

PLANEERINGU KOOSSEIS**Seletuskiri. Tekstiline osa**

1. Lähteülesande koostamise alus	3
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	3
3. Detailplaneeringu lähtematerjal	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5. Krundi ehitusõigus	4
6. Krundi hoonestusala	4
7. Liiklus- ja parkimiskorraldus	5
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
9. Ehitistevahelised kujad	5
10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	5
10.1. Veevarustus	5
10.1.1. Puhas vesi	5
10.1.2. Olmereovesi	6
10.1.3. Sadeveed	6
10.1.4. Tuletõrjevõrk	6
10.2. Elektrivarustus	6
10.3. Soojavarustus	6
10.4. Sidevarustus	6
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
12. Arhitektuurinõuded ehitisele	7
13. Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu kehtestamine	7
Joonised	8
Situatsiooniskeem M 1: 10 000	9
Olemasolev olukord M 1: 500	10
Põhijoonis. Tehnolahendus M 1: 500	11
Lisad	12

1. Tabivere vallavalitsuse 13. november 2006 korraldus nr 185 detailplaneeringu algatamise ja koostamise korraldamise kohta;
2. Detailplaneeringu lähteülesanne;
3. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused nr 108257;
4. Veemajanduse OÜ 19.01.2007 väljastatud tehnilised tingimused
5. Koosõlastused naabritega 2. lehel
6. Jõgevamaa Keskkonnateenistuse 16.03.2007 kooskõlastus nr 33-12-2/15815-2
7. Koopia Põhikaardist Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastusega

1. Lähteülesande koostamise alus

Planeeringu algatamise ja koostamise aluseks on:

- ◆ Planeerimisseadus;
- ◆ Tabivere Vallavalitsuse 13. novembri 2006 korraldus nr 185 „Detailplaneeringu algatamine ja koostamise korraldamine“
- ◆ Korralduse lisa “detailplaneeringu lähteülesanne”

Detailplaneeringu algatajaks on Tabivere Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamise tellijaks on Rainer Veedla.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on:

- ◆ krundi ehitusõiguse määramine;
- ◆ krundi hoonestusala määramine;
- ◆ teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- ◆ määrata tehnovõrkude ja rajatiste asukohad;
- ◆ määrata ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded;
- ◆ keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2845 m².

Andmed planeeritava ala kohta:

- Kalda tn 21 (katastritunnus 77301:002:0099)
- krundi pindala 2845 m²
- olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi omanik Rainer Veedla

Seletuskiri ja joonised moodustavad ühtse terviku vastavalt Planeerimisseadus § 2-le ja on seetõttu koos vaadeldavad.

Lisaks seletuskirjale kuuluvad planeeringu koosseisu järgmised joonised:

- ◆ Situatsiooniskeem M 1: 10 000;
- ◆ Olemasolev olukord M 1:500
- ◆ Põhijoonis. Tehnolahendus M 1: 500.

3. Detailplaneeringu lähtematerjal

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Hectare OÜ (Maamõõtmine litsents nr. 554 MA) poolt 11.01.2004. aastal koostatud geovalust täpsusastmega 1: 500 (Töö nr 06_731).

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Jõgevamaal Tabivere vallas Tabivere aleviku territooriumil. Planeeringuala paiknemine on vaadeldav situatsiooniskeemil. Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab tervikuna Kalda 21 krundil (planeeringu graafilises osas on planeeringuala piir nihutatud jooniste paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaüksuste territooriumile).

Planeeritav maaüksus külgneb ida poolt asfalteeritud Kalda tänavaga (laius antud lõigus 6-7 m). Maa-ala on tasase reljeefiga. Absoluutkõrguste vahe kogu alal on ca 1.5 m.

Olemasolevatest tehovõrkudest asub planeeringualal madalpinge õhuliin, mis läbib ala lõunaosa. Samuti läbivad planeeritavat krundi vee- ja sidetrassid.

5. Krundi ehitusõigus

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Krundi pindala (S)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil (põhihoone + abihoone)	Lubatud maksimaalne ehitusalune pind	Hoonete suurim lubatud abs kõrgus/ korruselisus
ca 2845 m ²	0010. (EE) Väikeelamumaa 100%	Kuni 3	Kuni 250 m ²	Põhihoone kuni 8.0 m; abihoone kuni 5 m; põhihoone korruselisus kuni 2

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed:

11101. Üksikelamu

12700. Muud mitteelamud

Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine` sätestatud korra alusel.

6. Krundi hoonestusala

Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud uushoonestust, väljapoole planeeritud hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega ja põhihoone soovituslik paiknemine on toodud planeeringu põhijoonisel.

Hoonestusala kaugus krundi piirist Kalda tänava poolt 8 meetrit (tänavaga kaitsevöönd) ja mujal krundi servast 4 meetrit.

Uushoonestus on orienteeritud paralleelselt naaberkruntide olemasoleva hoonestuse ja ka olemasoleva tee suhtes. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Näidatud on hoonestuse soovituslik asukoht.

7. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud Kalda tänavalt. Juurdepääsu tee on 2.5 meetri laiune.

Parkimine on lahendatud krundisiseseelt. Planeeringuga on ette nähtud 2 parkimiskohta.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Piirdeaed max kõrgusega 1,5 m on planeeritud krundi juriidilistele piiridele, asukoht vaadeldav täpsemalt põhijoonisel. Lubatud on puitlippaed. Piirdeaia paraalleelselt võib rajada heki (kõrgus võib ületada 1,5 m).

Olemasolevaid maapinna kõrgusmärke planeeringuga ei muudeta.

9. Ehitistevahelised kujad

Hoonete tulepüsivusklassid ja hoonetevaheline kuja laius määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. aasta määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Määruse järgselt on uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass TP-3 ja hoonete vaheline kuja on minimaalselt 8 m (§ 19, lõige 2). Vastavaid kujasid on planeeringu lahenduses ka arvestatud.

10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud tehnovõrkude kaardil. Käesolev planeering käsitleb tehnovarustuse põhimõttelist lahendust, mis täpsustatakse projektidega.

10.1. Veevarustus

10.1.1. Puhas vesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt Veemajanduse OÜ 19.01.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Veevärgi liitumispunktiks on kinnistu piirile lähim peamagistraali veekaev alast läänes. Selle umbkaudne asukoht on ära märgitud Veemajanduse OÜ tehnilistes tingimustes lisa 2.

Veemöödusõlme mõõtja läbilaskevõime 1,5 m³/h.

Veerõhk 2 bar.

Paisutuskõrgus 5 m.

Tarbitav veekogus kuni 50 m³ kuus.

10.1.2. Olmereovesi

Kanaliseerimisüsteemide liitumispunktiks on lähim ühiskanalisatsiooni peamagistraali kaev Kalda 21 kinnistu piirist läänes. Selle umbkaudne asukoht on ära märgitud Veemajanduse OÜ tehnilistes tingimustes lisa 2.

10.1.3. Sadeveed

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud rajada reostavaid ehitisi, seega puhastamist vajavat sadevett ei teki. Haljastatud aladel imbub vesi maasse. Krundisiseselt (katustelt lähtuv vesi ja kõvakattega aladelt lähtuv sadevesi) immutatakse sadevesi maasse oma krundi piires. Keelatud on sadevete juhtimine naaberkruntidele.

10.1.4. Tuletõrjeevarustus

Tuletõrjeevarustus on Tabivere alevikus lahendatud sinna rajatud tiigist aleviku keskel. Võimalik on ka 200 meetri raadiuses planeeritavast krundist asuva ettevõtte Baltic Connectioni krundil asuva tiigi kasutamine.

10.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna 23.01.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 108257.

Lubatud peakaitse on 3x20 A. Jaotusalajaamaks Tabivere 15/ 0.4 kV.

Elektrivarustuse liitumispunktiks on krundil asuva õhuliini mastile ülesseatav liitumiskilp. Eletritoide liitumispunktist põhihoones asuvasse peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga.

10.3. Soojavarustus

Kütteks on planeeritud lokaalküte.

Võimalikud variandid: gaasi- ja tahke küte. Kütteliigi valik täpsustatakse hoone projektiga.

10.4. Sidevarustus

Krundi omanikul on võimalik kasutada erinevate mobiilsideoperaatorite teenuseid.

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundile juurdepääsutee lähedusse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

12. Arhitektuurinõuded ehitisele

- Lubatud korruselisus: kuni 2 korrust
- Lubatud katusekalded: 0°- 35°
- Katusekatte materjalid: plekk, kivi, bituumen-sindel
- Välisviimistluse materjalid: kivi, puit, klaas, krohv
- Harjajoon: paralleelne tänavajoonega

13. Koostöö detailplaneeringu kosotamisel ja detailplaneeringu kehtestamine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 2. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	12.03.2007	Juhtivinspektor Peeter Kaitso	Põhijoonis. Tehnolahendus	-
2	Jõgevamaa Keskkonnateenistus	16.03.2007	Juhataja Rainis Uiga	Lisa 5	-
3	Naaberkrundi omanikud	Ajavahemikus 08.01.2007-20.02.2007	Vaata lisa 5	Lisa 5	-

JOONISED

LISAD