

Töö nr: D08-001

VÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERING

I KÖIDE
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht:

Jõgeva maakond

Tabivere vald

Tabivere

Välja kinnistu

Detailplaneeringu tellija:

OÜ Brokerman raamatupidamisteenused

Näituse 31

50409 Tartu



Detailplaneeringu koostaja:

OÜ Amatsoon

Annika Paas

amatsoonile@hotmail.ee



TARTU 2009

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
5. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	3
5.2. Kruntide ehitusõigus	4
5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine	4
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted	4
5.5. Ehitistevahelised kujad.....	5
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	5
5.8.1. Üldosa	5
5.8.2. Elektrivarustus.....	6
5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi.....	6
5.8.4. Soojavarustus	7
5.8.6. Valgustus	7
5.8.7. Telefoniside	7
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	7
5.10. Servituutide vajaduse määramine	7
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	8
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	8
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ	10
8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	11

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem		12
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	13
Joonis 3: Põhijoonis	M 1 : 500.....	14
Joonis 4: Tehnovõrgud	M 1 : 500.....	15
Joonis 5. Tehnovõrkude skeem		16

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Tabivere Vallavalitsuse 23. oktoober 2008 korraldusega nr 181 kinnitatud lähtetingimused.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine äri- ja elamumaa kruntides, ehitusõiguse andmine. Planeeringuga määratakse ka olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastus ning tehnovõrkude lahendused.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Käesoleva planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringutega:

- Jõgeva maakonnaplaneering;
- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Desmantes poolt novembris 2008 a. mõõdistatud töö nr 1-11-2008, täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Tabiveres (vt situatsiooniskeem). Ala suurus ca 1 ha, hõlmates Välja kinnistut ja sellega piirnevaid tänavaid – Põllu, Kalda ja Tuuliku. Välja kinnistu pindala on 8082 m², sihtotstarve – elamumaa. Kinnistu omanikuks on OÜ Brokerman raamatupidamisteenused. Krunt on hoonestamata, mida läbivad mitmed jalgrajad.

Lähiümbruses asuvad kahe- ja kolmekorruselised korterelamud ning kuni kahekorruselised pereelamud. Kirde suunas 100 meetri kaugusel asub Tartu-Jõgeva-Aravate maantee ning kaugemal ka Saadjärv. Kinnistu keskmine osa on kõrgem, maapinna langus on suures osas maantee suunas, aga ka läänepoolne osa on madalam.

Olemasolev olukord on toodud joonisel 2.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga moodustatakse olemasoleva kinnistust neli krunti, kaks ärimaa ning kaks elamumaa sihtotstarbega krunti. Maakasutus on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a. määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“. Planeeringuga tehakse aadresside ettepanek, mis toodud tabelis 1. Maakasutus on näidatud tabelis 1 ja joonisel 3.

Tabel 1. Maakasutus

Kinnistu nimi / krundi positsioon ja aadressi ettepanek		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Välja	Pos 1 / Põllu tn 1	8082 m ²	E (001) elamumaa	2179 m ²	E (001) elamumaa
	Pos 2 / Põllu tn 1a			2081 m ²	E (001) elamumaa
	Pos 3 / Kalda tn 3			862 m ²	Ä (002) ärimaa
	Pos 4 / Kalda tn 1			2965 m ²	Ä (002) ärimaa

5.2. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus pos-del 1 ja 2 kuni kolmekorruselise korterelamu rajamiseks, pos-le 3 tankla ning pos-le 4 kuni kahekorruselise kaupluse rajamiseks. Kõikidel kruntidel on lubatud rajada üks põhi ning üks abihoone. Tankla lahendus määrata projekteerimisel, arvestada õigusaktides ning EVS 812-5:2005 esitatud ohutusnõuetega.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel.

5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkruntidel paiknevast hoonestusest ja juurdepääsuvõimaluse tagamisest. Hoonestusala on seotud krundipiiridega. Põhijoonisel näidatud hoonestusala on suurem lubatud ehitusalusest pindalast, mis lubab arhitektil valida hoone täpset paiknemist ja kuju.

Hoonestusala piiritlemine on toodud põhijoonisel.

5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse muutmist ümberkaudsetel tänavatel ette ei nähta, säilib kahesuunaline liiklus. Juurdepääs korterelamu kruntidele (pos 1 ja pos 2) on planeeritud Põllu tänavalt. Ette on nähtud rajada mõlemale krundile juurdepääs. Klientide juurdepääs pos 3 ja pos 4 krundile on planeeritud ühise mahasõidu rajamisega Kalda tänavalt. Teenindava transpordi juurdepääsuks on pos-le 4 planeeritud mahasõit ka Tuuliku tänavalt. Pos-le 3 on ette nähtud juurdepääsu rajamine ka Põllu tänava poolt.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisesele. Korterelamutel on ette nähtud üks parkimiskoht korteri kohta ning lisaks kolm kohta külalistele. Pos-l 3 on planeeritud 20 parkimiskohta, pos 4 vajalik parkimiskohtade arv määrata projektiga.

Soovituslikud juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus ja sõidusuunad on märgitud põhijoonisel.

5.5. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Käesoleva planeeringuga on planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP -2.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistlusmaterjalidena kasutada kivi, puitu, krohvi. Katusekattematerjalidena on lubatud kasutada kivi, plekki või bituumeni baasil rullmaterjale. Katusekalde vahemik on lubatud 0-45 kraadi.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on fikseeritud likvideeritav, säilitatav ja planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.

Planeeringualal Kalda tänava ääres kasvab kolm puud, muus osas haljastus puudub. Mitmeharuline puu planeeritava sissesõidu läheduses on osaliselt kuivanud ning vajadusel lubatud likvideerida. Planeeringuga on ette nähtud rajada kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuse täpsem lahendus anda hoone arhitektuurse projektiga. Korterelamu kruntide ühisele piirile on ette nähtud laste mänguväljaku rajamine.

Planeeringuga ei ole ette nähtud piirete rajamist. Juurdepääsutee ja parkimisala on ette nähtud kõvakattega.

Säilitatav ja likvideeritav haljastus on toodud põhikaardil.

5.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.8.1. Üldosa

Põllu tänaval on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning on projekteeritud ka uued torustikud. Välja kinnistust paarikümne meetri kaugusel lääne pool asub Asula alajaam. Välja kinnistu lõunapoolset osa läbivad gaasi- ja kaugküttetoru ning sidekaabel. Planeeringuga antakse tehnovõrkude varustamise põhimõtteline lahendus. Projekteerimisel on lubatud täpsustada ning vajadusel ka muuta planeeritud lahendust.

Tehnovõrkude graafiline lahendus on näidatud joonisel 4.



5.8.2. Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 153360.

Elektrivarustus on planeeritud ümberehitatava Asula 15/0,4 kV alajaama baasil. Asula alajaam on näidatud joonisel 5. Alajaamast on ette nähtud välja ehitada eraldi fiidrina 0,4 kV kaabelliinid krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilpidesse. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud "Võrgueeskirjale". Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda AS Eesti Energia Klienditeeninduse poole.

5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi

Veemajanduse OÜ tehnilised tingimused 17.11.2008.

Tabivere alevikus on koostamisel vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt, millega on ette nähtud ühendustorustike väljaehitamine kuni kinnistu piirini. Projekteeritud torustikud ning liitumispunktid on näidatud tehnovõrkude joonisel. Hoonete veevarustuseks on planeeritud Põllu tänavale projekteeritavast veetorustikust d63mm. Liitumispunkt (peakraan) ühisveevärgiga on ette nähtud kuni 1 meetri kaugusele väljapoole krundipiiri. Projekti raames ehitatakse välja üks liitumistorustik kinnistu piirini. Projekteeritud liitumispunkt on kavandatud pos 1 hoone juurde. Pos-de 2 ja 4 veevarustus on samuti planeeritud otse tänavatorustikust ning liitumispunktid krundipiirile, kuid neid koostatava projekti raames välja ei ehitata. Pos 4 veetoru on planeeritud läbi pos 3.

Kanalisatsioon on ette nähtud juhtida Põllu tänavale projekteeritud lahkvoolsesse De160 kanalisatsioonitorustikku. Projektiga on ette nähtud liitumispunkt krundipiirile pos 1 juures. Ühendustorustik on planeeritud läbi pos 1, 2 ja 3, tänavapoolse krundipiiri äärest.

Sademeveed on haljasalal ette nähtud hajutada krundi piires ning juhtida pinnasesse. Kõvakattega alalt on sademeveed ette nähtud juhtida torustiku kaudu mööda Kalda ja Tuuliku tänavat Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres asuvasse kraavi. Projekteerimisel valida Kalda ja Tuuliku tänavate osas sobivam variant (kraav või torustik). Heitvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrusega nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” kehtestatud nõuetele. Parklatesse on ette nähtud paigaldada õlupüüdurid. Tehniline lahendus ja ühendus Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres oleva kraaviga kooskõlastada projekteerimise staadiumis Lõuna Teedekeskusega.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht – tiik - asub ca 350 meetri kaugusel Tuuliku tänava ääres. Planeeringuga on ette nähtud täiendava veevõtukohta rajamine pos-le 4. Projektiga määrata mahuti(te) ning veevõtukaevu täpne asukoht. Mahututes oleva vee hulk määrata projekteerimisel koostöös Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Mahutite täitmiseks on torustike paiknemisele näidatud kaks alternatiivset varianti – läbi pos-de 3 ja 4 või otse Kalda tänava kaudu.

5.8.4. Soojavarustus

Soojavarustus on ette nähtud lahendada gaasikütte baasil. Pos 4 läbivast gaasitorustikust on planeeritud jaotustorustik kavandatavate hooneteni. Torustik on planeeritud pos 4 läänepiiri äärest ning pos-de1 ja 2 lõunaküljest. Küte on projekteerimisel vajadusel lubatud lahendada ka muul viisil (nt kaugküte).

5.8.6. Valgustus

Kruntide valgustamiseks on ette nähtud paigutada välisvalgustid. Valgustite paiknemine määrata projekteerimise käigus.

5.8.7. Telefoniside

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8980476.

Sidevarustuse saamiseks on ette nähtud kaabel sidekanalisatsioonis olemasolevast kanalisatsioonist Põllu tänaval. Pos 3 krundipiiri äärde on planeeritud kaablikapp. Sideühendus on ette nähtud kõikidesse hoonetesse.

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tabivere valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omavalt ettevõtelt.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Reaalservituut (juurdepääs)	pos 3 pos 4	pos 4 pos 3
Isiklik servituut (gaas)	pos 2, pos 4	AS Eesti Gaas
Isiklik servituut (side)	pos 4	AS Elion Ettevõtted
Isiklik servituut (kaugküte)	pos 4	Veemajanduse OÜ

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Isiklik servituut (vesi)	pos 1	Veemajanduse OÜ
Reaalservituut (vesi, kanalisatsioon, side)	pos 3	pos 4
Reaalservituut (kanalisatsioon)	pos 1, pos 2, pos 3 pos 1	pos 4 pos 2
Reaalservituut (sademeveekanalisatsioon)	pos 2 pos 4	pos 1 pos 1, pos 2, pos 3

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Pos-le 1 ulatub õhuliini kaitsevöönd. Planeeringuala asub osaliselt Tartu-Jõgeva-Aravete maantee sanitaarkaitsevööndis.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga ette nähtud hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehituslooga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistutele juurdepääsudega. Tehnovõrgud ehitatakse

välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisel ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ning tehnilistele projektidele.

7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	02.02.2009	Pjotr Vorobjov peainspektor	põhijoonis	-
Jõgevamaa Keskkonna-teenistus	28.01.2009	Rainis Uiga juhataja	lisade kasut, lk 15	lisade kasut, lk 15
Lõuna Teedekeskus	22.01.2009	Aare Lepik planeeringute osakonna juhataja	lisade kasut, lk 13	lisade kasut, lk 13
Veterinaar- ja Toiduamet Jõgevamaa Veterinaarkeskus	22.01.2009	Harles Kaup juhataja	lisade kasut, lk 14	-
Maa-amet	29.01.2009	Anne Toom peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	lisade kasut, lk 16	lisade kasut, lk 16
Elion Ettevõtted AS	03.02.2009	Jaak Ulmas sideliiniinsener-grupijuht	lk 11	tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	19.01.2009	Alo Ressaar võrguarengu projektijuht	lk 11	tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
Eesti Gaas Võrguteenus	30.01.2009	Tiina Ernits projektijuht	lk 11	vajalik liitumislepingute sõlmimine
Veemajanduse OÜ	17.02.2009	Rannar Raantse juhatause liige	lk 11	-
Tuuliku tn 2	18.02.2009	omanikud	lisade kasut, lk 17	lisade kasut, lk 17

8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

Alo Ressaar
 võrguarengu juhataja
 OÜ Jaotusvõrk

KOOSKÖLASTATUD nr. 369/2009
 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond
 "19" 01.09 allkiri

TINGIMUSTEL:
 Tööprojektiid koostöölastade
 täiendavalt.

EE Võrguteenus

KOOSKÖLASTATUD

TINGIMUSTEL

Nr. 9 : 30 jaanuar 2009 a.

projektijuhataja

nimi: allkiri: *Koos*

Vajada liitumise arvega
 nõustavalt.

ÜLE VAADATUD

"3" 02 2009 a.

Tööjoonised koostöölastade
 täiendavalt

[Handwritten signature]

JAAK ULMAS

Elion Ettevõtte AS
 elektrikinsener-juhataja

KOOSKÖLASTATUD

Veemajanduse OÜ *Tabivere* piirkond

Tingimused

Koos *Ragnar Kaastre*

19. 02. 2009 a.



Joonis 1. Situatsiooniskeem