



Töö nr: D-317-17

Registrikood: 10000550

JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA VALD, KAMARI ALEVIK

# JÕE TEE 7// TÖÖSTUSE TN 18 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

**Detailplaneeringust huvitatud isik:**

Vilbel OÜ  
K. A. Hermannini tn 10-1  
51005 Tartu  
Ain Evard

**Detailplaneeringu koostaja:**

OÜ GPK Partnerid  
Jane Asper  
Kastani 90  
50410 Tartu

TARTU 2017

**SISUKORD**

<b>1. ÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS</b>	<b>3</b>
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA</b>	<b>3</b>
<b>4. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID</b>	<b>3</b>
<b>5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS</b>	<b>4</b>
5.1. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOS	4
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	4
5.3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS	6
5.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	6
5.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	7
5.7. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	7
5.8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	7
5.9. EHITISTEVAHELISED KUJAD	8
5.10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	8
5.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JA VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS	10
5.12. VAJADUSE KORRAL ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	10
5.13. VAJADUSE KORRAL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE	10
5.14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	10
5.15. VAJADUSE KORRAL RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA-ALADE MÄÄRAMINE	11
5.16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	11
5.17. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NÕUDED	11
5.18. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
5.19. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	12

**KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ** **13****JOONISED**

<b>1. SITUATSIOONISKEEM</b>	<b>14</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD KOOS PLANEERINGUALA PIIRIDEGA</b>	<b>15</b>
<b>3. PLANEERINGU PÕHIJONIS</b>	<b>16</b>
<b>4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS</b>	<b>17</b>
<b>5. PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON</b>	<b>18</b>

**LISAD:**

1. Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Detailplaneeringu lähteülesanne

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Vilbel OÜ. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 02.10.2017.a. korraldus nr 330 Põltsamaa vallas Kamari alevikus asuva Jõe tee 7// Tööstuse tn 18 katastriüksuse (katastritunnus 61601:001:0617) detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ GPK Partnerid, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on määrata:

- planeeritaval alal täiendav ehitusõigus olemasoleva puidutöökoja laiendamiseks,
- juurdepääsuteed,
- haljastus- ja parkimispõhimõtted.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve tootmishoonete maa ja olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Käesolev detailplaneeringulahendus on kooskõlas kehtiva Põltsamaa valla üldplaneeringuga (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35) .

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Jõe tee 7// Tööstuse tn 18** maaüksus (katastriüksus nr 61601:001:0617);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 30900 m<sup>2</sup>.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Põltsamaa valla üldplaneering (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35);
- Planeeringute leppemärgid (Siseministeerium, 2013 a.).

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Põltsamaa maakorralduse Büroo OÜ (litsents 742 MA) poolt, 28.06.2017. a., töö nr. PMB-2197. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Kamari alevikus 4,7 km kaugusel Põltsamaa linna piirist.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale põhjapoolselt krundipiirilt kahesuunalisele Jõe teelt ja lõunapoolselt krundipiirilt kahesuunalisele Tööstuse tänavalt. Mõlemad nimetatud teed viivad ida suunas asuva 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee. Lähim bussipeatus (Sakala) asub planeeringualast ca 460 m kaugusel idas, 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee ääres.

Planeeringualast põhja- ja loodesuunda jäävad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Ida-, lõuna- ja läänesuunast on planeeringuala ümbritsetud tootmismaa maaüksustega, idasuunas asuvad ka sihtotstarbeta maad. Planeeringualast veidi kaugemal kagusuunda jäävad elamumaa sihtotstarbega maaüksused ning kaugemal lõuna- ja läänesuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1692 m<sup>2</sup> kuni 5099 m<sup>2</sup>, maatulundusmaade maaüksused jäävad vahemikku 13751 m<sup>2</sup> kuni 40,70 ha ja tootmismaa kruntide suurused jäävad vahemikku 460 m<sup>2</sup> kuni 97822 m<sup>2</sup>. Kontaktvööndis asuva jäätmeoidla maa sihtotstarbega maaüksuse suurus on 12426 m<sup>2</sup> ja ühiskondlike ehitiste maaüksus on suurusega 4986 m<sup>2</sup>.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse planeeritaval alal täiendav ehitusõigus olemasoleva puidutöökoja laiendamiseks. Hoone planeerimisel on arvestatud ümbruskonna olemasoleva tootmishoonestuse arhitektuurse sobivusega.

### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritava ala pindala on 30900 m<sup>2</sup>. Jõe tee 7// Tööstuse tn 18 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Käesoleval hetkel asub planeeringualal tootmishoone (ehitisregistri kood 114009884), kaks laohoonet (ehitisregistri kood 120676956) ja kõrvalhoone. Kokku on hoonete ehitisealune pind 7423 m<sup>2</sup> geodeetiliselt alusplaanilt mõõdetuna.

Planeeringualale juurdepääs ala põhjaküljelt, kruusakattega Jõe teelt ja lõunaküljelt, kruusakattega Tööstuse tänavalt, mis viivad ida suunas asuvale 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (LTA1000001).

Planeeringualal on olemasolev elektrivarustus. Olemasolevad liitumiskilbid asuvad planeeringuala lõunaosas. Toide liitumiskilpi on planeeringualast idasuunas asuvast Sakala 2: (Põltsamaa) alajaamast madalpinge elektriabliga, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge. Planeeringuala põhjaosas asub olemasolev madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 meetrit ning keskpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 10 meetrit.

Olemasolev kanalisatsioonivarustus toimib Tööstuse tänaval asuva ühisorustiku baasil.

Hoonete vaheline ala on asflatkattega, ülejäänud kinnistu on heinamaa. Kõrghaljastuse moodustavad krundi lõunaosas üksikult kasvavad lehtpuud ning keskosas kasvav võsa.

Planeeringuala reljeef langeb kagust loode suunas, maapind on veidi kõrgem ka ala keskosas olemasoleva hoonestuse juures. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43.54 (loode nurk) ja 46.76 (ida serv) meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Jõe tee maaüksusega, idast Jõe tee 3// Tööstuse tn 16 maaüksusega, lõunast Tööstuse tänava ja Tööstuse tn 20 maaüksustega ning läänest Tööstuse tn 24 maaüksusega. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 2 (*Olemasolev olukord koos planeeringuala piiridega*).

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

<b>Jrk. Nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Põltsamaa vald, Kamari alevik Jõe tee	61604:001:0093	Transpordimaa 100%	1,1 ha
2.	Põltsamaa vald, Kamari alevik Jõe tee 3// Tööstuse tn 16	61601:001:0113	Tootmismaa 100%	31930 m <sup>2</sup>
3.	Põltsamaa vald, Kamari alevik Tööstuse tänav	61601:001:0385	Transpordimaa 100%	9309 m <sup>2</sup>
4.	Põltsamaa vald, Kamari alevik Tööstuse tn 20	61604:001:0076	Tootmismaa 100%	3222 m <sup>2</sup>
5.	Põltsamaa vald, Kamari alevik Tööstuse tn 24	61604:001:0079	Tootmismaa 100%	19482 m <sup>2</sup>

### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Krundi piiride muutmist detailplaneeringuga ei kavandata.

#### 5.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

**Tabel 2. Krundi ehitusõigused**

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
Jõe tee 7// Tööstuse tn 18	30900 m <sup>2</sup>	T 100%	TT – tootmishoone maa; TL – laohoone maa	5 hoonet	18540 m <sup>2</sup>	10,00 m

*Märkused:*

- 1) *Planeeritud sihtotstarbed: T- tootismaa 003.*
- 2) *Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".*
- 3) *Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).*

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51. Planeeringuala ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12500 Tööstus- ja laohooned
- 12510 Tööstushooned
- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12519 Muu tööstushoone
- 12520 Hoidlad ja laohooned
- 12529 Muu laohoone

#### 5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Joonisel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalasse on lubatud rajada ka haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Planeeringu joonisel 3 (vt *Planeeringu põhijoonis*) on esitatud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas ja hoonestusala sidumine krundi piiridega.

### 5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada.

**Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Kuni 2 maapealset korrust
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	0-20 kraadi
<b>Katuse tüüp</b>	Lame-, viil-, ühepoolne kald- ehk pultkatus
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	Katuseplekk, katusekivi ja bituumenrullmaterjalid
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada krohvi, betooni, puitu, kivimaterjale, metalli, klaasi vm kõrgekvaliteetset materjali. Lubamatud on imiteerivad materjalid ning palk välisviimistlusena.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata

### 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualal säilib olemasolev juurdepääs põhjasuunast Jõe teelt ning lõunasuunast Tööstuse tänavalt, mis viivad idasuunas 14175 Pikknurme-Põltsamaa teele.

Planeeringuala keskosas on asfaltkattega parkimisala, millelt pääs lõunapool asuvale Tööstuse tänavale kui põhja pool asuvale Jõe teele.

Uute hoonete projekteerimisel ja/või olemasolevate laiendamisel tuleb projekteerimise käigus täpsustada ja vajadusel muuta krundisiseste tee- ja parkimisalade lahendust.

Parkimine tuleb tagada krundi siseselt vastavalt projekteeritava hoonestuse reaalsele brutopinnale, parkimisvajadusele ning kehtivale normatiivile. Parkimiskohad tuleb lahendada hoone arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormatiiv.

**Tabel 4. Parkimisarvutus vastavalt EVS 843:2016**

<b>Ehituse otstarve/liik</b>	<b>Parkimisnorm</b>
Asutus	1/40
Tööstusettevõtte ja ladu	1/90

### 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad krundi lõunaosas üksikult kasvavad lehtpuud ning keskosas kasvav võsa.

Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

**Soovitav on parema elu- ja töökeskkonna tagamiseks haljastada krundi pindalast vähemalt 15% ning 2/3 haljastatavast alast istutada täis kõrghaljastust.**

Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritava krundi piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse ja piirete planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavused ristmikel ja krundilt väljasõidul.

#### **PIIRDED**

Vajadusel on lubatud piirata krunt või krundiosa võrkpaneelpiirdeaiaga, mille kõrgus võib olla kuni 2,0 m.

#### **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavast hoonest ja teedest eemale.

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Detailplaneeringuga ei kavandata maapinna tõstmist.

### ***5.9. Ehitistevahelised kujud***

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tagatud peab olema hoonetevaheline tuleohutuskuja vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega (nt tulemüür). Hoone täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

### ***5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad***

#### **PLANEERITUD LAHENDUSED**

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 4 (vt. *Tehnovõrkude joonis*). Tehnovõrkude tarbimisvõimsusi ei suurendata. Projekteerimise käigus võib kinnistustisest torustike asukohti muuta ja täpsustada vastavalt hoone(te) ehitusprojekti(de) lahendusele.

#### **VEEVARUSTUS**

Planeeringuala veevarustus on lahendatud ala lääneosas asuva olemasoleva puurkaevu baasil.



## KANALISATSIOON

Planeeringualal on olemasolev tarbimisleping Põltsamaa Vallavara OÜ-ga. Reovesi juhitakse planeeringualal olemasolevasse ühiskanalisatsioonitorustiku liitumispunkti.

## SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavast hoonest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

## TULETÖRJEEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringualast kagusuunda Tibula tn 2 // Tööstuse tn 9 maaüksusele planeeritud tuletõrjeeve mahuti baasil, mis ühendatakse olemasoleva puurkaevuga. Planeeringuala kaguossa paigaldatakse tuletõrje kuivhüdrant koos tarnetoruga. Tagatud peab olema (VI kasutusviisiga ehitistel 3. tuleohuklassis piirpindalaga kuni 3000 m<sup>2</sup>) 25 l/s 6 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral ehk mahuti minimaalne maht peab olema 540 m<sup>3</sup>. Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtud nõuetele.

## ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal on sõlmitud Eesti Energia AS-iga võrguleping nr 157612. Olemasolev elektriliitumiskilp asub planeeringuala lõunaosas, tarbimisvõimsuse suurenemist detailplaneeringuga ei kavandata. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Olemasolevatele erakruntide sisse jäävatele Elektrilevi OÜ elektriõhuliinidele on ette nähtud servituudialad. Elektriõhuliinide kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega.

## SOOJAVARUSTUS

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, gaasi-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

## SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

**5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu  
elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille  
ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju  
hindamine või riskianalüüs**

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeringuala ei ole määratud miljööväärtuslikuks alaks, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Krundile tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukohad.

Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks külastajatele märkamatuks. Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

**5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja  
üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või  
lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla  
võtmiseks**

Vajadus puudub.

**5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning  
nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

**5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 5 lk 11.

**Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Jõe tee 7 // Tööstuse tn 8	Tehnovõrgu talumise servituut – Keskpinge elektriõhuliin, madalpinge elektriõhuliin	Elektrilevi OÜ
Jõe tee 3 // Tööstuse tn 16	Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru	Jõe tee 7 // Tööstuse tn 8
Tibula tn 2 // Tööstuse tn 9	Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjevee tarnetoru, tuletõrjevee mahuti	Jõe tee 7 // Tööstuse tn 8

**5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

**5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea ülevaade ühiskasutatavale alale.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (nt videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kinnistustisest teede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- ühiskasutatavate alade korrashoid.

**5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas, planeeritud servituudialadel ja eesvoolu kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

**5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

**5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.
- Enne ehitusloa väljastamist on vajalik viia kinnistusraamatusse sisse planeeringujärgsed servituutide kanded.

