

# REIB



Rakendusgeodeesia  
ja Ehitusgeoloogia  
Inseneribüroo OÜ  
Äriregistri kood 10434933

Tartu osakond Ujula 2  
51008 Tartu  
Telefon 372 733 7140  
Faks 372 733 7141  
e-post [planeering@reib.ee](mailto:planeering@reib.ee)

---

TEGEVUSLITSENTSID: 251 MA, 132 MA-k. REGISTREERINGUD: EG-, EH-, EK-, EO-, EP10434933-0001

**Jõgeva maakond**

**Mustvee linn**

## **TÄHE TN 9 KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**PL-0042T**

**Huvitatud isik: OG Elektra AS**

**Planeerija: Kersti Vahtla**

**Osakonnajuhataja: Ülo Amor**

Tartu 2017

## Sisukord

<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1. Planeeringu koostamise alused.....	3
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta.....	3
3. Vastavus Mustvee linna üldplaneeringule .....	3
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	4
5.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	5
5.3 Olemasolev tehnovarustus .....	5
6. Tehnovõrgud.....	5
6.1 Elekter .....	5
6.2 Vesi ja kanalisatsioon .....	6
6.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine .....	6
6.1.1. Sidevarustus .....	6
7. Planeeringuettepanek .....	6
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
7.2. Krundi ehitusõigus .....	7
7.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
7.4. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	7
7.5. Piirded .....	8
7.6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	8
7.8. Tehnovõrgud.....	9
7.8.1. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine .....	9
7.9. Tuleohutusnõuded .....	9
8. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....	11
9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
10. Planeeringu rakendamise võimalused .....	12
<b>JOONISED</b> .....	<b>13</b>

# SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustvee Linnavolikogu 02.03.2017. a otsus nr 9, „Tähe tn 9 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine”.

## 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse andmine kaubandushoone rajamiseks, maa sihtotstarbe muutmine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, teede ja juurdepääsude lahendamine.

**Planeeringuala suurus** on ligikaudu 3940m<sup>2</sup>.

### Detailplaneeringu ala andmed:

- kinnistu asukoht : Jõgevamaa, Mustvee linn, Tähe tn 9
- registriosa nr: 33433
- katastritunnus:48501:006:0060
- üldpindala: 2037 m<sup>2</sup>
- sihtotstarve: 100% riigikaitsemaa
- Planeeringuala asub osaliselt ka reformimata riigimaal (Tähe tänav ja Tähe tänav Pargi tänava pikendusel).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid:

- Mustvee linna üldplaneering (2012);
- Mustvee linna ehitusmäärus (2003);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Mustvee Tähe tn 9 kinnistu omaniku AS OG Elektra 10.02.2017 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud REIB OÜ (2017 aprill) töö nr TT-4529T, tegevuslitsentsid 251 MA, 132 MA-k.

## 3. Vastavus Mustvee linna üldplaneeringule

Mustvee linna üldplaneeringu alusel on Tähe 9 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks riigikaitsemaa. Piirnevate kinnistute maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Sellest lähtuvalt ei muudeta

detailplaneeringuga üldplaneeringut olulisel määral, sest ümbritsevad kinnistud on praegusel hetkel ärimaa sihtotstarbega. Lisaks asub Tähe 9 kinnistu üldplaneeringu järgi polüfunktsionaalses linnakeskuse tsoonis, kuhu on koondunud kaubandus-, teenindus-, hariduse-, kultuuri- jt üldkasutatavad hooned. Praegu ega ka tulevikus nimetatud kinnistut riigikaitsemaa juhtotstarbena ei kasutata, mistõttu ei ole Mustvee Linnavalitsuse hinnangul käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev ning nimetatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Objektivse teabe alusel on alust eeldada, et tegevus ei too rajada soovitava keskuse maa piirkonnas kaasa olulist keskkonnamõju, mistõttu puudub ka vajadus keskkonnamõju strateegilist hindamist algatada. Täiendavate võimalike uuringute vajadus puudub.

#### 4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas Mustvee linnas, Mustvee linna keskosas, Mustvee jõe põhjakaldal. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad suures osas tootmis- ja ärimaad ning elamu- ja ühiskondlike hoonete maad.

Läheduses asuvad koolimaja, staadion, korterelamud, toomishooned.

Läänes ja lõunas piirneb planeeringuala Pargi ja Tähe tänavaga mis on reformimata maa. Läänes on Tähe 9a, mis on ärimaa sihtotstarbega ning hoonestatud kinnistu. Põhjas on Raudtee tn 4a, mis on hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistu. Kirdes on Raudtee tn 4 kinnistu, mis on hoonestamata ning ärimaa sihtotstarbega.

Üle Tähe tänava lõunasuunas olev Tartu tn 7a kinnistu on hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa; Tähe tn 4a kinnistule on algatatud detailplaneering, mis näeb ette antud kinnistu sihtotstarbeks tootmismaa. Teisel pool Pargi tänavat (täpsemalt Pargi tänava pikendusel) on elamumaa sihtotstarbega korterelamutega kinnistud.

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Tähe tn 9 kinnistul puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Tabel 1. Tähe tn 9 piirinaabrid

<i>Lähiaadress</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Tähe tn 9a	48501:006:0029	100% Ä
Tähe tänav	Reformimata maa	-
Pargi tänav	Reformimata maa	-
Raudtee tn 4a	48501:006:0028	100% E
Raudtee tn 4	48501:006:0062	100% Ä

#### 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

##### 5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas Mustvee linnas, Mustvee linna keskosas, Mustvee jõe põhjapoolses linnaosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad suures osas tootmis- ja ärimaad

ning elamu- ja ühiskondlike hoonete maad. Mustvee linna üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse sihtotstarve keskuse maa.

Planeeringualal on aiaga ümbritsetud ning hoonestatud, praegu asub seal ühekorruseline hoone, mis oli kasutusel Politsei ja Piirivalveameti kohaliku politseimajana. Olemasolev hoone on planeeritud likvideerida. Planeeringuala katab suures osas vana asfaltkattega parkla, mida ääristab ebakorrapärase äärega mururiba. Planeeringuala idapoolses küljes kasvavad mõned suured kased. Planeeringuala on ühtlaselt tasane, kõrgusarvud jäävad 33.97m-34.48m.

## 5.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub asfaltkattega kahesuunalise liiklusega Tähe tänavalt. Planeeringuala piirneb idast Pargi tänavaga.

## 5.3 Olemasolev tehovarustus

Planeeritaval alal krundil ja Tähe tänaval paiknevad olemasolevad trassid koos kaitsevöönditega on loetletud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

<b><i>Kitsendust põhjustav objekt</i></b>	<b><i>Kitsenduse, kaitsevööndi ulatus</i></b>
Kanaliseerimisetrassi kaitsevöönd 2m	2+2m
Vetrass	2+2m
Kaugküttetorustik	2+2m
Madalpinge õhuliin	2+2m
Madalpinge kaabel	1+1m
Sidekaabel	2+2m
Tänavavalgustuse kaabel	1+1m
Tähe tänav kaitsevöönd	10m äärmise sõiduraja teljest

## 6. Tehnovõrgud

Planeeritava krundi tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimustest. Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele tehnovõrguvaldajate ja krundiomanike koostöös. Oluline on laitmatu trasside funktsioneerimise tagamine. Hoonesisesed trassid lahendada hooneprojekti koosseisus. Kõik Tähe tn 9 katastriüksusel kavandatud tehnovõrgud ehitab välja kinnistu omanik.

### 6.1 Elekter

Planeeringuala vahetus läheduses Tähe tänaval paiknevad olemasolevad toimivad elektri õhuliinid. Kinnistu kavandatav installeeritav/tarbimisvõimsusele vastav peakaitsme suurus on 3x160A.

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele nr. 253527, 29.06.2017.a., planeeritakse kinnistu elektrienergiaga varustamist Leivatööstuse I 10/0,4 kV alajaama F2

õhuliini EXNEK 4x25 rekonstrueerimise tulemusena mastist nr 4. Liitumiskilp peakaitsme ja elektrienergia arvestussüsteemiga planeeritakse paigaldada Tähe tn. 9 kinnistu lõunapoolse piiri lähedal asuvale Elektrilevi õhuliinimastile. Liitumiskilbi paigaldab ja ühendab Elektrilevi OÜ vastavalt Elektrilevi OÜ ja Tarbija vahel sõlmitud liitumislepingule. Tarbija elektritoide on planeeritud liitumiskilbist maakaabliga, mille paigaldab kinnistu omanik. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel, liitumiskilp asub võrguettevõtja mastil.

Planeeringuala liitumispunkt, elektri liitumiskilp ja planeeritud kaabel on näidatud põhijoonisel

## 6.2 Vesi ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses Tähe tänaval paiknevad olemasolevad toimivad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Vee ja kanalisatsiooniga liitumiseks rajatakse krundipiirile kanalisatsiooni liitumiskaev ja veekraan. Tarbitava vee ja reovee planeeritud arvutuslikud kogused on kuni 10m<sup>3</sup> ööpäevas. Kaupluses ettevõtluse ja küllastajate tegevusest tekkivad reoveed juhitakse olemasolevasse linna kanalisatsiooni. Liitumiskaev võimaldab teostada vajadusel vaatlusi reovee koostise hindamiseks ja hoolduse teostamiseks.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel.

## 6.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Planeeritav krunt ja sellega külgnev maa-ala on tasase reljeefiga ja kalded on väikesed, mõõdukas maapinna langus on põhja suunas, Raudtee tänava poole. Raudtee tänava ääres paikeb planeeritud territooriumi sajuvete eelvooluks kasutatav lahtine sajuvee kraav. Lahtine sajuvee ärajuhtimise süsteem koos trüüpidega ulatub kuni Mustvee jõeni, väljavool jõkke asub väljaehitatud paadisadama jalgvärava juures, ujuvkai ühendussilla kõrval.

Planeeringualaga külgnevatel Tähe tänaval ja Pargi tänaval sajuvee kollektor puudub.

### 6.1.1. Sidevarustus

Planeeringualal paikneb sidekanalisatsioon, mille kaudu on planeeritud sidevarustus kauplusehoone teenindamiseks.

## 7. Planeeringuettepanek

### 7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid Tähe tn 9 krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

Reformimata riigimaale jääv planeeringuala osa, mis on kavandatud parklaks, antakse Mustvee linna poolt kasutusse kokkuleppe alusel. Parkla jaoks reformimata maast eraldi krunti planeeringu koostamise tulemusena ei moodustata.

## 7.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse olemasolevale Tähe tn 9 kinnistule.

- kinnistu maksimaalne täisehitusprotsent: 60%
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa (002; 100% Ä)
- hoonete suurimaks lubatud arvuks kinnistul: 2
- Suurim lubatud ehitusalune pind: kuni 1050m<sup>2</sup>
- Suurim lubatud hoonete kõrgus katuseharjani: 8,5m

Kinnistu hoonestusala on ala, mille piiresse võib rajada kinnistu ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Hooned on lubatud ehitada ainult põhijoonisel planeeritud hoonestusala sisse

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Hoone suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus m/ korruselisus</i>
Tähe tn 9	Ä 100% (002; Ä)	1050 m <sup>2</sup>	2	8,5/2

## 7.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Lisaks hoonele võib planeeritud hoonestusalale rajada ka teid, parklaid, istutada kõrghaljastust. Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala kaugused krundi piirist on minimaalselt 4m (vt. põhijoonis). Hoonestusala määramisel arvestati olemasolevate kommunikatsioonide ja nende kaitsevöönditega, Tähe tänava 10m kaitsevööndiga ning olemasolevate krundipiiridega. Lisaks piirab hoonestusala ulatust Tähe tn 9a krundipiirini ulatuv olemasolev hoone, endine Mustvee kitsarööpmelise raudtee jaamahoone.

Planeeritud hoone võib püstitada vaid planeeringu põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse. Hoonestusalale on õigus ehitada kuni 2 hoonet ehitusaluse pindalaga maksimaalselt kokku kuni 1050m<sup>2</sup>. Põhijoonisel (joonis 2) on näidatud planeeritud hoonestusala piirid. Planeeritud hoonete täpne ehitusalune pindala ning paiknemine selgub lõpliku hooneprojektiga projekteerimise staadiumis.

Planeeringualale, mis ulatub reformimata riigimaale, ei ole lubatud hooneid ehitada.

### Kohustuslik ehitusjoon

Tähe tn 9 planeeritavale kaubandushoonele kohustuslikke ehitusjooni ei määrata. Uushoonestuse kaugus kinnistu piiridest on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel. Väljapoole põhijoonisel esitatud hoonestusala jäävat territooriumi tuleb detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ulatuses käsitleda ehituskeelualana.

## 7.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja ümbruskonda sobiv. Katusekattematerjalid ja hoone välised viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone

arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Ehitis ei tohi luua ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

## 7.5. PiirDED

Krundile ei ole ette nähtud piirete paigaldamist. Vajadusel piiratakse osaliselt hoonete teenindamiseks planeeritud ala.

## 7.6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Hoonesise krundisise parkla juurdepääs on planeeritud Tähe tänavalt. Lisaks krundisisele parklale on Pargi tänava äärsele, osaliselt asfaltkattega reformimata riigimaale planeeritud täiendavad parkimiskohad koos haljastuse taastamise ja uue madalhaljastusega. Parkimiskohtade planeeritud arv on 48 koos 1 parkimiskohaga liikumispuudega juhi sõidukile. Parkla ja teede eskiislahendus täpsustub projekteerimise staadiumis.

Parkimiskoha laiuks on valitud 2,7m, läbisõidutee laiuks 7,0m korral.

Veokitele planeeringuala territooriumil parkimiskohti ei ole planeeritud. Teenindamiseks (kuni keskmiste veoautodele) on planeeritud juurdepääs Tähe tänava läänepoolsest juurdepääsult. Peatumine on planeeritud kauba peale- ja mahalaadimiseks.

Sõiduautode parklasse õli-liivapüüduuri paigaldamise vajadus selgitatakse projekteerimise staadiumis.

Teede ja hoonete projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja tagavaraväljapääsude juurde). Planeeritava krundi sissesõidutee ja parkimisplats projekteeritakse koos hoonestusprojektiga, võttes aluseks EVS-843/2016 "LinnaTänavad" nõuded.

Juurdepääsud on näidatud planeeringu põhijoonisel.

## 7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus on väheväärtuslik ja selle säilitamise vajadus puudub. Uuest haljastusest on planeeritud murukattega alad ja parkla piirkonda on kavandatud dekoratiivpõõsaste võõnd. Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Täpne haljastuse paigutus ning liikide valik määratakse hilisema ehitusprojektiga.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Jäätmete äravedu võivad teostada vastavat litsentsi omavad ettevõtted. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning tuleb üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus kaubandushoone välisukse läheduses, parkla ning vajadusel planeeritud jalgteede juurde.



## 7.8. Tehnovõrgud

Planeeritava krundi tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimustest. Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele tehnovõrguvaldajate ja krundiomanike koostöös. Oluline on laitmatu trasside funktsioneerimise tagamine. Hoonesisesed trassid lahendada hooneprojekti koosseisus. Kõik Tähe tn 9 katastriüksusel kavandatud tehnovõrgud ehitab välja kinnistu omanik.

### 7.8.1. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Planeeringuala sajuvee ära juhtimise lahendus on vastavuses Mustvee Linnavara OÜ planeeringu ettepanekule. Maapinna tõstmist projekteerides tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks hooneteni ega naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta märgatavalt kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

Sajuvete ära juhtimiseks krundilt on planeeritud kanalisatsioon olemasoleva kraavini Raudtee ja Pargi tn ristmikul. Lahtine sajuvee ära juhtimise süsteem, mis koos truupidega ulatub kuni Mustvee jõeni, vajab lõiguti korrastamist. Truup Tartu mnt all asendatakse maantee olemasoleva rekonstrueerimise projekti kohaselt lähiaastatel. Heaks sajuvee juhtimiseks vajavad kraavid ja truupid regulaarset hooldamist ning vajadusel kraavide profiili parandamist, et pikikalded vee äravooluks oleksid nõuetekohased. Tartu mnt aluse asendatava truubi põhja kõrgus on soovitatav paigaldada olemasolevast 20...30cm madalamale, et tagada Tähe tn piirkonna parem sajuvete äravool kuni eelvooluni.

Sademevee kogused arvutatakse hoone projekteerimise käigus, võttes arvesse projekteeritavate hoonete katuste pinnad ja krundi katendid. Planeerimise käigus on arvestatud hoone perimeetril maapinna olemasolevaate kõrgustega ja selle puhastamist ja vähesel määral tõstmisega kuni 20cm. Hoone vundamendi projekteerimisel tuleb kaaluda dreanaži paigaldamise vajadust. Täpne maapinna kõrguslik muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Maapinna tõstmist projekteerides tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks hooneteni ega naaberkinnistutele. Olemasoleva maapinda tõstmine ei tohi halvendada naaberkinnistute pinnase veerežiimi ja territooriumi kasutamist.

Hilisema, tänava võimaliku sajuvee kanalisatsiooni väljaehitamisel Tähe tänaval suunatakse Tähe tn 9 sajuveed tänava kollektorisse. Õli-liivapüüdu paigaldamise vajadus täpsustatakse projekteerimise staadiumis, arvestades võimaliku Tähe tn kollektori rajamisega tulevikus.

## 7.9. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Planeeringus on lähtutud EV standardist EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: “Tuletõrje veevarustus”

Planeeritava kaupluse sama-aegselt hoones viibivate töötajate arvuks on 11.

### **Hoonete liigitus tuleohutuse järgi**

IV kasutusviis (kogunemishooned)

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajatelt ei saa eeldada ruumide head tundmist, kuid kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja on eeldatavalt ärkvel.

Kogunemisruumina mõeldakse ruumi või ruumide rühma tuletõkkesektsiooni piires, mis on ettenähtud suuremale kasutajate hulgale.

- kaubandushoone;
- teenindushoone;

### **Tuleohutusklassid**

Käesolevas planeeringus lubatud minimaalne tuleohutusklass on TP-2. Hoone võib ehitada ka kõrgema tuleohutusklassiga (TP-1).

TP1 (tulekindel) – hoone kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures üldjuhul sellise hoone kandekonstruktsioon tulekahjus ei varise.

TP1 hoonetel ei ole piiranguid korruste arvu, kõrguse, pindala ja kasutajate arvu suhtes.

TP2 (tuldtakistav) – hoone kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla hoone suhtes ettenähtud ajast.

TP-2 klassi IV kasutusviisiga hoonele kehtivad piirangud:

- lubatud korruste arv on üldjuhul kuni 2;
- lubatud hoone kõrgus on üldjuhul kuni 9m;
- suletud netopindalale piiranguid ei ole.
- ühekorruselisel hoonel kasutajate arvu piirangut ei ole;
- kahekorruselisel hoonel on lubatud kasutajate arv kuni 250 inimest;

### **Piksekaitse**

Olenemata hoone kõrguse suhtest ümbruskonna hoonestusega, peab piksekaitse paigaldama TP2-klassi kuuluvale IV kasutusviisiga hoonele, kui sellise hoone kandekonstruktsioon ei ole A1 või A2 tuletundlikkusega.

### **Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete väikseim lubatud tuleohutuskübara on 8m, juhul kui hooned ehitatakse üksteisele lähemale või ehitatakse hooned kokku, siis tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutusüsteem).

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kavandatavate hoonete tulepüsisvuse täpsustatakse vajadusel hoonete ehitusprojektiga.

### **Välise tulekustutusvee lahendus**

Välise tulekustutusvesi on lahendatud olemasoleva hüdrandi baasil.

Lähim hüdrant paikneb Mustvee linna üldplaneeringu alusel Tähe tn 9 kinnistu vahetus läheduses Tähe tänaval. Täiendavalt on võimalik tulekustutusvõtteks hankida vett tuletõrjervee maa-alusest 100m<sup>3</sup> mahutavusega tuletõrjervee reservuaarist, mis paikneb Kastani tn 40 lasteaia krundi vastas. Reservuaar asub planeeringualast ca 240m kaugusel.

Vastavalt EVS 812-6:2012 Tabel 1 on arvatud väliskustutusvee normvooluhulk:

- IV kasutusviis (kogunemishooned)- Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajatelt ei saa eeldada ruumide head tundmist, kuid kasutajatelt on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja on eeldatavalt ärkvel. Kogunemisruumina mõeldakse ruumi või ruumide rühma tuletõkkesektsiooni piires, mis on ettenähtud suuremale kasutajate hulgale.
- TP-2 tuleohutusklassi hooned

- kaupluse eripõlemiskoormus on 600 MJ/m<sup>2</sup>-1200 MJ/m<sup>2</sup>
- ehitise tuletõkkesooni piirpindala üle 800m<sup>2</sup> kuni 1600m<sup>2</sup>, kuni 2 korrust, põlemiskoormus üle 600MJ/m<sup>2</sup>.
- Ühe tulekahju normvooluhulk: 25 l/s
- Arvestuslik tulekahju kestvus 3h (=10800 s)
- 25 l/s =25\*10800 s=270000 l ehk 270 m<sup>3</sup> vett
- Kui ehitised on kaitstud AKS-iga, siis 30 l/s 2h (30 l/s\*7200 s=216000 l ehk 216 m<sup>3</sup> vett)
- Kokku kujuneb vajalikuks normatiivseks tulekustutusvee koguseks 3 tunnise kustutusaja jooksul 270 m<sup>3</sup> kustutusvett, mis peab olema tagatud aastaringselt.
- Kui ehitised on kaitstud AKS-ga, siis kokku kujuneb vajalikuks normatiivseks tulekustutusvee koguseks 2 tunnise kustutusaja jooksul 216 m<sup>3</sup> kustutusvett, mis peab olema tagatud aastaringselt

## 8. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Alale planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algtatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest planeeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaud negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus, lõhn. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne detailplaneeringu vahetus lähialas ei Natura 2000 võrgustiku ala ega ka kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Olmejäätmed käideldakse vastavalt jäätmekäitlusseadusele, sõlmitud lepingu alusel jäätmekäitluse operaatorfirmaga.

## 9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- hoonete sissepääsude ja hooviala valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid).

## **10. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Tähe tn 9 kinnistul edaspidi teostavatele ehituslikele projektidele.

Krundisisesete teede ja tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on arendajal (välja arvatud teised kokkulepped, mis peavad olema fikseeritud kinnistute ostu-müügilepingutes).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahel sõlmitavatele kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja lähtuvalt tehnilistest tingimustest liitumislepingute alusel, milles on ära näidatud ka tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Kõiki detailplaneeringust tulenevaid kohustusi täidavad krundi igakordsed omanikud.

Tagada, et ehitamise, haljastus- ja heakorratööde ning ka ehitise ekspluateerimise käigus ei tekitataks kahju naaberkiinnistutele. Oma tegevusega kolmandatele osapooltele tekitatud kahju hüvitab krundiomanik, kelle krundilt kahju põhjustanud tegevus lähtub.

## **JOONISED**

1. Olemasolev olukord
2. Põhijoonis
3. 3D vaated