

**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

F.Tugalse 19, Tartu
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP 05-2007

JÕGEVA MAAKOND, TABIVERE VALD, VOLDI KÜLA

**TIINA MAAÜKSUSE
(KÜ TUNNUS 77301:002:0892)
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Raul Ehamaa

Maastikuarhitekt-planeerija: Jane Asper

TARTU 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
3.2. Krundi ehitusõigus.....	9
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	11
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
3.5. Piirded.....	12
3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
3.8. Tehnovõrgud.....	14
3.8.1. Üldosa.....	14
3.8.2. Veevarustus	14
3.8.3. Tuletõrje veevõtukohtade paiknemine	15
3.8.4. Kanaliseatsioon.....	15
3.8.5. Sadevesi	15
3.8.6. Elektrivarustus.....	15
3.8.7. Tänavavalgustus	16
3.8.8. Sidevarustus	16
3.8.9. Soojavarustus	16
3.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	17
3.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	17
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused	18

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
4. KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ	20
5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED	21
JOONISED.....	22
1. Situatsiooniskeem	24
2. Olemasolev olukord.....	25
3. Planeeringu põhijoonis	26
4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	27
5. Tehnovõrkude planeering.....	28
6. Illustratiivne joonis	29
LISAD:	lk 29
1. Tabivere valla korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	lk 30
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	lk 31

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Raul Ehamaa. Detailplaneeringu algatas Tabivere Vallavalitsus 29.aprill.2004.a. korraldusega nr. 87.

1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on :

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntidele sihtotstarvete määramine;
- kruntidele ehitusõiguste määramine;
- kruntide hoonestusala määramine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Tiina (Jõgeva maakond, Tabivere vald, Voldi küla) omanik Raul Ehamaa; pindala 4,7 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tabivere valla ehitusmäärus;
- Tabivere valla arengukava aastateks 2005-2010;
- Tabivere valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2006-2020;
- Jõgeva maakonnaplaneering;

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Brom (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.) koostatud 13.09.2005 a. geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr. G-188.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Raul Ehamaa
Aadress: Pargi 15, 49101 Tabivere
Telefon: 51 07 893

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ
Aadress: Tuglase 19, 51 014 Tartu
Reg. nr: 11319822
Tel: 7 404 270; 555 481 55
E-mail: teravkera@gmail.com

1.8. Kirjavahetus

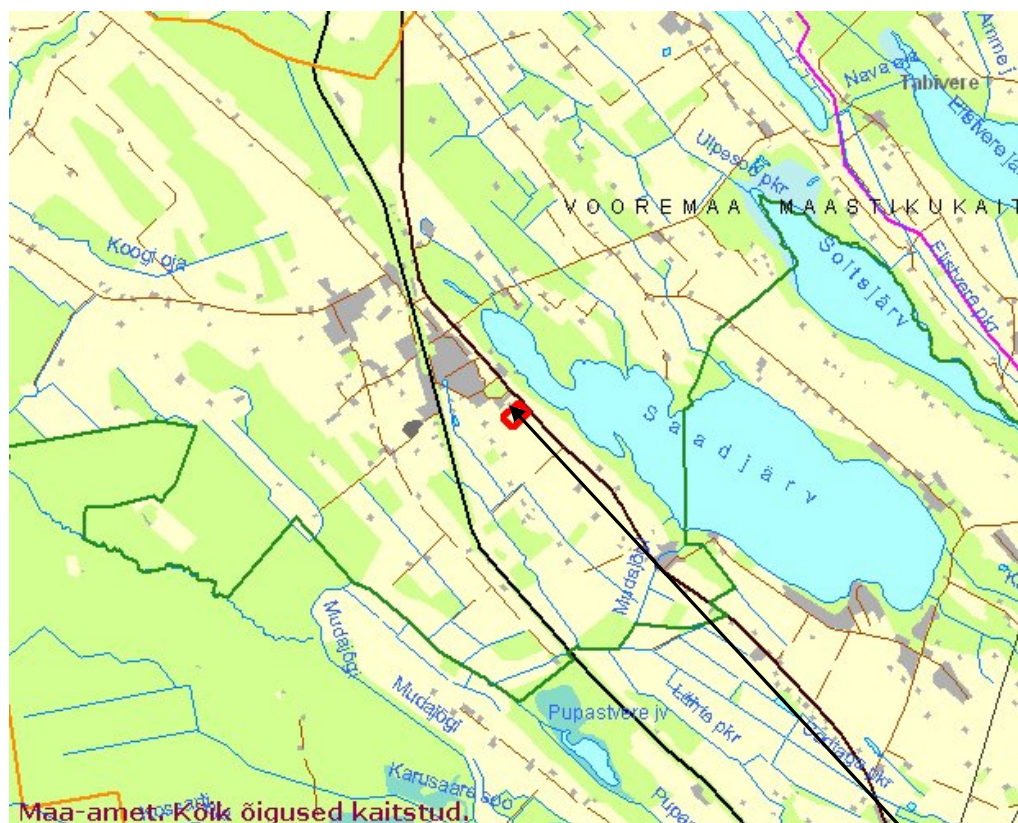
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisa.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõgevas maakonnas, Tabivere vallas, Voldi külas. Planeeringuala piirneb läänest Tabivere alevikuga. Planeeringualale juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Jõgeva maakonnas, Tabivere vallas, Voldi külas.



**PLANEERITAV
ALA**

Detailplaneeringuala piirinaaber põhjas on Tabivere alevik, Tormi küla, Valgma küla/T39 Tartu-Jõgeva-Aravete mnt ja idas Kukke I kinnistu. Planeeringualast lõunasse jääb katastritunnuseta maa-ala. Edelast piirneb Tiina kinnistu Pätu ja Poku kinnistuga, mille vahele jääb katastritunnuseta maa-ala. Planeeringualast idasse jääb Illiste kinnistu, kus paiknevad olemasolev elamu koos abihoonetega.

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud joonisel 2 (vt. Olemasolev olukord).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Iliste kü	77301:002:0047	Elamumaa100 %	13749 m ²
2.	Tabivere vald, Voldi küla, Kukke I kü	77301:002:1071	Maatulundusmaa 100 %	6,6 ha
3.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Pätu kü	77301:002:1660	Elamumaa100 %	2990 m ²
4.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Poku kü	77301:002:1450	Elamumaa 100 %	3219 m ²
5.	Tabivere alevik, Tabivere alevik, Tabivere alevik, Tormi küla, Valgma küla/T39 Tartu-Jõgeva-Aravete mnt.	77301:002:3280	Transpordimaa 100 %	16,8 ha

Lähim kool, lasteaed ja kauplus paiknevad Tabivere alevikus. Planeeritava ala lähiümbruses paiknevad hooned (jäävad alast ida- ja loodesuunas) on valdavalt madalakatuselised kahekordsed hooned, vaid Tiina maaüksusega piirneval Illitse kinnistul paiknevad vanemad 40-45° viilkatusekaldega taluhood.

Planeeritud ala kujuneb Tabivere aleviku laienduseks. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda rajatud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 5 ha, planeeringualasse on kaasatud juurdepääsutee Tartu-Jõgeva-Aravete maantee mahasõidult kuni Tiina maaüksuseni.

Tiina maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maapinna kõige kõrgema osa moodustab planeeringuala keskosa, kust maapind hakkab langema kirde – ja edelasuunaliselt. Planeeringuala keskosas oleva maapinna maksimaalne aboslutukõrgus on 71.12 ja kirdeosa minimaalne absoluutkõrgus 65.45 ning edelaosa minimaalne absoluutkõrgus 68.39. Planeeritava ala naabermaaüksustelt kulgeb üle 15 kV kõrgepinge elektriliin, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt Tiina maaüksusele. 15 kV elektriliini kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 10 meetrit. Planeeringualale ulatuvad Tartu-Jõgeva-Aravete maantee tee kaitsevöönd 50 meetrit ja sanitaarkaitsevöönd 200 m.

Planeeritav ala on hoonestamata, kasutusest välja jäänud õunapuuaid, mis on likvideertud. Kõrghaljastuse moodustavad planeeritava ala kirde- ja loodeosas paiknevad umbes kolmekümne aasta vanused kuusehekid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolev Tiina maaüksus jagada 17 uueks krundiks-15 väikeelamumaa sihtotstarbega, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Andmed planeeritavate kruntide kohta ja kruntide piirid on ära toodud joonisel 3 (vt Planeeringu põhijoonis).

3.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast/ abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast;

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala (m²)</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m²)</i>	<i>Põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast / abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>
Pos 1	2310	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 2	2307	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 3	2288	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 4	3262	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 5	3460	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 6	3425	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 7	2447	100 % EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 8	2149	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala (m²)</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m²)</i>	<i>Põhihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast / abihoone lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>
Pos 9	2146	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 10	2156	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 11	2159	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 12	2463	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 13	2475	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 14	2165	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 15	2070	100% EE	Kuni 3 (1 põhihoone+ 2 abihoonet)	400	1-2 korrust/9,0 m/ 1 korrus/6,5 m
Pos 16	7363	100% L	1 hoone (alajaam)	12	1korrust/4 m
Pos 17	100	100% T	Krundi ei hoonestata	-	-

Planeeritud katastriüksuse kasutamise sihtotstarbed:

EE- väikeelamumaa 0010; L-transpordimaa 007; T- tootmismaa 003;

(Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrusest nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse 29. aprill 1996. a. määrusega nr. 120.)

Planeeringuga nähakse ette kruntidele positsiooninumbritega 1-15 uushoonestusalad üksikelamute (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744, kuur, individuaalgaraaž või saun vms abihoone) ehitamiseks. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.

Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Naaberkruntide liitmine ei anna õigust liidetavate kruntide ehitusalasid konsolideerida ning püstitada seeläbi suuremaid hooneid. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

3.3. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeringus on hoonestusalade paigutamisel arvestatud nõudega, et naaberkinnistute hooned ei paikneks üksteisele lähemal kui 8 m.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass üksikelamutel on TP 3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Ehitiste täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 3 (kehtivad elamu- ja abihoone puhul).

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Üksikelamu 1-2 korrust, abihoone 1 korrus
Lubatud suurim kõrgus maapinnast	Üksikelamu 9,0 meetrit, abihoone 6,5 meetrit
Katusekalde vahemik	Kruntidel pos. nr-ga 1-15 on lubatud 10°-25°; krundil pos. nr-ga 12 (alajaam) on lubatud 0°-30°
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid	Bituumenkatuseplaadid, katuseplekk ja –kivid/madalkatusel rullmaterjalid Põhimahul viil-, pult- ja kelpkatus, lisamahtudel võib kasutada ka madalkatust Katusematerjali lubatud värvitoonid on punast, rohelist, pruuni, halli, või musta tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitkivimaterjale ja krohvi. Lubamatud on imiteerivad materjalid, palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Hoone fassaadis peavad domineerima heledad toonid, juhul kui hoone välisfassaadis kasutatakse kahte eri välisviimistlusmaterjali võib neist üks olla ka tumedat värvi ja teine heledat tooni.
Kohustuslik ehitusjoon	Põhihoonele kohustuslik ehitusjoon 7 meetri kaugusele esipiirist.
Harjajoone suund	Põhihoone põhimahu katusehari peab olema kohustusliku ehitusjoonega paralleelselt.

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoonete soovituslikud asukohad hoonestusalas.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuursed lahendused peavad olema kaasaegsed ja olemasolevat keskkonda väärtustavad. Hoonele võib lisada varjualuseid, terrasse, katuserasse ja/või varimüüre. Soovituslikult tuleks hoone

mahtu liigendada kui hoone külje pikkus ületab kõrgust 2 korda. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult (näiteks krohv kombineeritud tellisega). Garaažide arv elamu mahus on vaba - katusealused või suletud seintega. Piirdeaedade tüüp, struktuur ja materjal peab harmoneeruma elamuga.

3.5. Piirded

Planeeringuga määratakse kohustus rajada ühepereelamute kruntidele piire planeeritud elamukruntide tänava(te)ga külgnevale krundipiirile. Piirde rajamine teistele krundipiiridele on vabatahtlik.

Planeeritavate tänavatega külgnevad rajatavad uued piirded võivad olla 1,3 kuni 1,5 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvast materjalist või hekk. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti esitatud lahendusele. Külgmiste piiretena on soovitatav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded.

Soovituslik on piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega. Piirded tuleb rajada nii, et nende välimine külg paikneks krundipiiril. Kõigi krundile rajatavate piirete tüüp peab sobima hoone tüübi ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovitatav on tänavaga külgneva piirde skeem anda põhihoone projekteerimise käigus. Kohustuslik on tänavaga külgneva piirde välja ehitamine hoonega samaaegselt, kuid mitte enne kui on välja ehitatud tee maa-alal paiknevad kõnni- ja sõiduteed.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puिताed, hõre puिताed kivipostidega, võrkaed või võrkaed hekiga kombineeritult; lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	1,3 kuni 1,5 meetrit

3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud planeeritava ala sisese ringtee kaudu.

Planeeritud tänavate sõidukiirus on piiratud. Soovitatav on seada alale 50 km/h kiirusepiirang. Täpsed teede dimensioonid tuleb lahendada projektiga.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003. Kruntidele on juurdepääs kavandatud 12,0 meetri laiuse transpordimaa abil, millest sõidutee moodustab 5,5 meetrit. Ühele poole tee kõrvale on kavandatud 2,0 meetri laiune kergliiklustee ja 1,0

meetri laiune haljasvöönd. Teisele poole sõiduteed on kavandatud 3,5 meetri laiune haljasvöönd, kuhu on ette nähtud istutada ühepoolne allee.

Esialgseks sõidu- ja kõnnitee katteks on kavandatud killustik või kruusakate. Hiljem, kui elamurajoon on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav sõidutee asfalteerida ja kõnnitee katta sillutiskividega (ei ole soovitatav asfalteerida, vaid katta vett läbilaskva materjaliga-sillutiskividega). Planeeritavate tänavate täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud.

Krunt positsiooninumbriga 16 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 1 meeter, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Detailplaneeringu Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 4) on antud tee maa-ala ristprofiil.

Planeeringuga on määratud igal väikeelamukrundil krundi külg, kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud.

Väikeelamukruntidel lahendatakse parkimine krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele: eramule 2...3 parklakohta. Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti. Lisaks on parkimine lubatud vastavalt liikluseeskirjale tänavaalal, kui ei takistata liiklust ja ei blokeerita kruntidele juurdepääsusi.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastuse moodustavad planeeritava ala kirde- ja loodeosas paiknevad umbes kolmekümne aasta vanused kuusehekid.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Olemasolev kõrghaljastus enamjaolt säilitatakse, detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida planeeringuala põhjatipus kergliiklustee rajamisele ette jäävad kaks puud ja käsitletava ala edelaosas planeeritavale kergliiklusteele ette jääv hekiosa.

Kruntidele haljastuse rajamise keelualasid määratud ei ole. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kõrghaljastuse soovitatav paiknemine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda, mullastikku, et taimed sobiksid kokku omavahel ja oleksid antud piirkonnale iseloomulikud.

- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- (Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m) kui madalhaljastust;
- kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heit- kui igihaljaid puid ja põõsaid;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- haljastuse rajamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- haljastamiseks kasutatavad taimed peavad sobituma omavahel ning toetama hoonete ja piirete tüüpi ja laadi;
- peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidel haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% krundi üldpindalast.

Kruntide haljastamisel tuleb jälgida, et krundipiiride äärde istutatavad puud ei hakkaks varjama liiklusmärke tänava osas .

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

3.8. Tehnovõrgud

3.8.1. Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tänava-maaalale. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuetega. Tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on esitatud varemplaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Kruntide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid.

3.8.2. Veevarustus

Planeeringuala kruntide teenendamiseks on ette nähtud veetorustik. Veetorustik ühendatakse Tabivere valla ühisveetorustikuga.

Planeeritav veetarbimine igale planeeritavale alale jääva elamukrundi kohta on 0,5 m³ ja planeeritav arvutuslik veetarbimine on kokku 7,5 m³/d. Igale krundile on planeeritud tänavatorustikust eraldi ühendustorustik. Veetorustiku täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

3.8.3. Tuletõrje veevõtukohtade paiknemine

Tuletõrjehüdrandid on planeeritud piirkonnas ca 200 m vahekaugusega. Kokku on planeeritud kaks tuletõrjehüdranti. Tuletõrjehüdrandid on planeeritud vastavalt Eestis kehtivale standardile, millega tuleb arvestada ka edasise projekteerimise käigus.

3.8.4. Kanalisatsioon

Planeeritud kruntide reoveekanaliseerimisvõrgustik on planeeritud ühendada Tabivere valla ühisreoveevõrgustikku. Kanalisatsioonivõrgustikud on ette nähtud rajada planeeritavate tänavate alla. Joonisel leht 5 on ära toodud tänavamaale planeeritud isevooldes ja surveallitud kanalisatsioonivõrgustikud ning kahe reoveepumpla asukoht.

Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m³/d ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on 7,5 m³/d. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustõrjehüdrantid tänavavõrgustikust.

3.8.5. Sadevesi

Kuna planeeritava ala lähikümbuses puuduvad võimalused sadevee ärajuhtimiseks, siis detailplaneeringualal sadeveevõrgustikku ette pole nähtud ja sadevesi immutatakse käsitletava ala piires.

Detailplaneeringuga on antud kruntide hoone ± 0,00, vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil. Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Kruntidel on keelatud suuremahuline maapinna kõrguste muutmine.

Tee maa-alal tekkinud sadeveed immutatakse sõidutee kõrval paiknevas haljasvööndis. Kergliiklustee on detailplaneeringuga ette nähtud rajada vettläbilaskvast materjalist, et sadevesi saaks imbuda maasse kergliiklustee alusel maa-alal.

3.8.6. Elektrivarustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on kavandatud planeeritava ala lõunaossa uuest ehitatavast komplektalajaamast 0,4kV kaabelliinidega. Alajaama asukoht on valitud eeldatavatesse koormuskeskmesse. Alajaama elektrivõrde planeerida planeeringuala servas asuvalt 15kV õhuliini mastilt maakaabliga. Kruntide piirile on planeeritud võimalusel üks kilp kolme kuni nelja krundi peale. Liitumiskilpide elektrivõrdeid nähakse ette 0,4kv maakaablitega planeeritavast alajaamast. Ühendused liitumiskilpidest hooneni lahendatakse maakaablitega. Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.8.7. Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga on ette tänavavalgustuskaabel kergliiklustee alla. Tehnovõrkude planeeringus (vt joonis 4) on näidatud tänavavalgustuskaabli ja tänavavalgustite asukohad. Valgustid peavad olema vandaalikindlad ning nende tüüp peab olema valitud selliselt, et valgustid ei pimestaks sõidukijuhte, jalakäijaid ega tänaväärsete hoonete elanikke.

3.8.8. Sidevarustus

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

3.8.9. Soojavarustus

Kuna hetkel pole majanduslikult otstarbekas liituda soojatrassiga planeeritava ala kauguse tõttu olemasolevast trassist, siis on planeeringualale ette nähtud perspektiivse soojatorustiku asukoht. Viimane ehitatakse välja juhul kui osutub otstarbekaks liituda ühissoojavarustusega. Niikaua kui pole välja ehitatud soojatorustikku on kruntidele ette nähtud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, gaasi-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	-	642
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	-	434
<i>Survekanalisatsioon</i>	-	282
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	-	473
<i>Kõrgepinge elektrikaabel</i>	-	262
<i>Tänavavalgustuskaabel</i>	-	511
<i>Tänavavalgusti</i>	-	11 tk
<i>Alajaam</i>	-	1 tk
<i>Elektriliitumiskilp</i>	-	5 tk
<i>Reoveepumpla</i>	-	1 tk
<i>Tuletõrje hüdrant</i>	-	2 tk

3.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

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. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil.

Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja kanalisatsioonitorustik.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed ehitatavate hoonete puhul.

Reoveepumpla kuja määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruses nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitseabinõud“ kehtestatud nõuetest. Sanitaarkaitsevõõndit nõudvad ehitised tuleb projekteerida ja rajada vastavalt kehtivatele keskkonnakaitseabinõuetele.

3.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 8.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja
Pos 2	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja
Pos 3	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja
Pos 4	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Vee- ja reoveekanaliseerimis- ja soojatorustiku valdaja

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- planeeritava tänava valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud maksimaalselt 1,5 meetri kõrguste ja osaliselt läbipaistvate piirete kasutamisega;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale ja värve.
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad.

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringujärgsed teed ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Planeeritud elamukruntide ehitusõigus realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Planeeritava tänava rajamine ning krundipiiride moodustamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomaniku ja kohaliku omavalituse vahelisel kokkuleppel.

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

3.13. 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.

4. KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

kooskõlastav asutus

lk

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

2. Olemasolev olukord

3. Planeeringu põhijoonis

4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

5. Tehnovõrkude planeering

6. Illustratiivne joonis

7.

LISAD
