

*Jõgeva maakond, Tabivere vald, Tabivere alevik*

**JAAMA TN 6 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Töö nr 1/07**

*Tellija: Erlend Kesa*

*Töö täitja: Astrid Arula*

## SISUKORD

<b>1. SISSEJUHATUS.....</b>	<b>4</b>
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
1.2. PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
1.3. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID .....	4
1.3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	4
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>4</b>
2.1. ASUKOHT JA TERRITOORIUMI KIRJELDUS.....	4
2.2. TEHNOVÕRGUD JA KITSENDUSED .....	4
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>5</b>
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	5
3.2. MOODUSTATAVATE KRUNTIDE EHTUSÕIGUS .....	5
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	5
3.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	6
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	6
3.6. TULEOHUTUSE OSA.....	6
3.7. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	6
3.8. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	6
3.9. TEHNOVÕRKUDE- JA RAJATISTE ASUKOHAD.....	7
3.9.1. Veevarustus .....	7
3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine.....	7
3.9.3. Elektrivarustus.....	7
3.9.4. Gaasivarustus.....	8
3.9.5. Soojavarustus .....	8
3.10. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE .....	8
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>9</b>
<b>5. GRAAFILINE OSA.....</b>	<b>10</b>
5.1. PLANEERITAVATE KINNISTUTE PLAAN 1:500.....	11
5.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA PLAAN KOOS TEHNOVÕRKUDEGA 1:500 .....	12
<b>6. LISAD .....</b>	<b>13</b>

6.1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE .....	14
6.2. GEOALUS.....	15
6.3. TEHNILISED TINGIMUSED: AS EG VÖRGUTEENUS.....	16
6.4. TEHNILISED TINGIMUSED: VEEMAJANDUSE OÜ .....	17
6.5. TEHNILISED TINGIMUSED: OÜ JAOTUSVÖRGU TARTU PIIRKOND .....	18

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tabivere Vallavalitsuse korraldus nr 167, 29.09.2006, milles on ära toodud detailplaneeringu lähtetingimused.

### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks pereelamu kruntidiks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ning vastavalt hoonestuskavale planeeritava maa-ala juurdepääsuteede ja tehnovõrkude varustamise põhimõtete väljatöötamine.

### 1.3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

#### 1. Jaama tn 6 katastriüksuse plaan

#### 1.3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ Desmantes (EG10943323-0001) poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500, mõõdistatud november 2006.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1. Asukoht ja territooriumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Tabivere alevikus, Tabivere jaama tee T14203 ääres. Juurdepääs planeeringualale on Tabivere jaama teelt T14203 ja läbi Tabivere kultuurikeskuse kinnistu. Planeeritava ala moodustab Jaama tn 6 kinnistu, mille suurus on 4321 m<sup>2</sup>, katastritunnus 77301:002:2840 ja maakasutuse sihtotstarve elamumaa.

Planeeritav ala on kasutusel elamumaana. Planeeritav ala piirneb põhjast Põllu 11 kinnistuga, idast Põllu 9 kinnistuga ning läänest Tabivere jaama tee T14203- ga. Lõunast piirneb planeeringuala Jaama tn 4 ja Tabivere kultuurikeskuse kinnistutega.

Ümbritsevad alad on hoonestatud elamumaad.

Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud, planeeritakse kahe amortiseerunud hoone lammutamist.

### 2.2. Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeringu alal on kanalisatsioonitrass, elektriliinid. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuuakse vesi Tabivere kultuurikeskuse kinnistule, kust planeeritavad kinnistud saavad oma veevarustuse, (joonis 2, liitumispunktid v1 ja v2). Gaas asub Tabivere kultuurikeskuse kinnistul, tehnilised

tingimused annavad võimaluse liituda gaasiga Tabivere kultuurikeskuse nõusoleku korral. Elektripost asub planeeritaval kinnistul pos.2. Kinnistul kitsendused puuduvad.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava kinnistu pind on 4321 m<sup>2</sup>. Planeeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala 2-ks eraldiseisvaks elamukrundiks.

#### 3.2. Moodustatavate kruntide ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud kruntide ehitusõiguse tabelis (tabel 1).

Tabel 1 Kruntide ehitusõigus

POSITSIOONI NR	KRUNDI ADDRESS (ettepanek)	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS m <sup>2</sup>	MAX. EHITUSALUNE PIND m <sup>2</sup>	TÄISEHITUSE %	MAX. KORRUSELISUS	HOONETE ARV KRUNDIL (ELAMU+ABIHOONE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV.DET.PL. LIIGILE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV KATASTRÜKSUSE LIIGILE)	SIHTOTSTARBE OSAKAAL % (VAST.KATASTRI ÜKSUSE LIIGILE)
1		1993	500	25	2	3	EE	E	100
2		2328	500	21	2	3	EE	E	100
	<b>KOKKU</b>	<b>4321</b>	1000	23					

Märkus: maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

Sihtotstarvete tähised:

EE- väikeelamumaa (0010);

Planeeritud väikeelamumaa kruntidele on ette nähtud ehitada ühepereelamud. Planeeringuga on lubatud kruntidele ehitada ka kaks abihoonet: saun ja garaaž. Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on ette nähtud kuni 4,5 meetrit, elamul 9,0 m.

Krundi ehitusõigus on kantud planeeringu kaartidele (joonis 1 ja 2)

#### 3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiridega. Tabivere jaama teelt T14203 poolsest piirist paikneb krundi ehitusala 10 meetri kaugusel. Kruntide pos.1 ja pos.2 puhul mõjutab ehitusala paiknemist naaberkinnitute hooned, kus tulekaitsekuja tagamiseks on arvestatud, et kavandatav hoonestus ei jääks olemasolevale hoonestusele mitte lähemale kui 8 m.



### 3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Juurdepääs pos. 2 on kavandatud teeservituudiga, mille puhul on teenivaks kinnisasjaks Tabivere kultuurikeskuse kinnistu, pos.1 juurdepääs on Tabivere jaama teelt T14203. Servituudi laius on 3 m. Soovitatav juurdepääs planeeritavatele kruntidele mootorsõidukiga on joonisel 2. Parkimine elamute kruntidel on ette nähtud krundisisiselt.

### 3.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga on lubatud ja soovitatav rajada kruntidele täiendavat haljastust, mis lahendatakse projekteerimise käigus. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 60% krundi territooriumist peab olema loodusliku haljaskattega kaetud.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Krundi sademeveed on ette nähtud immutada krundisisiselt. Pos.1 sadevesi juhitakse sadeveetorude abil Tabivere kultuurikeskuse kinnistul asuvasse tiiki.

### 3.6. Tuleohutuse osa

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Kruntidele planeeritud ehitiste tulepüsivusklassiks on TP-3. Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel minimaalselt 8 m tuleohutuskuja. *Lähim tuleohutusveevõrku kehtib osalt 150 m kaugusel.*

### 3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Olemasolevaid keskkonnakaitselisi piiranguid planeeringuga hõlmatud kinnistul ei esine ning juhul, kui edasises arendusstaadiumis (projekteerimine, ehitamine) ja eksploateerimisel tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanoetetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole karta antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat piirkonna keskkonnaseisundi halvenemist.

### 3.8. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut
Pos 2, Pos 1	AS Eesti Energia	Elektriliinide isiklik kasutusõigus

Pos 2	Veemajanduse OÜ	Kanaliseerimisvõrgu isiklik kasutusõigus
Tabivere kultuurikeskus	Veemajanduse OÜ	Veetoru isiklik kasutusõigus
Tabivere kultuurikeskus, Jaama tn 4	Pos 1	Sadevee juhtimise servituut
Tabivere kultuurikeskus	AS Eesti Gaas	Gaasivõrgu isiklik kasutusõigus
Tabivere Kultuurikeskus	Pos 2	Teeservituut

### 3.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

#### 3.9.1. Veevarustus

Planeeritavate kruntide veevarustuse tagamiseks on ette nähtud veetrassi ehitamine läbi Tabivere kultuurikeskuse kinnistu (tabel 2). Väljastatud on tehnilised tingimused OÜ Veemajanduse poolt 11.01.2007. Planeeritavate kruntide liitumispunktiks on kinnistu lõuna piirist kahe meetri kaugusele paigaldatavad põhjakraanid (V1 ja V2)

#### 3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimisüsteemide liitumispunktiks on ühiskanalisatsiooni peamagistraali kaev pos.2-1 (K1) või pos.2 kinnistu omaniku poolt uus rajatav kaev (K2) või kinnistu lõuna piiril olev kaev (K3). Täpsemalt välja toodud tehnilistes tingimustes, mis on väljastatud OÜ Veemajanduse poolt 11.01.2007. Sadevesi immutatakse enamuses krundil. Pos 2 võib oma sadeveed juhtida sadevetorude kaudu Tabivere kultuurikeskuses kinnistul olevasse tiiki.

#### 3.9.3. Elektrivarustus

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistul on olemasolev võrguühendus 3x16A kliendil ID 489118 Erlend Kesa. Liituja liitumisjuhtmestikule esitatud nõuete kohaselt on lubatud peakaitse 3\*25A, jaotusalajaam Asula 15/0,4kV. Kinnistul asuvad Eesti Energia AS-le kuuluvad 0,4 kV õhuliinid.

Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinivõrgu muutmise võimalik, see toimub kliendi tellimisel ja kulul.

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond 13.12.2006 tehnilistele tingimustele nr 105624 on uue moodustatava kinnistu (pos 1) elektrivarustuseks planeeritud liitumiskilp

kinnistute piirile paigaldatavale õhuliini mastile.

### 3.9.4. Gaasivarustus

Lähtuvalt AS EG Võrguteenuse tehnilistest tingimustest 18.01.2007, nr PJ 37/07

võib planeeritav pos. 2 teha Tabivere kultuurikeskuse omaniku kirjalikul nõusolekul sisselõike olemasoleva B- kategooria gaasitorustikku. Liitumispunktiks on olemasolev gaasisulgeseade Tuuliku 8 kinnistul, Tabivere alevik. AS Eesi Gaas tagab liitumispunktis maksimaalse gaasikoguse 4 m<sup>3</sup>/h ning rõhk liitumispunktis on min 1,8 bar ja max 2,8 bar.

### 3.9.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojektis.

## 3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

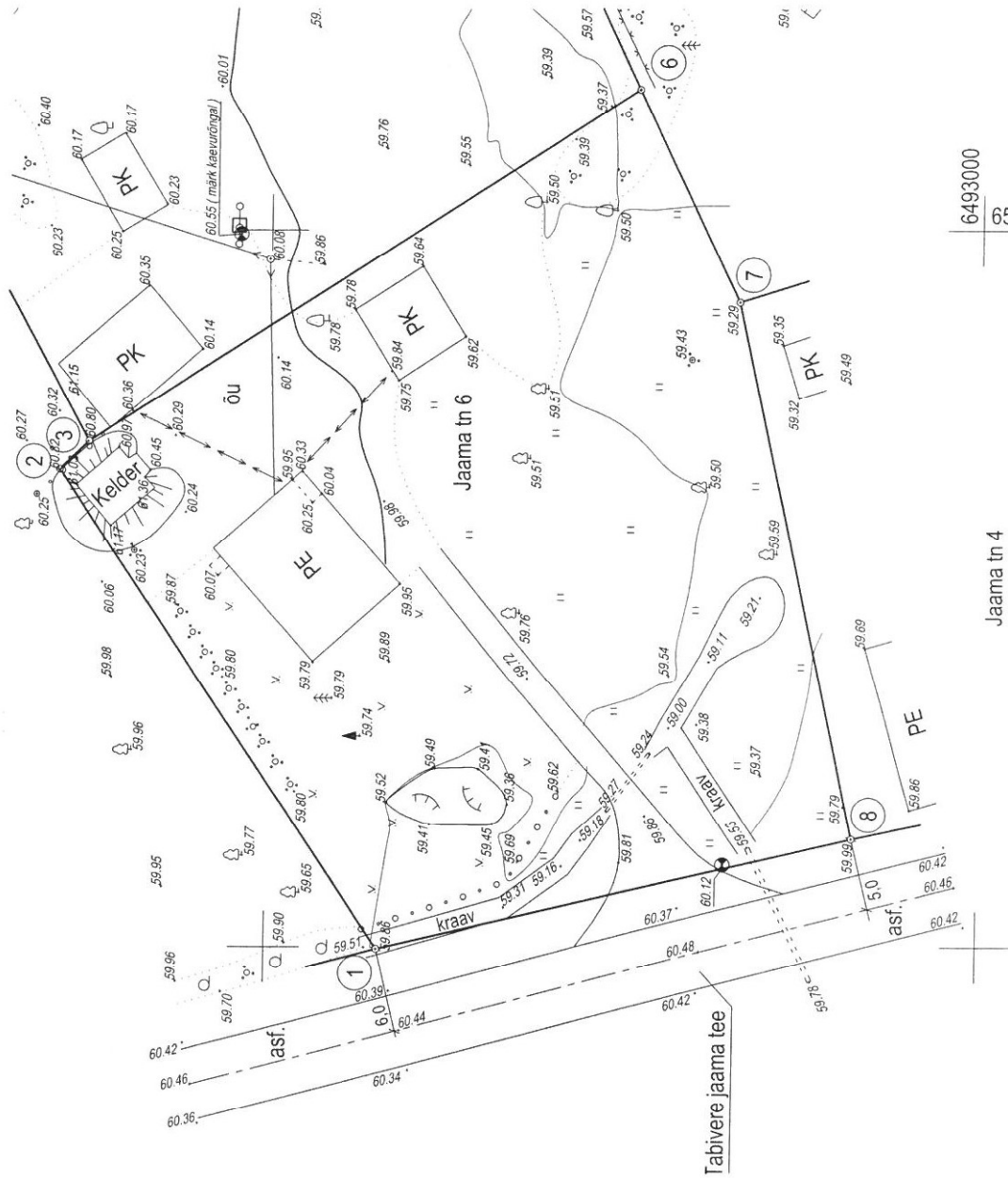
- Hoonestusviis lahtine
- Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast elamutel 9,0 m ja abihoonetel 4,5 m.
- Katuse kalle 10-45 kraadi
- Katuseharja suund vaba
- Erinõuded välisviimistlusele:
  - Kasutada naturaalseid materjale: betooni, kivivoodrit, krohvi, puitu. Värvitoonid peavad olema heledad, pastelsed, naturaalsele materjalidele lähedased
  - Katuse katematerjaliks kasutada rullmaterjale kivipuistega, katusekive või plekkmaterjale või sindelkatust
  - Soovitav on rajada terrasse, rõdusid, variseinu ja –müüre
  - Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid plastkatteid



#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

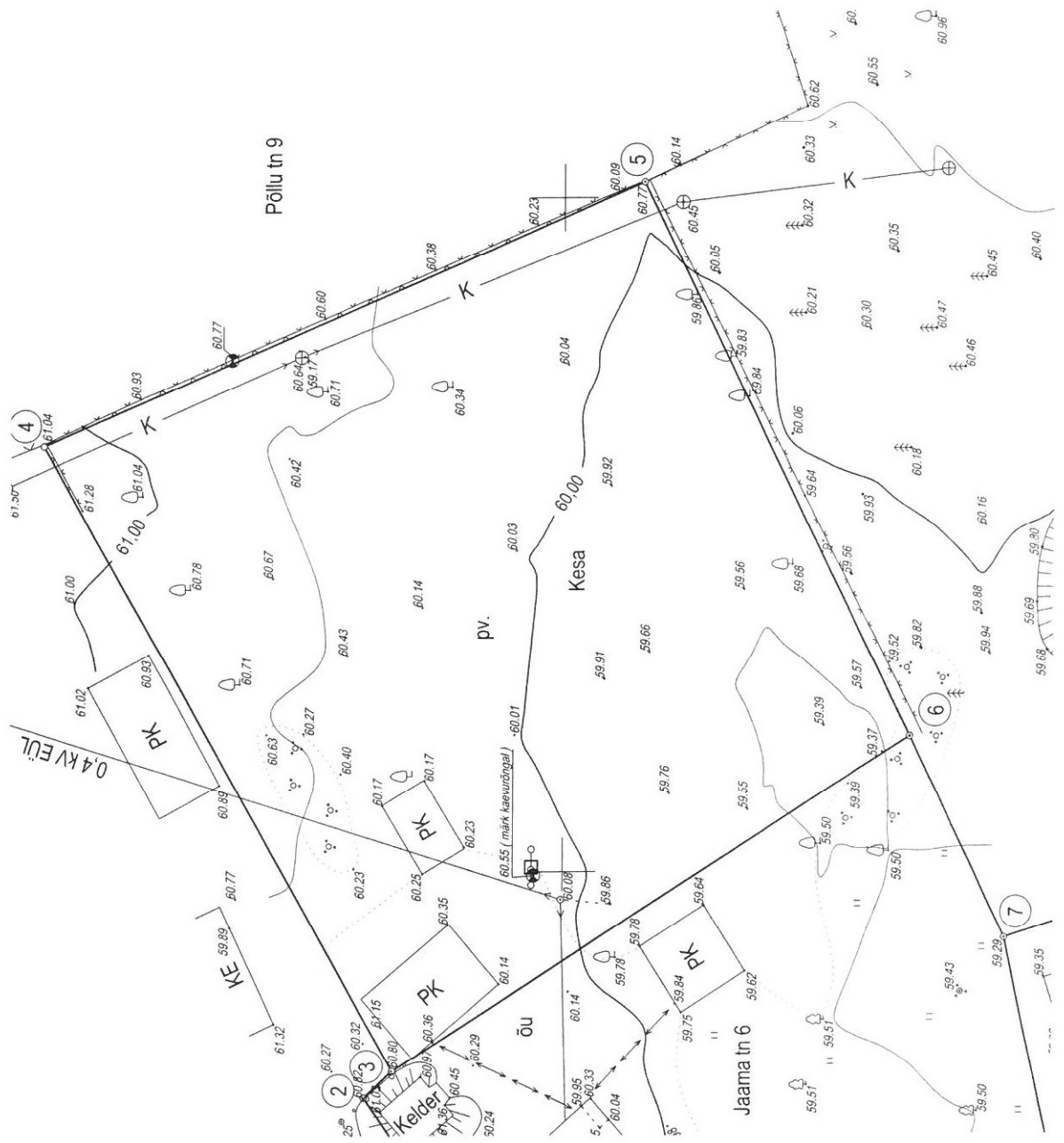
Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse aukoht	Kooskõlastaja nimi ja amet
12.02.07	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond	Tartu	Alo Pessaar
12.03.07	OÜ Veemajanduse	Tabivere	Raimon Rõõm
12.02.07	AS EG Võrguteenus		
12.02.07	Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline Büroo	Tartu	Neeme Nurmoja
01.03.07	Jõgevamaa Keskonnateenistus	Jõgeva	Rainis Uiga
09.03.07	Põllu 11 omanik	Tabivere	Marko Ojarand
07.03.07	Põllu 9 omanik	Tartu	Lüeo Niglas
11.03.07	Jaama 4 omanik	Tabivere	Sofja Kõbasnjuk
18.03.07	Tabivere Kultuurikeskus Tabivere Vallavalitsus	Tabivere	Aune Heino Vallavalitsus

**5. Graafiline osa**



6493000  
650950

Jaama tn 4



5.1. Planeeritavate kinnistute plaan 1:500



5.2. Kruntide hoonestusala plaan koos tehnovõrkudega 1:500

**6. Lisad**