

1. SELETUSKIRI

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva hoonestamata Parginurga katastriüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Egesten Metallehitused poolt 25.09.2017 esitatud taotlus. Sellest taotlusest tulenevalt algatas Väike-Maarja Vallavalitsus 18. oktoobril 2017.a korraldusega nr 561 Parginurga katastriüksusele detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on uue metalli töötlemise tootmishoone rajamine katastriüksusele. Lisaks teeb koostatav detailplaneering ettepaneku muuta katastriüksuse maakasutuse sihtotstarvet, samuti lahendatakse liikluskorraldus (sh parkimine), haljastus ja tehnovõrkude paiknemine.

Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt väljastatud "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks" kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks:

1. krundi hoonestusala määramine;
2. krundi ehitusõiguse määramine;
3. detailplaneeringuga kavandatavate hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
4. ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, pidades silmas konkreetsete ehitiste spetsiifikat;
5. kavandatavate ehitiste ehitusjärjekorra määramine;
6. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
7. põhja ja lääne pool asuva Töökoja tee (92702:004:0241) rekonstrueerimine asfaltkattega teeks;
8. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
9. tuleohutusnõuete määramine;

10. vajadusel tehnoloogilise heitvee ja territooriumi sademevee kompleksse käitluskoha ja –viisi määramine;
11. võimaliku keskkonnamõju hajutamise meetmete määramine;
12. servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine;
13. ehitusuuringute tegemise vajaduse määramine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud tööstusala loomine.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 0,85 hektarit. Planeeritav maa-ala asub kompaktse hoonestusega alal.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Väike-Maarja valla üldplaneering, mis kehtestati Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 26.11.2008. aastal määrusega nr 14.

Nimetatud üldplaneeringus on detailplaneeringuga käsitletava planeeringuala maa juhtotstarve üldmaa. Koostatava detailplaneeringu projektlahendus vastab kehtivale Väike-Maarja valla üldplaneeringule.

Käesoleval ajal kehtib planeeritavale maa-alale OÜ Projekteerimiskeskus poolt koostatud „Väike-Maarja vald Ebavere küla Kaarma tööstusala detailplaneering“, töö nr 65/0806. Detailplaneering kehtestati Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 29. 08. 2007. aastal otsusega nr 42. Koostatav Parginurga kinnistu planeering muudab „Väike-Maarja vald Ebavere küla Kaarma tööstusala detailplaneeringut“ Parginurga kinnistu maa-ala piires.

2.2 Planeeringualal asuva ettevõtte tutvustus

OÜ Egesten Metallehitused tegeleb metallkonstruktsioonide ja nende osade tootmisega.

Ettevõtte soovib suurendada tootmismahu ning laiendada toodete sortimenti, selleks on vaja uusi tootmispindu. Ettevõttes töötas 2017. aasta lõpus 44 töötajat. Koos tootmise laiendamisega saab ettevõtte palgata tööjõudu ning anda enda positiivse panuse tööhõivesse.

2.3 Avaliku huvi analüüs

Planeerimisseadusest lähtuvalt on planeeringu ülesanne tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutamiseks ning ehitamiseks. Planeeringuala asub Väike-Maarja valla üldplaneeringu järgi tööstusalal. Seega on tegemist kõige sobivama alaga tootmise arendamiseks / laiendamiseks.

Planeeringu elluviimisega korrastatakse maa-ala, mis käesoleval ajal on üsna hooletusse jäänud. Maa-ala heakorrastamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab tööstusala väljanägemist.

Planeeringualale rajatakse kaasaegsed, loodust säästvad ning töökindlad tehnovõrgud.

2.4 Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus

Varem Kaarma tööstusalale koostatud detailplaneering käsitles peamiselt kruntimist, maakasutuse sihtotstarbeid, liikluskorraldust ning ehitusõigust. Seega lahendati tolle aja jaoks olulisemad maaga ja ehitusõigusega seotud küsimused, servituudid ja kitsendused, tehnovõrkude asukohad.

Tootmise kaasajastamiseks ning paremaks toimimiseks, samuti edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik koostada ja kehtestada uus detailplaneering konkreetselt Parginurga kinnistule. Uus detailplaneering lahendab aja jooksul tekkinud kitsaskohad ning annab head võimalused edasiseks arenguks.

2.5 Katastriüksused

Parginurga kinnistu (katastritunnus 92601:001:0349) pindala on 6323 m² ja kinnistusregistri nr on 6006550.

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta maa sihtotstarve 100% tootmiskaaks. Üldplaneeringus on maakasutuse juhtfunktsiooniks samuti haljasmaa. Kuna üldplaneeringu tasandilt vaadates on tegemist tootmisalaga, siis ei muuda koostatav detailplaneering üldplaneeringut.

Parginurga katastriüksusest põhja ja lääne pool asub Töökoja tee (92702:004:0241) ja ida pool Kaarma tee (92601:001:0256). Mõlemad katastriüksused on Maa-ameti andmetel transpordimaa sihtotstarbega ja kaasatud planeeringusse. Lõuna pool on

tootmismaa sihtotstarbega Tapamaja katastriüksus (92702:004:0148) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega Kaarma park (92601:001:0348).

Lähiaabruses asuvate katastriüksuste maa sihtotstarve on samuti peamiselt tootmishoonete või transpordimaa. Kaugus kinnistu piirist lähima kirde pool paikneva elamuni on 51,5 meetrit. Ülejäänud elamud paiknevad planeeritavast maa-alast ida pool, umbes 175-210 meetri kaugusel.

2.6 Olemasolev ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Väike-Maarja alevikust lõuna pool Ebavere külas. Maa-ala asub Kaarma tööstusala keskosas.

Kinnistu on hoonestamata. Maa-ameti kaardile on 02.08.2013. aastal kantud puurkaev nr PRK0005482. 22.01.2018 otsiti puurkaevu, teisaldades kinnistul tehnika abil betoonpaneele, kuid puurkaevu ei suudetud tuvastada. Samuti polnud puurkaevu 12.01.2018. a. seisuga Ehitisregistris.

Planeeringu koostaja teeb Väike-Maarja vallale ettepaneku paluda puurkaev Keskkonnaregistrist kustutada, sest seda pole võimalik looduses tuvastada.

2.7 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal asuvad sidekaabel, kanalisatsiooni- ja sademeveetorud. Lääne pool paiknev Lukeni kinnistu kuulub samuti huvitatud isikule. Seal on olemas elektriliitumine ja veevarustus. Elektriliitumine ja veevarustus rajatakse Lukeni kinnistu baasil, uue elektriliitumise järgi puudub vajadus.

2.8 Olemasolev liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud mööda kohalikke teid: Töökoja või Kaarma teed mööda. Teed on asfaltkatendiga ning rahuldavas seisukorras. Katendi laius on keskmiselt 6 meetrit. Teed on kahesuunalise liiklusega. Liiklusintensiivsuse seisukohalt on tegemist keskmise koormusega teedega. Teid kasutavad veokid, traktorid, sõiduautod jne.

Maa-alale kõnniteid rajatud ei ole, samuti puudub teede ääres tänavavalgustus.

Teede ja platside vajadus suureneb koos uute hoonete planeerimisega. Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse katastriüksuse liikluskeem.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Parginurga kinnistu maakasutuse sihtotstarvet. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% tootmishoone maa (maakatastris tootmismaa).

3.2 Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestusala määramisel lähtuti sellest, et detailplaneering on territooriumi lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse alus, samuti on arvestatud katastriüksuse omanike ja nende esindajate soove.

Positsioonile nr 1 planeeritakse üks hoonestusala krundi lääneosasse.

Parginurga katastriüksusele võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada kuni kaks hoonet. Peahoone kõrgus võib olla kuni 10 meetrit ja hoone võib olla kuni kahekorruseline. Abihoone kõrgus võib olla kuni 5m ja ühekorruseline. Maksimaalne lubatud ehitusala on 2000 m² ehk 32% krundi pindalast.

Lisaks võib positsioonile nr 1 ehitada teid ja parklaid.

Krundile planeeritakse tootmishooned. Tootmine peab olema üks funktsionaalne tervik, seetõttu on kontsentreerumine võimalikult optimaalse pindalaga maa-alale igati õigustatud ka majanduslikust küljest. Tegemist on ettevõtte jaoks loogilise arenguga. Tänapäevase arhitektuurse lahendusega hoonestus ja heakorrastatud krundid muudavad atraktiivseks kogu piirkonna.

Pos 1 maakasutus, ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded on toodud joonisel "Detailplaan ja tehnovõrgud" kujutatud tabelites.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega (katusekaldega 0°- 45°). Katusekalde ja -tüübi valikul lähtutakse arhitektuursest sobivusest olemasolevate hoonetega ja tootmise vajadustest. Katusekattematerjalid ning hoonete värvilahendus määratakse arhitektuursete projektidega. Hoonete fassaadid võivad olla plekist, kivist või muust tuleohutusnõuetele vastavast ja tootmishoonetele sobivast materjalist.

Kinnistu võib ümbritseda piirdega, mis võib olla kuni 2m kõrge. Soovitav on ehitada läbipaistvad piirded (traatvõrk, keevispaneelid).

Projektide eskiislahendused ja ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku ja teiste seadusandlike aktide alusel ja Väike-Maarja valla ehitusmääruse alusel ning kooskõlastada Väike-Maarja Vallavalitsusega.

Krundile uusi ehitisi projekteerides arvestada Väike–Maarja valla üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarbega kruntidele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega (peatükk II punkt 7). Sellest peatükist lähtuvalt võib hoonemaht tootmismaa krundil olla maksimaalselt 3 kantmeetrit ühele ruutmeetrile krundi pindala kohta.

Ehitusõigust Parginurga kinnistul piirab Tapamaja kinnistul (katastritunnus 92702:004:0148) paikneva puurkaevu nr PRK0017206 hooldusala (10 meetrit kaevu tsentrist). OÜ Egesten Metallehitused on andis nõusoleku hooldusala ulatumiseks Parginurga kinnistule novembris 2018. aastal.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega.

4. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrgud ehitatakse välja lähtudes trassivaldajate tehnilistest tingimustest.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused antakse projekteerimise etapis. Arendaja ehitab välja ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud ning annab need tasuta üle vee-ettevõtjale või kohalikule omavalitsusele. Vee-ettevõtja kasuks seatakse isikliku kasutusõiguse lepingud (arendaja poolt Osäühingu Pandivere Vesi kasuks).

Uute ja ümberehitatavate trasside lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Detailplaan ja tehnovõrgud“.

4.1 Sidevarustus

Planeeringualale rajatavale hoonele saab sidevarustuse ehitada välja mobiilside baasil. Detailplaneering kooskõlastatakse Telia Eesti Aktsiaseltsiga.

4.2 Elektrivarustus

Planeeritav Parginurga kinnistu ja Lukeni kinnistu kuuluvad Egesten Metalliehitused Osäühingule. Planeeringuala elektrivarustus tagatakse olemasolevate liitumiste baasil (Lukeni nimivõimsus 100 A ja Keerma 160A). Täiendavat võimsust ei vajata, sest olemasolev tootmine kolitakse ümber Parginurga kinnistule uude hoonesse. Madalpinge elektrikaablid paigaldatakse algusega Lukeni kinnistul paiknevast liitumiskilbist kuni Pos 1-le paigaldatava elektrikilbini. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti.

Parkla ja kõnnitee jaoks paigaldatakse välisvalgustus, ka hoone võiks olla esteetilistel ja turvakaalutlustel valgustatud.

4.3 Veevarustus

Lähtuvalt Väike-Maarja valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2013-2024 asub kinnistu Väike-Maarja reoveekogumisalal. OÜ Pandivere Vesi väljastas tehnilised tingimused nr 2 Egesten Metalliehitused Osäühingule 28.03.2018. Planeeritud veetarve on 1,5 m³/d. Planeeritava krundi piiridest kuni 1 m väljapoole paigaldada kinnistu peakraan, mis jääb veevärgiga liitumise punktiks. Veetorustik ehitatakse välja algusega Lukeni kinnistult (katastritunnus 92702:004:0152). Ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$. Veevarustuse torustiku minimaalne paigaldamissügavus on 180cm.

4.4 Kanalisatsioon

Kõikidel Kaarma tööstusalal paiknevatel kinnistutel on liitumised ühisvoolse kanalisatsioonivõrguga. Heitvesi peab vastama OÜ Pandivere Vesi poolt kehtestatud nõuetele. Reovee kanaliseeritav kogus võib olla 1,5 m³/d.

Parginurga kinnistut läbivad kasutuses olevad kanalisatsioonitorud. Kinnistul ida-lääne suunas paiknev kanalisatsioonitoru tuleb kinnistu keskelt ümber tõsta kinnistu lõunaosasse.

Pos nr 1 kanalisatsiooniga liitumispunkt (vaatluskaev) asub Parginurga kinnistu edelaosas. Reoveed kogutakse võimalusel planeeringualalt kokku isevoolselt. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustiku ja kinnistul asuvate kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt DN160 mm.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

4.5 Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev, kinnistul ida-lääne suunas paiknev sademeveetoru tuleb kinnistu keskelt ümber tõsta kinnistu lõunaosasse.

Pos 1 sademevesi imbub pinnasesse või juhitakse katendiga aladelt sademeveekaevudesse ja -torudesse. Sademevett ei tohi juhtida olmekanaliseerimisele.

Krundile parkla rajamisel paigaldatakse parkla territooriumile õli- ja liivapüüdur. Krundile võib rajada sademevee kogumiseks ka imbsüsteemi. Sademevete torustikud projekteeritakse koos hoonega, eraldi sademevee ehitusprojekti või teostusjoonistega.

4.6 Küte

Soojavarustus lahendatakse olemasoleva pelletikatla baasil, mis asub kõrvalkinnistul paiknevas hoones. Katla võimsus on 400kW.

4.7 Ventilatsioon

Hooned varustatakse vajadusel ventilatsioonisüsteemidega. Ventilatsioonisüsteemide ehitus, tugevus ja korrosioonikindlus peavad vastama kasutamistingimustele. Seadmed peavad olema valmistatud tehaseliselt ning olema standardkohased. Kõik ventilatsioonisüsteemid peavad olema varustatud vajalike mõõteriistadega.

5. LIIKLUSKORRALDUS

5.1 Juurdepääsud, parklad, kõnniteed

Pos 1 on hästi varustatud juurdepääsudega. Olemasolevad teed tagavad sujuva liiklemisvõimaluse. Avalike teede remonti ja hooldust teostab Väike-Maarja vald. Planeeringu lähteülesande kohaselt kavandatakse Parginurga ja Lukeni kinnistute vahele jääva Töökoja tee rekonstrueerimine asfaltkattega teeks. Teekatteks peab olema asfaltkatend. Kõik omavalitsuse ja arendaja vahelised kohustused ja õigused on kirjas 13.10.2017 sõlmitud lepingus nr 12-3/63.

Uute platside rajamisel peab kasutama katendina vettpidavaid püsikatteid, soovitatavalt asfaltbetoonkatendit. Asfaldilt on kerge kokku koguda sademete vett. Selline katend tagab alade ühtse esteetilise väljanägemise. Samuti on seda katendit vajadusel kerge hooldada. Kinnistut ümbritsevad avalikud teed (näiteks Töökoja tee, katastritunnus 92702:004:0241) on tulevikus plaanis rekonstrueerida ja katta samuti asfaltkatendiga. Kinnistust väljapoole jäävate teede rekonstrueerimine ja remont ei ole OÜ Egesten Metallehitused kohustus.

Positsioonile 1 planeeritakse 45 parkimiskohta. Planeeritavad parklad tuleb liiklusohutuse tagamiseks varustada liikluskorraldusvahenditega (äärekivid, joonmärgistus, liiklusmärgid).

Lillade kolmnurkadega on joonisel "Detailplaan ja tehnoõrgud" tähistatud juurdepääsud krundile.

Tootmishoone ja parkla vahele planeeritakse kõnnitee.

6. KAITSEVÖÖNDID, SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Planeeringualal kehtivad kitsendused, mis tulenevad krunte läbivatest tehnovõrkudest – sidekaablist, sademeveekanali torust ja kanalisatsioonitorudest. Välisvõrkude poolt tekitatud kitsendusala on näidatud detailplaneeringu joonisel „Detailplaan ja tehnovõrgud“ rohelist värvi viirutusega.

Parginurga katastriüksus piirneb põhja, ida ja lääne pool avaliku teega, mille kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Käesolev planeering teeb ettepaneku vähendada kitsendusala viie meetrini avaliku tee äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tapamaja kinnistul paikneva puurkaevu nr PRK0017206 hooldusala kitsendab Parginurga kinnistu ehitusõigust. Hooldusalas asuva maa-ala kasutamisel Parginurga kinnistul tuleb lähtuda Veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.04.2011. a määrusest nr 61 “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks”.

7. HEAKORRASTUS

7.1 Heakorrastus

Planeeringualal asuvate hoonete ning rajatiste omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Väike-Maarja valla heakorraeskirjadest ning nendest kinni pidama.

Kõrghaljastuse olemasolu on vajalik katastriüksusele esteetilise välimuse andmiseks. Olemasoleva haljastuse säilitamisel lähtutakse ehitiste paiknemisest ja puude tervislikust seisukorrast.

Positsioonile nr 1 planeeritav haljasalade osakaal katastriüksuse pindalast on rohkem kui 20%.

Planeeringualale võiks istutada heitlehiseid puid ja põõsaid, mis annaksid kevaditi ja sügiseti maa-alale juurde kontrasti ja värvirikkust. Kõrghaljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vähendada autojuhtide nähtavuspiirkonda).

Planeeringuala peamiseks haljastuselemendiks on muru. Haljastuse soovituslik lahendus on näidatud joonisel “Detailplaan- ja tehnovõrgud”.

Haljastuse eesmärkideks on puhkealade loomine, müra summutamine, hapniku tootmine jne.

7.2 Piirded

Piirded rajatakse vastavalt vajadusele. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Rajatavad piirded peavad olema läbipaistvad. Piirdeid ei tohi paigaldada tehnovõrkude rajamiseks reserveeritud maale ega nende servituudi- või kitsendusalaaladesse. See tagab tehnovõrkude probleemideta teenindamise. Piirete ehitamine on seotud ehitusõigusega (vt ptk 3.2). Mõistlik on piirded lahendada koos hoonete ehitusprojektiga. Piirete rajamise vajadus tekib kindlasti ehitusperioodil, kui ehitusplatsil on vaja materjale ladustada ning ehitustehnikat turvata. Edaspidine vajadus võib tekkida seoses tootmiseks vajalike materjalide ladustamisega.

8. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Geograafiliselt jääb käsitletav maa-ala Pandivere kõrgustikule, paiknedes kõrgustiku lõunaosas. Planeeritava maa-ala reljeef on suhteliselt tasane.

Planeeringuala paikneb Pandivere kõrgustikul Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal asumine nõuab rangete keskkonnakaitseliste meetmete kasutamist, sest põhjavesi on kaitsmata ja keskkonna reostustaluvus on madal.

Kinnistu kasutaja ei tegele põllumajandusega, seega puudub mõju ala nitraanioonide kogusele põhjavees. Immutada võib ainult õlifiltreid läbinud sademevett.

Lähteülesande kohaselt on tegemist endise õlimahutite alaga ning pinnas võib olla reostunud. Reostuse kindlaks tegemiseks on võimalik teha pinnaseproovid, mis näitavad, kas pinnas on tegelikult reostunud. Kinnistult kooritav reostunud pinnas tuleb utiliseerida ning seda ei tohi kasutada uue haljastuse rajamisel.

Maaomanik ei planeeri oluliselt suurendada tootmiskahtusid ega kavanda praegusest tootmisprotsessist oluliselt erinevaid tegevusi. Seetõttu pole vajalik KMH läbiviimine. Kuna tootmine paikneb hoones, ei teki alale täiendavat müra-ega vibratsiooniallikat. Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitsealade mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

Kirde pool paikneva Venno kinnistu ja planeeritava tootmishoone vahele jääb kõrghaljastus, mis vähendab visuaalset kontakti tootmisalaga.

Planeeringualal tekkivad jäätmed on ainult olmejäätmed. Katastriüksusele paigaldatakse prügikonteinerid olmejäätmetele. Prügikonteinerite või prügihoonete paigutus uute hoonete juures lahendatakse koos arhitektuurse projekti koostamisega asendiplaanil.

Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu tuleb neile rajada varjualused. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse jäätmekäitluslitsentsi omava firma poolt mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Planeeringualale paigaldatakse lisaks väiksemaid prügiorne, näiteks hoonete sissepääsude juurde.

Väike-Maarja Vallavolikogu poolt kehtestatud täiendavate dokumentide nimekiri, mille sisu täitmine on kohustuslik hoonete ning rajatiste omanikele, on ära toodud kasutatud kirjanduse loetelus käesoleva detailplaneeringu seletuskirja lõpus.

9. TULEOHUTUS

9.1. Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

1. "Tuleohutuse seadus"
2. Siseministri 03.12.2018. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
3. EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
4. EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
5. EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
6. EVS 871:2017 „Tuletõrje- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
7. Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
8. Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse“;
9. CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
10. EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
11. EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1;

12. EVS-EN 62305-3:2011 Piksekaitse. Osa 3;
13. Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
14. EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid“.

9.2. Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

ehitiste tuleohutusklass:	TP1-TP3
ehitiste kasutusviis:	VI (tööstus- ja tootmisehitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud)
max hoonete kõrgus:	10 m, abihoone 5 m
max ehitistealune pindala Pos 1	2000 m ²

9.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad hooned kaugemal kui 8 meetrit. Lähim olemasolev hoone Tapamaja kinnistul 9,5 m kaugusel Parginurga kinnistu piirist.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Tootmishooned tuleb projekteerida ja ehitada nii, et vajadusel oleks tagatud nende kasutajate ja päästemeeskonna tuleohutus ning ohutu evakueerumine hoonetest. Evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonetesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, luugid, jne).

Tootmishooned kuuluvad VI kasutusviisi alla. Ühes kahekorruselises TP-2 klassi hoones võib korraga olla kuni 50 töötajat ja sinna võib paigutada ainult esimesse tuleohuklassi kuuluvaid tootmisprotsesse. Tuletõkkeseptsiooni piirpindala määratakse VI kasutusviisiga hoonetel kaalutluste järgi. Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad võimalusel ühe tuletõkkeseptsiooni.

9.4. Põlemiskoormus

Tulekustutusvee normvooluhulk sõltub ehitise tuleohuklassist, suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsiooni pindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest.

9.5. Väline tulekustutusvesi

Uued hooned planeeritakse naaberkinnistute pool kaugemale kui 4 meetrit krundi piirist. Töökoja teele võib hoone ehitada lähemale kui 4 meetrit piirist. Välikustutusvee normvooluhulk (Q_o) peab olema kahekorruselise 1. tuleohuklassi ja VI kasutusviisiga hoone (mis on kaitstud AKS-ga), arvestuslikult 2 tundi kestva tulekahju puhul vähemalt 10 l/s. Rõhk veetrassis peab olema vähemalt 3,0-3,2 Bar. Hüdrandid ehitab vajadusel välja kohalik omavalitsus, sest tegemist on ÜVK - alaga. Hoonetesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid. Päästekomando juures 220 meetri kaugusel Parginurga kinnistust Kaarma tööstusala tee katastriüksusel (92601:001:0007) asub 150 m³ tulekustutusvee mahuti. Lähim on Väike-Maarja Päästekomando, mis asub samal tööstusalal 152 meetriti lõuna pool Päästedeepoo kinnistul (katastritunnus 92702:004:0245).

Kuna Päästekomando ja tulekustutusveemahuti asuvad lähedal, siis täiendavat mahutit ei planeerita.

Juurdepääsud kruntidele ning nendel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteedelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Sissesõiduväravad kruntidele planeeritakse vähemalt 4,0 meetri laiused, teed vähemalt 4,0 meetri laiused. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada kõvakattega alasid (raadius peab olema vähemalt 12 meetrit). Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

10. TERVISEKAITSE

Hooned varustada peale automaatse tulekahjusignalisatsiooni ka ventilatsioonisüsteemidega. Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde. Avaliku kasutusega hoonetesse tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi tootmisalad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus.
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida maa-alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

12. KASUTATUD KIRJANDUS:

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Veeseadus;
4. Jäätmeseadus;
5. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus;
6. Siseministri 30.03.2017. a välja antud määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
7. Sotsiaalministri 31.07.2001.a välja antud määrus nr 82 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid”;
8. Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a välja antud määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“;
9. Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a välja antud määrus nr 171 „Kanalisaatsioonehitiste veekaitsenõuded“;
10. Keskkonnaministri 16.12.1996. a välja antud määrus nr 61 “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks”;
11. Väike-Maarja valla arengukava;
12. Väike-Maarja valla ehitusmäärus ;
13. Väike-Maarja valla kaevetööde eeskiri;
14. Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 27.02.2018. a nr 9 vastu võetud „Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“;
15. Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 27.02.2018. a nr 10 „Väike-Maarja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“
16. Väike-Maarja Vallavolikogu poolt 13.09.2018. a nr 25 vastu võetud „Väike-Maarja valla jäätmehoolduseeskiri“;
17. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+, kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134;

18. Teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”,
kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114;
19. Väike-Maarja valla üldplaneering, OÜ Tinter-Projekt töö nr A 21-06;
20. OÜ Projekteerimiskeskus, töö nr 65/0806 „Väike-Maarja vald Ebavere küla
Kaarma tööstusala detailplaneering”.

Koostas:

Külli Õisma

29. mai 2019