

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Sõmeru vallas Uhtna alevikus asuva Uhtna tööstusala detailplaneeringu koostamise aluseks on Sõmeru vallavalitsuse poolt 29. septembril 2010 aastal välja antud korraldus nr 473.

Sama korralduse lisad on detailplaneeringu lähteülesanne ja asendiplaan. Lähteülesande kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks:

1. kruntide moodustamine;
2. ehitusõiguse määramine;
3. hoonestusalade piiritlemine;
4. tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha lahendamine;
5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
6. liikluskorralduse lahendamine.

Detailplaneeringu üldisemaks eesmärgiks on kaasaegse infrastruktuuriga ja hästi planeeritud tööstusala loomine.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 7,2 hektarit. Planeeritav maa-ala asub kompakitse asustusega alal.

## LÄHTEOLUKORD

### **Kehtivad planeeringud. Sihtotstarbed**

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Sõmeru valla üldplaneering, mille Sõmeru Vallavolikogu kehtestas 20.07.2006 määrusega nr 21.

Nimetatud üldplaneeringus on detailplaneeringuga käsitletava maa juhtotstarve tootmisõue maa. Koostatava detailplaneeringu projektlahendus on järelikult vastavuses kehtiva Sõmeru valla üldplaneeringuga. Lähtudes üldplaneeringust on Uhtna detailplaneeringukohustusega ala.

Sõmeru valla üldplaneeringu joonisel on planeeringuala ära märgitud kui I klassi väärtuslik maastik. Määratlus tuleneb Lääne-Virumaa teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Samas teemaplaneeringus on planeeringuala märgitud kui maakondliku tähtsusega rohekoridori osa.

Varem samale maa-alale detailplaneeringuid koostatud pole.

### **Planeeringualal asuvate ettevõtte tutvustus**

Planeeringualal asuvatest ettevõtetest suuremad on AS KoPar Baltic, OÜ Amaten Trade ja OÜ Estrus Steel.

### **Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjendus**

Kehtiv üldplaneering määratleb valla üldised arengusuunad, seab ning täpsustab maakasutuse ja ehitustingimused. Koostatava detailplaneeringuga lahendatakse olulisemad maa ja ehitusõigusega seotud küsimused, servituudid ja kitsendused, tehnovõrkude asukohad. Käesoleva ajal on osa planeeritavast maast jätkuvalt riigi omandis. Stabiilse arengu tagamiseks ning ettevõtlussõbraliku keskkonna loomiseks tuleb luua kaasaegne infrastruktuur (teed, tehnovõrgud). Selle rajamise eelduseks omakorda on maale seda väärtustatavate omanike tekitamine. Omavalitsusele jäävad teede ja tänavate ehitamise ning kohaliku elanikkonna teenindamise jaoks vajalikud maa-alad ning tootmishoonete ümber saavad võimaluse maad erastada hoonete omanikud.

Tootmise efektiivsuse suurendamiseks ning selle paremaks toimimiseks, samuti edaspidiseks arenguvõimaluste loomiseks on vajalik koostada ja kehtestada detailplaneering.

### **Katastriüksused**

Planeeringualal asub viis kinnistut või katastriüksust:

Metalli tn 2 (kinnistusregistri registriosa number 3832031, katastritunnus 77002:001:0148) pindala on 20936m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Kõrtsi (kinnistusregistri registriosa number 4462231, katastritunnus 77002:001:0153) pindala on 5864m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% ärimaa.

Uhtna Traktori (kinnistusregistri registriosa number 4290731, katastritunnus 77002:001:0183) pindala on 11542m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Rooli (kinnistusregistri registriosa number 3544531, katastritunnus 77002:001:0109) pindala on 1551m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Väljaku (kinnistusregistri registriosa number 4805631, katastritunnus 77002:001:0224) pindala on 11542m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Planeeringuala piirneb ida pool riigimaanteega 17157 Kunda mõis - Sämi tee (katastritunnus 77002:001:2220). Katastriüksuse pindala on 11,14ha, maa sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Rooli kinnistu asukohaga planeeringuala sees (kinnistusregistri registriosa number 3544531, katastritunnus 77002:001:0109) pindala on 1551m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Planeeringualast lõuna pool asuvad järgmised eraomandis olevad kinnistud:

Metalli tn 4 (kinnistu nimi Torni, kinnistusregistri registriosa number 3508031, katastritunnus 77002:001:0100), pindala on 246m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% elamumaa;

Metalli tn 6 (kinnistu nimi Pokkor-Bella, kinnistusregistri registriosa number 3505331, katastritunnus 77002:001:0104) pindala on 176m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% elamumaa.

Metalli tn 8 (kinnistu nimi Veoauto garaaži, kinnistusregistri registriosa number 3666931, katastritunnus 77002:001:0099) pindala on 667m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% elamumaa.

Lääne pool asub kaks kinnistut:

Uhtna (kinnistusregistri registriosa number 115931, katastritunnus 77002:001:0362) pindala on 8,8 hektarit, maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja

Muru-Liisu (kinnistusregistri registriosa number 3239631, katastritunnus 77002:001:2082) pindala on 37,06 hektarit, maa sihtotstarve on 95% maatulundusmaa ja 5% tootmismaa.

Planeeringualast põhja pool asuv maa ja osa planeeringualast on jätkuvalt riigi omandis olev reformimata maa.

### **Olemasolev ehituslik ja looduslik situatsioon**

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Sõmeru vallas Uhtna alevikus. Tegemist on endise Uhtna kolhoosi keskusega. Nõukogude ajast pärinevad tööstushooned on ühe- ja kahekorruselised. Maa-alal on säilinud mitu korstnat. Metall tn 2 kinnistul asuv kontorihoone on ehitatud punasest tellisest, ülejäänud garaažid ja tootmishooned planeeringualal on samuti kiviehitised. Kõrtsi kinnistul asus varem bensiinijaam. Arhitektuursest seisukohast on tegemist tööstusarhitektuuri näitega, mille peamine eesmärk kaasajal on sobitada tootmiseks vajalik tehnoloogia optimaalse pindalaga ja võimalikult lihtsasse vormi, ehk siis esikohal on kompleksi funktsionaalsus.

Uhtna traktori kinnistul paikneb 50m<sup>3</sup> suurune veehoidla.

Olemasolevate hoonete hulgas on lamekatusega, ühepoolse katusekaldega ja viilkatusega hooned.

Väljaku kinnistu on ainsana varem moodustatud kinnistutest hoonestamata.

Koos tootmishoonete väljaehitamise ja rajatise ka haljastus, platsid, teed ja parklad. Haljastusest on kõige esinduslikumad Kõrtsi kinnistul kasvavad nuld.

Kõrtsi ja Väljaku kinnistud on piiratud puitaiaga.

Planeeringuga käsitletav maa-ala on osaliselt heakorrastatud, seda peamiselt aktiivses kasutuses olevate hoonete ümber.

Planeeritava territooriumil asuvad keskkonnaregistri maardlate nimistusse olevad Eesti põlevkivimaardla Kohala uuringuvälja (registrikaardil nr 35) passiivne reservvaru ning Toolse fosforiidimaardla (registrikaardil nr 193) passiivne reservvaru. Maa-ameti hinnangul (kiri 26.05.2011 nr 6.2-3/5848) ei ole alust eeldada, et planeeringualal kavandatud tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavarude kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

### **Liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale on tagatud mööda kõrvalmaanteed 17157 Kunda mõis - Sämi tee. Maantee on asfaltkatendiga ja heas seisukorras. Katendi laius on keskmiselt 7,3 meetrit. Tee on kahe-suunalise liiklusega. 17157 Kunda mõis - Sämi tee liiklussagedus ulatus 2009. aasta loendusandmetel 550 autoni ööpäevas. Sama maantee perspektiivne liiklussagedus võib ulatuda kuni 730 autoni ööpäevas. Liiklusintensiivsuse seisukohalt on tegemist neljanda klassi maanteega.

Liiklusvahenditeks on kõik liikluseks maanteed kasutatavad transpordivahendid.

Maa-alal paiknevad kõnniteed kulgevad endise peahoone juurest aleviku elurajooni poole ning samast hoonest parklasse.

Enamus planeeringualast on kaetud kõvakatenditega (peamiselt asfalt- või betoonkatend). Katendid on amortiseerunud ning vajavad uuendamist. Teede ja platside vajadus suureneb koos uute hoonete planeerimise ja rajamisega kruntidele.

### **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 Sõmeru valla üldplaneeringu järgi tootmisõue sihtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt tuleb tööhõive edendamiseks võtta kasutusele olemasolevad,

endiste majandite keskustes paiknevad tootmishooned ning neid ümbritsevad maa-alad (üldplaneeringu seletuskiri lk 23). Seega on tegemist kõige sobivama alaga tootmise arendamiseks / laiendamiseks.

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

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

### **Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus**

Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku moodustada kuus kinnistut jätkuvalt riigi omandis olevast maast ning jagada krunt nr 7 kaheks kinnistuks. Paljudele kruntidele määratakse nimede asemel aadressid ja tänavatele määratakse aadressikohad. Kruntide endised nimed ja uued aadressid on toodud joonisel "Detailplaan" ehitusõiguse tabelis.

Krunt nr 2 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, krundi planeeritav pindala on 5541m<sup>2</sup>. Krundile plaanib Sõmeru vald rajada Uhtna alevikku teenindava katlamaja.

Krunt nr 3 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tavajäätmete käitluse maa, krundi planeeritav pindala on 2107m<sup>2</sup>. Krundile plaanib Sõmeru vald rajada Uhtna aleviku jäätmejaama. Käesoleval ajal puudub Uhtna alevikus võimalus sorteeritud ja suure-mõõtmeliste jäätmete äraandmiseks ning ladustamiseks. Jäätmejaam rajatakse aiaga piiratud territooriumina, millele planeeritakse 1 hoone taaskasutatavate asjade jaoks (kasutatud olmetehnika, vana mööbel jne), katusealune sorteeritud jäätmete konteinerite jaoks ja asfalteeritud plats.

Krunt nr 4 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tee ja tänava maa, krundi planeeritav pindala on 2388m<sup>2</sup>.

Krunt nr 5 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tootmishoone maa, krundi planeeritav pindala on 968m<sup>2</sup>. Krundil asuv hooneosa kuulub Arvo Vaheosalule.

Krundi nr 8 maa sihtotstarve muudetakse ärimaast tootmishoone maaks, sest krundil tegeldakse tootmisega.

Krunt nr 9 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tee ja tänava maa, krundi planeeritav pindala on 4906m<sup>2</sup>.

Krunt nr 10 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tootmishoone maa, krundi planeeritav pindala on 5999m<sup>2</sup>. Krundil asuv hoone kuulub Timmo Majorile.

Krunt nr 11 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, krundi planeeritav pindala on 30m<sup>2</sup>. Krundile rajatakse tööstusala teenindav alajaam.

Krunt nr 13 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% tee ja tänava maa, krundi planeeritav pindala on 175m<sup>2</sup>. Krunt tekib krundi nr 7 jagamisel, et tagada parem liikluskorraldus tööstusalal.

Krunt nr 14 maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% kergliiklusmaa, krundi planeeritav pindala on 683m<sup>2</sup>. Kuigi üldplaneeringu lahenduse kohaselt on perspektiivse kergliiklustee asukoht põhja pool riigi maanteed, võib tööstusala laiendamisel tekkida vajadus rajada kergliiklustee ka lõuna poole maanteed. Ülejäänud tööstusala ning maantee vahele jääv ala lahendatakse eraldi detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

### **Ehitusõigus. Olulisemad arhitektuurinõuded**

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

Peamiselt planeeritakse hoonestusalad kogu kruntide ulatuses 4 meetri kaugusele kruntide piiridest. Kui hooned asuvad piirile lähemal kui 4 meetrit, planeeritakse hoonestusalad 8 meetri kaugusele naaberkruntidel asuvatest olemasolevatest hoonetest.

Kruntidele nr 1,2,7 ja 12 võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada kuni viis 15 meetri kõrgust hoonet. Krundile nr 3 võib ehitada kuni kolm 15 meetri kõrgust hoonet ning kruntidele nr 8 ja 10 võib ehitada kuni neli 15 meetri kõrgust hoonet. Maksimaalne täisehitusprotsent nendel kruntidel on 60% krundi pindalast.

Kruntidele nr 4,5 ja 6 võib käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt ehitada ühe 9 meetri kõrguse hoone või rekonstrueerida olemasolevat hoonet. Krundil nr 4, mis on tee- ja tänavamaa ning millele tavaliselt ehitusõigust ei määrata, paikneb kahe hoone vahel varikatus. Krundi nr 4 maksimaalne täisehitusprotsent on 7%.

Kruntidele nr 1,5,6,7,8,10 ja 12 planeeritakse või seal paiknevad tootmishooned. Krundile nr 2 rajatakse katlamaja, krundile nr 3 jäätmejaam, krundile nr 11 alajaam. Krundile nr 11 võib ehitada kuni nelja meetri kõrguse hoone, maksimaalne täisehitusprotsent on kuni 80%.

Krundid nr 4,9,13 rajatakse tee ja tänava maa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks, krunt nr 14 moodustatakse kergliiklusmaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks.

Hoonete võimalikud maksimaalsed kõrgused ja maksimaalsed täisehitusprotsendid on välja toodud detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" ehitusõiguse tabelis.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaadest lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehnovõrkudest vähemalt 1 meetri kaugusele ning õhuliinidest vähemalt 2 meetri kaugusele.

Ehitatavad hooned võivad olla nii lame- kui viilkatustega. 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.

Projektide eskiislahendused ja ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse, teiste seadusandlike aktide ja Sõmeru valla ehitusmääruse alusel ning kooskõlastada Sõmeru vallavalitsusega.

Kruntidele uusi ehitisi projekteerides arvestada Sõmeru valla üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarbega kruntidele seatud maakasutus- ja ehitustingimustega (peatükk 6.1.4.1 lk 62).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega.

## **Piirded**

Kruntidele võib piirdeid tänava poole rajada 2 meetri kaugusele piiridest krundi sisemuse poole. Kruntide vahele võib piirdeid rajada kruntide piiridele. Lisaks võib krundile ehitada piirdeid lähtudes seal paiknevate ettevõtete vajadustest ja töökorraldusest (krundisisesed piirded). Väravad planeeritakse koos piiretega. Piirete rajamine krundile ei tohi raskendada tuletõrjajate või trassivaldajate juurdepääsu kruntidele.

Piirete rajamine ei tohi takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

Piirded võib rajada ööseks suletavatena.

Kuna tegemist on tootmisalaga, siis võib planeeritavate piirete kõrgus olla kuni 2.00 meetrit.

## **LIIKLUSKORRALDUS**

Planeeringuga lahendatakse maa-ala liikluskorraldus. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste,

ülekäiguradadega, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele.

Maanteeameti Ida Regioon väljastas 03.03.2011 kirjaga nr 15-2/11-00159/028 "Tehnilised tingimused Uhtna tööstusala detailplaneeringu koostamiseks" Nimetatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Planeeringuala asub osaliselt 17157 Kunda mõis - Sämi tee sanitaarkaitsevööndis, selle laiuks on 60 meetrit katendi servast. Seoses planeeringuala asumisega sanitaarkaitsevööndis ning lähtudes Rahvatervise seaduse §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrusest nr 42, milles on esitatud meetmed normmüra taseme tagamiseks, tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikutel rajada vajadusel planeeringuala maanteega piirnevale alale võtta tarvitusele meetmeid normmüra tasemete tagamiseks (näiteks müra summutamiseks ning heitgaaside leviku tõkestamiseks).

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus. Nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel "Detailplaan".

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõlval). Ehitustegevus ja liiklus planeeringualal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. Maantee sademeveed juhitakse haljasaladele.

Seadusandlusest ning tee omaniku poolt esitatud tingimustest lähtudes tuleb kinnistu hoonestamisel arvestada maanteest tulenevate võimalike kõrvalmõjudega- liikluse müra, õhusaaste, vibratsiooni ning muude võimalike mõjudega. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritava alal.

Juurdepääsud planeeringualale on olemas ning Maanteeameti Ida Regioonile aktsepteeritavad kahest kohast. Olemasolevad teed on kahesuunalise liiklusega ja oma sisult jaotustänavad. Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku määrata planeeringualal projektkiiruseks maksimaalselt 40-50 km/tunnis.

Uued teed ehitatakse välja peale maa-ala kruntideks jagamist või vastavalt vajadusele. Rajatavate sõiduteede katendite laiuks planeeritakse kuni 6 meetrit ning kergliiklus- ja kõnniteede laiuks 1.20-3.0 meetrit. Tee- ja tänavamaa krundi kogulaiuks planeeritakse 6-8 meetrit. Planeeritava teemaa laius võimaldab teostada talvel lumetõrjet. Sõiduteede katendiks planeeritakse enamuses must (bituumen-) kate. Kõnniteed on soovitatav rajada



asfaltbetoonkatendiga. Teed võib rajada esialgu peenkillustikkattega, kuid hiljem, kui maapind on tehnovõrkude kohal vajunud ning tasandatud, tuleb teed katta musta kattega.

Paralleelselt sõiduteega rajatakse krundile nr 14 kahe meetri laiune kergliiklustee.

Teede väljaehitamiseks koostatakse teeprojektid lähtudes Teeseaduse (RT I 1999, 26, 377) §19 lg 2 alusel teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aastal välja antud määrustest nr 55 kinnitatud "Maanteede projekteerimismid" ja "Tee projekteerimise nõuded". Projekti koostaja võib olla teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija.

Parkimine korraldatakse krundidel krundisiseselt. Parkimislahendus on toodud joonisel "Detailplaan". Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Krunt nr 13 antakse arendaja poolt tasuta üle Sõmeru vallale. Sõmeru Vallavolikogu määrab krundid nr 4,9,13 ja 14 avalikus kasutuses olevateks teedeks vastavalt Teeseadusele ja Asjaõigusseadusele.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

Planeeritavad teed tuleb liiklusohutuse tagamiseks varustada liikluskorraldusvahenditega (äärekivid, teede joonmärgistus, liiklusmärgid).

Punakas-roosade kolmnurkadega on joonisel "Detailplaan" tähistatud juurdepääsud kruntidele.

## MUINSUSKAITSEVÖÖNDIS PAIKNEVA MAA-ALA ANALÜÜS JA MAAKASUTUSE ERINÕUDED

Planeeringualast lõuna pool asub Uhtna mõisa kuivati, mis on arhitektuurimälestis (registrinumber 15819). Hoone on ehitatud maakivist 19. sajandil ning on osa mõisakompleksist, millele on määratud ühtne kaitsevöönd (vt toimik). Kaitsevöönd riivab planeeringuala ida- ja kaguosa. Maakasutuse eeltingimuseks sellel alal on kõikide kaevandamist ja ehitamist vajavate ettevõtmiste kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, et vajadusel viia läbi pinnasesse sattunud esemete ja rajatiste väljakaevamine, dokumenteerimine ja konserveerimine.

Eelnevat arvesse võttes tekivad maakasutajatel lisaks erinõuded seoses kommunikatsioonide ning juurdepääsude funktsioneerimise ja korrastamisega seotud tööde võimaldamisega.

Olemasolevad ehitised tuleb hoida heas korras. Vajadusel rajatavad piirded vms peavad sobima olemasolevate ehitistega.

Kultuurimälestiste kaitsevööndis paiknevate ehitiste ja rajatiste projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

## SERVITUUDID, KAITSEVÖÖNDID JA KITSENDUSED

### **Teeservituut**

Käesolev planeering teeb ettepaneku seada krundile nr 7 kuue meetri laiune teeservituut pindalaga 645m<sup>2</sup> teiste planeeringuala asuvate kruntide kasuks.

### **Servituudid OÜ Jaotusvõrk kasuks**

OÜ Jaotusvõrk kasuks seatakse servituudid vastavalt joonistele "Trassiplaan" ja "Elektrivarustuse plaan". Krundile nr 12 seatakse maaomaniku nõusolekul servituut krundi nr 1 kasuks, sest see on kõige lühem tee krundi nr 1 elektriga varustamiseks. Servituudiga koormatava maa pindala on 57m<sup>2</sup>.

Krundil nr 7 asuva alajaamani tuleb ringtoite rajamiseks seada servituut kõrgepingekaabli jaoks. Servituudiga koormatava maa pindala elektrikaabli tarbeks on 101m<sup>2</sup>. Samale maa-alale seatakse ka teeservituut (vt eelmist peatükki).

Vahesalu kinnistule planeeringualast lõuna pool (katastritunnus 77002:001:1602) seatakse servituut pindalaga 324m<sup>2</sup> elektrikaabli paigaldamise eesmärgil.

### **Kaitsevööndid ja kitsendused**

Planeeringualale seatakse kitsendused trassidele, mis läbivad eraomanikele kuuluvaid krunte. Välisvõrkude kitsendusala on näidatud detailplaneeringu joonisel „Trassiplaan“ sinise katkendjoonega.

Lähtudes Sõmeru valla üldplaneeringust on tootmisala kaitsevöönd 100m.

## KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Kruntidele planeeritakse kohad prügikastidele kõvakattega aladele (vt detailplaneeringu joonist "Detailplaani"). Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Krundile nr 3 rajatakse jäätmejaam. Sõmeru valla jäätmekavas 2009-2012 on ette nähtud rajada tiheasustusaladele jäätmejaamad. Jäätmed kogutakse sorteeritult kokku ning viiakse jäätmeid käitlevatesse ettevõtetesse või antakse taaskasutusse. Krundil saab ladustada pinnast ning ehitusjääke. Krundil teostatav jäätmekäitlus ei ole seotud keskkonnale ohtlike jäätmete tootmisega. Sorteeritud jäätmete konteinerite paigutus on näidatud "Detailplaanil".

## HEAKORRASTUS

Planeeringuala vajab heakorrastustöid. Maa-ala tuleb puhastada võsast ja prahist. Kasvama tuleks jätta terved ning väärtuslikud puud ja põõsad.

Sõmeru valla üldplaneeringu kohaselt tuleb haljastada 20% igast tootmismaa sihtotstarbega krundist. 60% haljastusest peab moodustama väärtuslik kõrghaljastus.

Soovitav on koostada kogu alale ühine haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline ja rindeline koosseis. Haljastuse eesmärkideks on puhkealade loomine, müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Maa-ala varustatakse vajadusel videosüsteemide ja vandaalivastaste signalisatsioonidega. Hoonetekomplekside olemasolevat välisvalgustust täiendatakse koos uute hoonete, ehitiste ja teede rajamisega. Teede äärde paigutatakse tänavavalgustuspostid (vt "Trassiplaan"). Lisaks paigaldatakse täiendavaid valgusteid ning prožektoreid hoonete seinte külge.

Kruntide haljastamisel tuleb lähtuda taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega. Haljastuses on soovitav kasutada lehtpuid, mis puhastavad õhku ning on tootmisalal vastupidavamad.

Planeeringualal asuvate hoonete ning rajatiste omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Sõmeru valla heakorraeeskirjast ning sellest kinni pidama.

## TULEOHUTUS

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

Juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Krundil nr 12 asub 50m<sup>3</sup> suurune tulekustutusvee mahuti. Kuigi veehoidla asub eraomanikule (OÜ Amaten Trade) kuuluval kinnistul, ei tohi seda ümbritseda piirdega. Maaomanik või haldaja peab lähtudes Tuleohutuse seaduse §24 tagama tuletõrje veevõtukohtadele:

- 1) aastaringse juurdepääsu ning kasutamise valmiduse;
- 2) tulekahju kustutamiseks vajaliku veekoguse või vooluhulga;
- 3) tähistatuse vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

Planeeringualast ida pool asub Kunda jõgi, mille sillalt saab võtta tulekustutusvett.

Planeeringuala keskele paigaldatakse üks hüdrant.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Kunda linnas Staadioni tn 4.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda:

1. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525),
2. Eesti standardist EVS 812-4:2005 osa 4: „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus”;
3. Eesti standardist EVS 812-6:2005 osa 6: „Tuletõrje veevarustus” ja nende lisadest.

### **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 tuleb tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

## **TEHNOVÕRGUD**

### **Olemasolevad tehnovõrgud**

Planeeringualal asuvad side-, vee-, kanalisatsiooni-, soojatrassid, 0,4kV ja 10kV elektri- ja sidekaablid. Osa elektri- ja sidekaableid on ehitatud õhuliinidena. Endise peahoone põhjatiivas paikneb alajaam, mis varustab planeeringuala elektriga. Tehnovõrgud pärinevad põhiliselt nõukogude ajast.

Planeeritavate trasside ja liitumispunktide asukohad on näidatud joonisel "Trassiplaan" leht 2.

### **Sidevarustus**

Planeeringualal paikneval tootmisalal on sidevarustus olemas osaliselt. Vajadusel ehitatakse juurde täiendavaid kaablitrasse ning teisi ühendusi nõrkvoolu tarbeks (ATS).

### **Elektrivarustus**

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Virumaa regioon väljastas 14. märtsil 2011. aastal „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 189986“. Planeeringuala kruntide elektrivarustus tagatakse planeeringualal lõuna pool asuvast Uhtna 110/20/10kV alajaamast maakaablite baasil. Lisaks näeb planeeringuahendus ette uue alajaama rajamise maa-ala koormuskeskmesse krundile nr 11. Alajaama teenindamiseks on olemas vaba juurdepääs tänavalt. Elektrivarustus rajatakse ringtoitena, et tagada ühe vooluahela katkemisel elektrivarustus planeeringualal asuvatele hoonetele teist vooluahelat kasutades. Selleks kasutatakse olemasolevat alajaama krundil nr 7. Kaablikoridoridele ning elektripaigaldistele on joonisel “Trassiplaan” määratud servituudi- ja kitsendusosalad. Elektri kaablid paigaldatakse piki avalikus kasutuses olevaid tänavaid ja mööda haljasalaid.

Madalpinge elektri kaablid rajatakse mööda servituudi- või kitsendusala liitumispunktideni, milleks on liitumiskilbid. Soovitavalt mitmekohalised liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiridele. Liitumiskilpide kõrvale paigaldatakse jaotuskilbid (iga kinnistu jaoks eraldi jaotuskilp). Liitumis- ja jaotuskilbid paigaldatakse nii, et oleks tagatud OÜ Jaotusvõrk töötajate juurdepääs kilpidele.

Täpne lahendus ning kaablite margid täpsustatakse ehitusprojektiis.

### **Veevarustus**

Puurkaev, mis varustab veega kogu planeeringuala, paikneb planeeringualast kirde pool, linnulennult umbes 200 meetri kaugusel. Krundil nr 10 asub hoone sees samuti puurkaev, kuid seda ei kasutata käesoleval ajal.

Uued ühisveevärgi torustikud tuleb ehitada avalikus kasutuses olevale maale. Kui see poel võimalik, siis tuleb seada isiklik kasutusõigus veetrassi omaniku või haldaja kasuks. Planeeritavate kruntide piiridest kuni 1 m väljapoole paigaldada kinnistute peakraanid, mis jäävad veevärgiga liitumise punktideks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm. Veetarbimise mõõtmiseks paigaldatakse vajadusel iga krundi torustikule veemõõdukaev.

Olemasolev puurkaev krundil nr 10 asuvas hoones tuleb kas passistada või tamponeerida, kui seda ei kasutata.

## **Kanalisatsioon**

Olemasolevat kanalisatsioonitrasside võrgustikku laiendatakse vastavalt koostatavale detailplaneeringule. Uued ühiskanalisatsiooni torustikud tuleb ehitada avalikus kasutuses olevale maale. Ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktideks jäävad kontrollkaevud kinnistute piiridest kuni 1 meetri kaugusel. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike ja kinnistul asuvate kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt 110 mm.

Puurkaev, reoveepuhasti ning vee- ja kanalisatsioonitrassid on üle 30 aasta vanad ning need tuleb rekonstrueerida või välja vahetada.

## **Sademevee kanalisatsioon**

Olemasolevate hoonete ümbert ja katendiga aladelt tagab vee äravoolu haljasaladele katendile projekteeritud kalle. Sademevesi immutatakse pinnasesse. Kui see tekitab probleeme, siis lahendatakse sademevete kogumine eraldi projektiga. Planeeringualale on soovitatav enne uute hoonete projekteerimist ja ehitamist teostada ehitus-geoloogilised uuringud, mis selgitaksid põhjavee kõrguse taseme maa-alal jne. Põhjavee taseme kõrgusest sõltub näiteks uute hoonete ümber drenide rajamise vajalikkus või mittevajalikkus.

Rajatavate sademevee torustike suunamisel veekogusse (näiteks lääne pool asuvasse kraavi) paigaldatakse suubumise kohta õli- ja liivapüüdurid. Heitvee juhtimisel veekogusse peavad heitvee näitajad vastama Vabariigi Valitsuse määruses nr 269 (RT 31.07.2001) "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" ja selle lisades esitatud piirväärtustele ja puhastusastmele. Heitvee puhastamisel tuleb kinni pidada Vabariigi Valitsuse määrusest nr 171 (RT 16.0.2001 "Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded").

## **Küte**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete küttesüsteemidega või krundile nr 2 planeeritava katlamaja baasil.

## **Ventilatsioon**

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

## **Välisvalgustus**

Mõnel krundil on olemas välisvalgustus, kuid turvalise keskkonna tagamiseks pole see kindlasti piisav. Välisvalgustus tuleb rajada vähemalt teede äärde.

## **Müra**

Liiklusest tekkiv välismüra peab jääma sotsiaalministri 04.03.2002.a väljastatud määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" §5 lg 4 kehtestatud taotlustaseme piiridesse.

## **KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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 väljaheitamisega;
- 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).

## Kasutatud kirjandus:

1. Planeerimisseadus;
2. Veeseadus;
3. Jäätmeseadus;
4. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus;
5. Teeseadus;
6. Muinsuskaitseadus;
7. Tuleohutuse seadus;
8. Rahvatervise seadus;
9. Elektroonilise side seadus;
10. Maapõueseadus;
11. Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171;
12. Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a määrus nr 61;
13. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni katsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a. määrus nr 76;
14. Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord, Vabariigi Valitsuse 23. oktoobril 2008.a määrus nr 155;
15. Elektriõhusseaduse alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 määrus nr 211;
16. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 “
17. Eesti standard EVS 812-4:2005 osa 4 Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus;
18. Sõmeru valla üldplaneering, koostaja OÜ E-Konsult (<http://www.ekonsult.ee/uploads/t88d/Someru/index.htm>).
19. Sõmeru valla jäätmekava 2009-2012;
20. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava muutmine;
21. Sõmeru valla arengukava aastateks 2006-2013;
22. Sõmeru valla ehitismäärus;
23. Teede projekteerimise normid ja nõuded (teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55 (RT L 2000,23,303);
24. Linnatänavad EVS 843:2003  
Koostas: Külli Õisma  
05. mai 2011