plastikust valmistatud naturaalseid materjale imiteerivate toodetega; eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades vajadusega pääseda hoonesse otse tänava tasapinnalt (ratastoolis liikujad, lapsevankriga jmt);
- Kavandada avatud fassaadid, vältida hoone fassaadil n-ö „tumma seina“, näha ette ukse- ja aknaavade ning hoone-elementide paiknemine inimese tasandil.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Hoone ümbrus peab olema kujundatud kvaliteetseks väliruumiks koos haljastuse ja tänavaelementidega (nt välisvalgustus, istepingid, prügikastid jmt).

Planeeringualal kasvav haljastus on lubatud likvideerida, kuid soovitatav on maksimaalselt säilitada olemasolevad puud, mis võrreldes istutatava haljastusega annavad kohese roheefekti.

Arvestades kliimamuutustega - temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) - tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks (sh sademevee lahenduste kavandamiseks maastikukujunduse kaudu); samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõjus väliruumi kujundamisega). Sõidukite parkimisalade ja kergliikluseks mõeldud pindade rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Vähemalt 20% krundi nr 1 pindalast peab olema haljasala. Haljaspinnad näha ette mitmerindelise, kavandades sh nii heitlehiseid- kui okastaimi. Kohustuslikult tuleb haljasala koos kõrghaljastusega näha ette Veski tänava poolsele küljele.

Parkimisalad tuleb maksimaalselt haljastusega liigendada (puud-põõsad) või peavad parkimisalad piirnema haljasaladega, kus kasvavad ka puud-põõsad.

Maie tänava planeeritavate maaüksuste poolsele piirile on kavandatud puuderida (tänavahaljastus).

Planeeritud krundi nr 1 piiridele ei ole piirdeaia rajamine lubatud. Samuti on keelatud tõkkepuude kasutamine.

Kuna kavandatava hoone ehitisealune pind on võrdlemisi suur, tuleb katuse pinnalt lumi vastavalt vajadusele koristada ja ära vedada. Kõvakattega pindadelt nagu parkla ja sõidu- ning kõnniteedelt kogutav lumi tuleb vajadusel ära vedada.

Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusalaadega. Lumeladustusalaade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parkla- ja tänavaelementide lahendusest ning selgub projekteerimise käigus.

Krundi nr 1 maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Maapinda on lubatud vajadusel muuta ulatuses, mis on vajalik sademevee lahendamiseks (et naaberaladelt ei valguks sademevesi planeeringuala krundile ja vastupidi) ja teedevõrgu (sh kõnniteed) ühendamiseks. Vajadusel on naaberkinnistutega ühise piiriga paralleelset lubatud rajada nõvad. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt uushoonestuse ja parklate/teede asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualale, krundile nr 1, on kavandatud ärihoone, mis vajab elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee ärajuhtimine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine või immutamine kohapeal.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoone asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumis-/ühenduspunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega.

3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on antud vastavalt OÜ Tapa Vesi tehnilistele tingimustele (väljastatud 25.03.2024). Planeeringualal on ühisvee ja -kanaliseerimisega liitumine olemas.

3.7.1.1. Veevarustus

Olemasolev veevarustuse liitumispunkt säilitada (Veski tänavalt). Veemõõtesõlm rajada ühendussulguri lähedale hoone kuiva ja valgustatud ruumi, kus temperatuur ei tohi langeda alla +4°C. Veemõõtesõlme tuleb paigaldada veearvesti (veearvestid tarnib OÜ Tapa Vesi). Veemõõtesõlmes ei tohi olla veearvestist mööda viivat toru. Vee miinumumrõhk tarbimispunktis on 2 bar. Kui kinnistul vajatakse suuremat rõhku, tuleb rõhu tõstmine lahendada kliendil oma rõhutõsteseadmetega ja omal kulul.

Maakraani/siibri kape tõsta projektiga määratavale tasapinnale. Spindel peab jääma maapinnast mitte sügavamale kui 10 cm. Veetorustike süsteemi kaped ja spindlipikendused kuuluvad ühte komplekti, vajadusel tuleb mõlemad välja vahetada.

3.7.1.2. Reoveekanaliseerimine

Olemasolev ühiskanalisatsiooni ühendus säilitada (Veski tänava kaudu Ülesõidu tänava torustikku).

Ühiskanalisatsiooni on keelatud suunata sademe- ja dreenaživett. Ühiskanalisatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri kanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimet, ei kahjusta kanalisatsioonitorustikke ega -rajatise ning mida on võimalik reoveepuhastis puhastada. Arvestada tuleb Tapa valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumise ja kasutamise eeskirjas toodud tingimustega.

Kõik ehitustsooni jäävad kanalisatsioonikaevude luugid tõsta projektiga määratavale tasapinnale. Vajadusel tuleb vanad amortiseerunud luugid, mida pole võimalik niisama reguleerida, välja vahetada. Ehituse ajal tuleb jälgida, et oleks tagatud kõikide luukide säilimine. Vaatluskaevu teleskoop peab jääma kaevukeha sisse vähemalt 20 cm.

3.7.1.3. Sademevesi

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon ja seda ei ole ka lähiajal planeeritud. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt omal krundil. Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu (immutada krundisisest seal paiknevatel murukattega aladel, immutada kasutades nt imbkärgede süsteemi, kõvakattega aladelt kokku kogutud ja vajadusel puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm). Nimetatud põhimõtete kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte. Sademe- ja dreenaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni ning naabermaaüksustele on keelatud.

Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid nõudeid, mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt haljasalad, lohud jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 467706 (väljastatud 12.02.2024, kehtivad kuni 12.02.2026).

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud olemasoleva alajaama AJ8438:(Tapa) baasil, mis asub Ülesõidu tn 3a kinnistul (vt joonis nr 1).

Olemasolevast alajaamast AJ8438:(Tapa) tuleb projekteerida krundi nr 1 piirini (kilbini) eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin. Elektrivarustuseks on krundi piirile planeeritud 0,4 kV liitumi- ja jaotuskilp. Projekteerimisel näha kilp krundi piirile teealasse. Joonisel nr 3 näidatud kilbi asukohta on projekteerimisel lubatud muuta, arvestama peab, et kilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni (hoone, rajatis vm, mida soovitakse elektriga varustada) tuleb ette näha maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh ka alajaamast planeeringualani kulgevale kaabli trassile.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu lahendusest tingitud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi. Öisel ajal reguleerida valgustuse kasutamine (nt hoone fassaadil, parklas kasutatav valgustus) minimaalsele võimsusele. Kuna teisel pool Veski tänavat asuvad korterelamud, vältida valgusreostust, sh ka võimalike vilkuvate reklaamide paigaldamist korterelamute suunal. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala jääb Tapa linna kaugküttepiirkonda (Tapa Vallavolikogu 31.01.2013 määrus nr 79 „Kaugküttepiirkonna määramine“) ja soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tapa linna keskküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojavarustuse lahendamisel on aluseks N.R. Energy OÜ tehnilised tingimused (liitumistingimused) nr 20240426 (koostatud 26.04.2024, kehtivad kuni 25.04.2025).

Soojusvõrgu ühendus on ette nähtud Ülesõidu tänava olemasoleva soojustorustiku sobivalt lõigult. Projekteerimisel täpsustada ühendused tulenevalt hoonestuse, liikumisteede, rohe- ja parkimisalade tegelikele asukohtadele.

Liitumispunktiks on soojusarvesti sulgarmatuur mõõtesüsteemi asukohtas. Mõõtesüsteemi asukohaks on kaugloetav soojusarvesti tarbimiskohta hoones.

Tehnilised parameetrid:

- Soojuskandja – keemiliselt töödeldud vesi;
- Soojuskandja arvutuslik temperatuurigraafik:

	Kütteperioodil	70/40 °C
	Suveperioodil (tarbevee soojendamise)	60/30 °C
Maksimaalne rõhk soojustrassis katsetuste ajal		6 bar
Soojussõlme arvutuslik suurim rõhulang ilma soojusmõõtjata		0,5 bar
Rõhkude vahe kõikumise piirid primaarpoole sisendil		1,5 -0,7 bar

Liituja kohustused:

- Planeeritud krundi kaugküttetorustik ja Kamstrupi kauglugemisega soojusarvesti koos näitude edastamine serverisse projekteeritakse ja ehitatakse Liitujate poolt oma kuludega;
- Projekt tuleb kooskõlastada N.R. Energy OÜ-ga, eelnevalt kooskõlastades teiste tehnorajatiste (nt elektri-, side-, vee- kanalisatsioonivõrgud ja teised) ja kinnisasjade omanikutega;
- Enne ehituse algust tuleb sõlmida kinnisasjade omanikutega isikliku kasutusõiguse lepingud soojusettevõtja kasuks;
- Peale kaugküttetorustiku rajamist, projekt- ja täitevdokumentatsiooni üleandmist annab(vad) Liituja(d) liitumistorustiku üle soojusettevõtja bilanssi;
- Peale liitumistorustiku vastuvõtmist (vastuvõtmis-üleandmise aktiga) sõlmitakse Liitujatega Soojuse ostu-müügi lepingud.

Soojusettevõtte kohustused:

- Kaugloetava soojusarvesti tarnib Soojusettevõtte;
- Peale liitumistorustiku vastuvõtmist (vastuvõtu aktiga) lähevad rajatud kaugküttetorustiku haldamise, remondi, asendamise, kasutamise, utiliseerimise ja muu toimimise kohustused üle soojusettevõttele.

Kaugküttetorustiku üleandmist soojusettevõtja bilanssi loetakse liitumistasuks. Pärast krundi müüki või rendile andmist sõlmib omanik või üürnik soojusettevõttega individuaalse soojusenergia ostu-müügilepingu.

3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused nr 38671941 (koostatud 16.02.2024, kehtivad kuni 15.02.2025).

Olemasolevalt paikneb planeeringualal vaskaabel. Olemasoleva hoonestuse lammutamisel ei pea vaskaablit säilitama.

Telia Eesti AS-i sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev TAP-021, vt joonis nr 1) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Sideühenduse saamiseks tuleb rajada vajalik mahus sidetrass alates sidekaevust TAP-022 või TAP-023 (vt joonis nr 3, eeldatavalt TAP-022) kuni planeeritud hoone tehno ruumini. Rajada alates sidekaevust TAP-021 kuni TAP022 48 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Paigaldada sidekaevu TAP-022 1/32 splitter. Alates splitterist paigaldada hoonesse 24 kiuline singlemode optiline kaabel. Otsastada splitteris kiude vastavalt soovitud toodete arvule +3. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoone sisevõrk tuleb välja ehitada PON tehnoloogial. Äripindade sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.

Nõuded topo-geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 "*Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded*";
- Telia dokument "*Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.*"
- Telia dokument "*Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis*".

3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele⁸ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud krunt nr 1 piirneb avaliku kasutusega teedega ja lähimad hooned jäävad teisele poole Veski tänavat planeeringualast ligikaudu 10 m kaugusele. Krundi nr 1 hoonetusala on antud krundi piiridest 4 m ja 8 m kaugusel, sh on hoonetusala 8 m kaugus planeeringualast antud just Veski tänava poolt. Hoonetusalade sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavaaladelt igast krundi küljest.

Kavandatud tegevus liigitub tuleohutuse järgi valdavalt IV kasutusviisi (kaubandus- ja teenindushoone) alla⁹. Planeeritud hoone tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10¹⁰ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Määruse nr 17¹¹ kohaselt on kaupluste eripõlemiskoormuseks usaldusväärse analoogi põhjal 600-1200 MJ/m² kohta. Määruse nr 10¹² alusel on vajalik veevooluhulk 20 l/sek. Lähim olemasolev hüdrant asub planeeritud hoonetusalast u 23 m kaugusel Veski tänava ja Ülesõidu tänava ristis (vt joonis nr 3). Olemasolevad hüdrandid (vt joonis nr 1) asuvad veel Maie tänava ääres (ligikaudu 60 m kaugusel) ja Valve tänava ääres Lai tänava ristmiku läheduses (ligikaudu 180 m kaugusel). Olemasolevad hüdrandid tagavad veevooluhulga 20 l/s.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjevõrgi lahendamisel. Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt¹³.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁹ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

¹⁰ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

¹¹ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

¹² Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

¹³ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

- Sotsiaalse kontrolli tagamine läbi hoone ja väliruumi esinduslikkuse, st hoone on igast küljest vaadeldav/jälgitav, hoone ümbrus on kvaliteetne väliruum;
- Kavandatud on hea nähtavus (territooriumi valgustatus).

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, sh materjale ja värvi ning maastikukujundust;
- Vältida pimedaid nurki ja n-ö kangialuseid, vajadusel paigaldada videovalve;
- Eristada selgelt avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist mitte ette nähtud piirkondadesse (nt majandusalale);
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine¹⁴. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist¹⁵. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Parklate katendiks valida muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada ka keskkonnasäästliku lume käitlemise vajadusega ning näha ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud kõva kattega alad. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmine sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks.

Planeeritavaid haljasalaseid saab kasutada hoone katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademeveet tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi enne imbuma suundumist vajadusel puhastatakse.

3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, st looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Sademevesi tuleb vajadusel enne haljasalale imbuma suundumist suunata läbi eelpuhasti.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

¹⁴ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

¹⁵ Veeseadus

3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Tapa valla jäätmehoolduseeskirjale“. Ärihoone tööks peab olema tagatud liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele¹⁶. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt „Tapa valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajadusel korral eraldi jäätmemajas) või kasutada süvamahuteid. Hoone ümbruses ja jalakäijate liikumissuundadel ning istepinkide juurde näha ette prügikastid, et vältida prahi maha loopimist. Prügikastid kujundada tänavamööbli elementidena ja sulandada haljastusprojekti raames üldisesse terviklahendusse. Ärihoonele vajalikud konteinerid peavad olema kas hoone mahus või varjestatud.

3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁷ kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.

Kuna planeeringualale kavandatavas hoones asuvad ka tööruumid, tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“

¹⁶ Planeeringu koostamise ajal Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“

¹⁷ <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

§ 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Tapa vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus.

Selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS-s 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ toodule.

3.10.5. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmamuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Kuna täpne hoone kasutamise otstarve ei ole teada, lähtuda projekteerimisel otstarbega seotud asjakohasest standardist ja/või juhendist ja/või õigusaktist.

3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest.

Piirkonna peamise müraallikana võib välja tuua planeeringualast lõunasse jääva raudtee ja planeeringualaga läänesuunast piirneva Ülesõidu tänava. Tapa-Narva raudeelõik asub pisut enam kui 30 m kaugusel planeeritud hoonestusalast ning Tapa-Tartu raudteelõik (mis on selgelt suurema liikluskoormusega kui Tapa-Narva raudtee) enam kui 60 m kaugusel hoonestusala piirist.

Kavandatav ala (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kontori- ja büroohoone maa/ärimaa) ning kavandatav ärihoone ei kuulu otseselt müratundlike objektide hulka (müratundlikud alad on eelkõige elu- ja ühiskondlikud hooned). Müra normtasemed on kehtestatud püsiva asustusega elamispiirkondi ja hooned silmas pidades. Informatiivselt saab siiski välja tuua müraolukorra hinnangu.

Tinglikult võib keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kontekstis kavandatava ala puhul võrdlusena kasutada III kategooria ehk keskuseala (segafunktsiooniga ala) normtasemeid (ka üldplaneeringus on soovituslik müra kategooria segahoonestusega alal III kategooria – keskuse maa-alad). III kategooria alade (keskusealad) liiklusmüra piirväärtuse on 65 dB päeval (müra hinnatud tase päeval, L_d , 7.00-23.00) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel, L_n , 23.00-7.00), sh on hoonete teepoolsel (raudtee poolsel) küljel lubatud vastavalt 70/60 dB.

Piirkonna müraolukorra hindamiseks saab kasutada suhteliselt värsket ehk aastal 2022 valminud Tapa valla välisõhu mürakaarti¹⁸ (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ). Tänapäevaks (2024) on poliitiliste ja majanduslike muutuste tõttu raudtee kaubarongide liikluskoormus mõnevõrra küll vähenenud ja hetkel ei ole ette näha idasuunaliste raudteevedude mahu suurenemist. Reisirongid on vähem olulised müraallikad ja muutused reisirongide liiklussageduses mõjutavad müraolukorda selgelt vähem.

¹⁸ <https://www.tapa.ee/murakaart> (külastatud 17.04.2024)

Vastavalt Tapa valla välisõhu mürakaardi andmetele ulatub planeeritud krundi raudtee poolse piirini müratase, mis jääb päevasel ajal (L_d , 7.00-23.00) vahemikku 55-60 dB ning öisel ajal (L_n , 23.00-7.00) vahemikku 45-50 dB. Planeeringualaga vahetult läänesuunast piirneva Ülesõidu tänava ääres on liiksumüra tase isegi pisut suurem (kuna tänav asub krundile lähemal kui raudtee): planeeritud krundi piiril jääb päevasel ajal müratase vahemikku 60-65 dB ning öisel ajal vahemikku 50-55 dB. Seega vastab planeeringuala müraolukord liikluse müra piirväärtuse nõuetele nii raudtee kui Ülesõidu tänava poolisel küljel. Lisaks võib eeldada, et tõenäoliselt ei rajata uut hoonestust vahetult krundi piirile ning seega on kavandatava hoone võimalikus asukohas tagatud eelpool kirjeldatust paremad tingimused. Müra normtasemetele vastav olukord on tagatud ka liikluskoormuste võimaliku suurenemise korral, nt auto- ja raudteeliikluse 50-100% kasvu korral, mis võib kaasa tuua müra hinnatud taseme suurenemise kuni 3 dB võrra. Sedavõrd suurt liikluskoormuste kasvu ei ole samas ette näha ei auto- ega ka raudteeliikluse puhul.

Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud. Kaubandus-, teenindus- ja bürooehoonete rajamisel on siseruumides heade tingimuste tagamiseks soovitatav järgida standardit EVS 842:2003 „*Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“, mille kohaselt bürooruumide ja nendega võrdsustatud ruumide kavandamisel on antud juhul hoonete välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni soovituslik väärtus ($R'_{tr,s,w}$) 30-35 dB. Nõudeid välispiirdele ei kehtestata ruumis, kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumis sees.

Piirkonda uue ärihoone rajamisega kaasneb mõningane liikluskoormuste ja sellest tingitud müra kasv. Samas ei kavandata alale sõidukitega juurdepääsu Veski tänava kaudu, kus asuvad lähimad eluhooned. Juurdepääsuks kavandatakse Valve ja Maie tänavad, mille vahetus läheduses tundlikke objekte (nt elamud) ei asu. Müra piirväärtuste ületamist kavandatava hoone küllastajate liikumised tõenäoliselt kaasa ei too. Lisaks tuleb arvestada, et kavandatav ala saab tõenäoliselt olema ainult päevase kasutusega, mil võimalikud lisahäiringud on tagasihoidlikumad (võrreldes öise inimeste puhkeajaga).

Kavandatava tegevuse puhul võivad mõningaid häiringuid põhjustada ka laadimistööd ja kaubaveokite manööverdused (samuti töötava mootoriga kaubaveokite seismine), nt juhul, kui kauba laadimine toimub varahommikul ajal, mis müra normtasemetele mõistes jääb öisele ajale (ajavahemikus 23.00-7.00). Kauba laadimispunkt on illustreeriva lahenduse alusel kavandatud hoone kirdenurka, mis jääb ca 18 m kaugusele lähimast eluhoonest. Seega peab võimalike häiringute minimeerimiseks ning laadimistöödega kaasneva võimaliku müra leviku takistamiseks kauba laadimisala olema paigutatud hoone sisse (vt ka ptk 3.5). Samas võib kauba laadimispunkti asukoht muutuda olenevalt kavandatava tegevuse täpsest iseloomust. Teenindus- või büroopindade rajamisel ei esine igapäevast kauba laadimise vajadust. Võimalusel on soovitatav vältida suures mahus laadimis- ja transporditöid öisel ajal ehk öiseid rangemaid müra normtasemeid (ning inimeste puhkeajaga) silmas pidades ajavahemikus 23.00-7.00.

Samuti tuleb tähelepanu pöörata kavandatava hoone tehnoseadmetest tingitud müra normtasemetele tagamisele (eelkõige öisel ajal) lähimates elumupiirkondades. Hoonele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ (vastu võetud 16.12.2016) toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Õhusaaste keskkonnamõju ja eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid*“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Õhukvaliteedi piirnormide ületamine ei ole ka Tapa linna suuremate tänavate liikluskoormuste korral siiski tõenäoline ja olulisi täiendavaid õhusaaste allikaid ei kavandata.

Tehnoseadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ja teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“ kehtestatud piirväärtustele (määruse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset). Planeeringuala vahetus läheduses ei ole vibratsiooni piirväärtuste ületamist ette näha, kuna vahemaad tundlike objektidega on piisavad ja märkimisväärset vibratsiooni põhjustavaid tegevusi/seadmeid (nt rasketööstus) teadaolevalt ei kavandata rajada.

Planeeritava ala puhul on seega müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi aspektist vajalikud tingimused tagatud ning piirkond (raudtee vahetus läheduses) on sobilik just kavandatava tegevuse (müra suhtes vähem tundlike kaubandusruumide jms rajamine) elluviimiseks.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

Kuigi ärihoone alune maa (planeeritud krunt nr 1) on eramaa, täidab ta siiski kesklinna osas avaliku kasutusega funktsiooni rolli, mistõttu peab olema lubatud kergliikluse läbiv liiklus igal ajal.

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate kasuks tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualale ei jää kultuurimälestisi. Kultuuriväärtustest jäävad planeeringuala lähipiirkonda Tapa raudteejaama peahoone (kinnismälestis (ehitismälestis) reg. nr 30404) ja Tapa vana kalmistu (kinnismälestis (ajaloomälestis) reg nr 5788). Arvestades planeeringu eesmärki ja sisu ning kavandatavate muudatuste kaugust mälestistest, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalikele ja piirkonna elanikele kui linnaruumile tervikuna: planeeringulahenduse elluviimine aitab pakkuda paremaid teenuseid, luua uusi töökohti ja elavdada majanduselu; korrastatud linnaruum aitab tõsta avaliku ruumi turvalisust ja esteetilisust.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linna keskses, kus puuduvad loodusväärtusega alad.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed säilitades ja luues uusi töökohti ning hoides elujõulisena Tapa kesklinna piirkonda. Uus võimalik kaasaegne ärihoone saab pakkuda uusi valikuvõimalusi.

3.12.2. Planeeringu elluviimine ja kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav hoone ja kaasnevad võimalikud ehitised ning avaliku kasutusega tänavamaa elemendid ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojekti(de) koostamisel.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise tegevused):

1. Planeeritud kruntide alusel uute katastriüksuste moodustamine. Krundi nr 1 alusel katastriüksuse moodustamise kulud tasub detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik ja krundi nr 2 alusel katastriüksuse moodustamise kulud tasub Tapa vald.

2. Krundile nr 1 planeeritud hoone ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (elektri- ja sideühendus, kütelahendus, ühisvee-, kanalisatsiooniühendus ning sademevee lahendus; Veski, Maie ja Valve tänavad, juurdepääsude ja parkimise ning kergliiklusalade lahendus) ja haljastus- ning kujunduslahenduse projekteerimine. Veski, Maie ja Valve tänavate rekonstrueerimine tuleb projekteerida terviklikult koos. Nimetatud tänavate rekonstrueerimise projekti tellib detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik omal kulul, millest Veski tänava lõigu projekti kulu jääb Tapa valla kanda. Detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja Tapa valla vahel sõlmitakse haldusleping, millega sätestatakse tänavate rekonstrueerimine ning see, millises mahus tasub arendaja ja millises mahus Tapa vald. Tänavate rekonstrueerimise kulud jagatakse detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja Tapa valla vahel.

3. Ehituslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule, sh Maie ja Valve tänavale. Maie ja Valve tänava ümberehitus koos vajalike elementidega ning krundi nr 1 haljastus- ja kujunduslahendus tuleb rajada koos hoone ehitamisega.

4. Kasutuslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule, sh Maie ja Valve tänavale. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on terviklikult rajatud väliruum (hoone, parkla(ad), kergliiklusalad, haljastus jmt) ning Maie ja Valve tänavate rekonstrueerimine (väljastatud kasutusluba). Veski tänava rekonstrueerib Tapa vald vastavalt eelarvelistele vahenditele.

Olemasolev Veski tn 18 hoone (ehr kood 108017720), millel asub geodeetiline märk nr 8218, on ette nähtud lammutada. Ruumiandmete seaduse § 24 kohaselt, kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks (lg 1). Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul (lg 2).

Ülesõidu tänava ja Valve tänava ristmikust ida poole, sõidutee äärde jääb geodeetiline märk nr 112. Märgi läheduses on kavandatud tänava rekonstrueerimine ja parkimiskohtade rajamine. Ruumiandmete seaduse § 26 kohaselt on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust (lg 1). Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks peab huvitatud isik märgi omanikule esitama taotluse. Loa andmise otsustab märki omanik hiljemalt 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates (lg 2).

Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |