

**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

Raadimõisa 26, Tartu 50304
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-10-2009

JÕGEVA MAAKOND, TABIVERE VALD, TABIVERE ALEVIK

**ADAMKA KINNISTU
(KÜ TUNNUS 77301:002:0241)
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Ivo Adamka

Maastikuarhitekt-planeerija: Jane Asper

TARTU 2009

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	5
1.7. Planeeringu koostaja andmed	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
3.2. Krundi ehitusõigus.....	10
3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	10
3.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
3.6. Piirded.....	12
3.7. Ehitistevahelised kujad.....	12
3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
3.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	14
3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele	14
3.11. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	15
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
3.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	16
3.14. Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
4. KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ	17
5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED.....	18

JOONISED.....	19
1. Situatsiooniskeem	20
2. Olemasolev olukord.....	21
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude lahendusega	22

LISAD:	lk 23
1. Tabivere valla korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	lk 24
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	lk 25
3. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 162948	lk 27
4. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni kooskõlastus	lk 29

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Ivo Adamka. Detailplaneeringu algatas Tabivere Vallavalitsus 08. mai 2009.a. korraldusega nr. 67.

1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on:

- krundi ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

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

Adamka (Jõgeva maakond, Tabivere vald, Tabivere alevik) kinnistu omanik Ivo Adamka; pindala 1522 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% elamumaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tabivere valla ehitusmäärus;
- Tabivere valla arengukava aastateks 2005-2010;
- Koostamisel olev Tabivere valla üldplaneering;
- Jõgeva maakonnaplaneering;

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ DESMANTES (litsentsi nr EG10943323-0001) koostatud 24.08.2007. a. geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr. 3-8-2007.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Ivo Adamka

Aadress: Lähte 34-8, Tartumaa
Telefon: 51 68 258

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ
Aadress: Raadimõisa 26, 50 304 Tartu
Reg. nr: 11319822
Tel: 555 481 55
E-mail: teravkera@gmail.com

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas, Tabivere vallas, Tabivere alevikus. Tabivere alevik on valla halduskeskuseks.

Planeeringualale on juurdepääs alaga piirnevate kohaliku tähtsusega teedelt.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Jõgeva maakonnas, Tabivere vallas, Tabivere alevikus.



Kaart pärineb Maa-ameti leheküljelt <http://xgis.maaamet.ee/>

**PLANEERITAV
ALA**

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Adress	Tabivere vald, Tabivere alevik, Adamka kinnistu kü.
Katastriüksuse tunnus	77301:002:0241
Krundi pindala	1522 m ²
Planeeringueelne sihtotstarve	Elamumaa 100 %
Olemasolevate hoonete arv krundil	-

Detailplaneeringuala piirinaaber loodes ja põhjas on Alevi tn 3; kirdes Nurme tn 2 kinnistu; kagus Altvälja ja edelas Nurme tee 4 kinnistu. Maa-ala ida-, kagu- ja edelakülg on piiratud kruusakattega kohalike teedega.

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud alljärgnevas tabelis nr. 2.

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkinnistute 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, Altvälja kü	77301:002:1230	Elamumaa 100 %	18900 m ²
2.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Nurme tn 2 kü	77301:002:3300	Elamumaa 100 %	1485 m ²
3.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Alevi tn 3 kü	77301:002:0239	Elamumaa 100 %	4656 m ²
4.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Nurme tee 4 kü	77301:002:0001	Elamumaa 100 %	14150 m ²

Tabivere alevikus asuvad: kool – Tabivere Gümnaasium (jäáb planeeringualast mööda teed ca 1.9 km kaugusel), milles asub täismõõtmega võimla, H. Elleri nimelise Tartu Muusikakooli filiaal, autokool ning kooli kõrval suur staadion; Tabivere lasteaed ja raamatukogu (jäáb planeeringualast mööda teed ca 1,7 km kaugusel); perearsti-, hambaravikabinet ning apteek (lasteaia lähistel); Tabivere Rahvamaja; toidukauplused (lähim Tabivere keskuses).

Planeeritava ala lähiumbruses paiknevad hooned (jäävad alast põhja-, kirde-, kagu-, lõuna-, edela- ja loodesuunas) koos haritavate põllulappidega. Suuremad eluhoonetegrupid jäävad planeeringualast peamiselt põhja- ja lõunasuunda ning põhilised haritavad põllumaad jäävad läänesuunda. Hooned on valdavalt viilkatusega ühe- kuni kahekorruselised elamud ja abihooned.

Vastavalt koostamisel olevale Tabivere üldplaneeringule on planeeritava ala detailplaneeringus hoonestusalade planeerimisel ja arhitektuurinõuete andmisel arvestatud selle sobivust lähimate olemasolevate hoonete ja ümbrusega. Detailplaneeringus on uute hoonete kavandamisel tähtsaks peetud, et uued hooned järgiks traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korruselisus, aknad, välisviimistlusmaterjalid, värvitoonid jne) ning väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit, et säiliks väljakujunenud piirkondlikud iseärasused.

Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringualale ehitada üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Vastavalt koostamisel olevale Tabivere üldplaneeringule on planeeritava ala näol tegemist pere- ja ridaelamu maaga (EV).

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on 1522 m². Adamka kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa.

Planeeringuala maksimaalse ja minimaalse absoluutkõrguse vahe on 0.57 m. Seega võib öelda, et vastava planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna kõrgem osa asub kirde-idaosas ning maa-ala keskossa jäävad madalamad osad. Planeeritava ala maksimaalne absoluutkõrgus 62.33 m on maa-ala idaosas ja minimaalne absoluutkõrgus 61.76 m ala keskosas.

Planeeritava ala lõunapoolsest nurgast läheb läbi maagaasitorustik. Gaasipaigaldise kaitsevööndiks on 2 m.

Planeeritav ala on dreneažitud.

Planeeritav ala jääb naabermaaüksuselt (Nurme tee 4 kü) läbikulgeva 15 kV keskpinge elektriliini kontaktvööndisse: elektriliini kaitsevöönd planeeritavale alale ei ulatu, kuna 15 kV elektriliini kaitsevööndiks kummalegi poole liini kesktelge on 10 m (elektriliini ja planeeritava ala vähim kaugus on ca 15 m). Planeeringualast kirde- ja idasuunda jääb raudtee, mille vähim kaugus planeeringualast on ca 130 m.

Planeeritav ala on hoonestamata ja puudub kõrghaljastus. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 2.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundi jagamist ette ei nähta.

3.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) krundi säiluv pindala;
- 2) krundi säiluv kasutamise sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) ehitiste lubatud kasutamise otstarbed;
- 5) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 6) hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus (maapinnast).

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

<i>Krundi aadress.</i>	<i>Adamka kü</i>
<i>Krundi säiluv pindala</i>	1522 m ²
<i>Krundi säiluv kasutamise sihtotstarve</i>	elamumaa 100 %
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	3 hoonet (1 üksikelamu+2 abihoonet)
<i>Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed</i>	üksikelamu (kood 11101) elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (kood 12744)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	300 m ²
<i>Hoonete suurim lubatud harjakõrgus</i>	üksikelamul 8,5 meetrit maapinnast/ abihoonel 6,5 meetrit maapinnast

Märkused:

1. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, väljakujunenud miljööst, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega.

Hoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 3.

3.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs alaga piirnevatelt kruusakattega kohaliku tähtsusega teedelt. Teed on avalikult kasutatavad. Detailplaneeringus on näidatud krundi külg, kust on lubatud juurdepääs krundile.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele: eramule 2...3 parklakohta. Krundisiselised parkimisalad peavad olema vett läbilaskva katendiga ja neid on keelatud asfalteerida.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud säiluvad liikumissuunad ning jalakäijate põhilised liikumissuunad.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel krundidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru, looduslik taimkate jne) jääma vähemalt 60% üldpindalast.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel, sobituma hoonete ja piirete arhitektuursete lahendustega.
4. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- (kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m) kui madalhaljastust.
5. Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Kõrghaljastuse rajamine tehnovõrkude kaitsevööndisse on keelatud.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Prügikonteineri asukoht näidata krundil ehitusprojekti asendiplaanil. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil.

3.6. Piirded

Krundipiiridele ei ole kohustus rajada piiret, aga kui rajada, siis peavad piirded tüübilt (materjalilt), struktuurilt ja värvitooni(de)lt harmoneeruma elamu, abihoonete ja ümbritseva miljööga. Piirdematerjalina võiks kasutada puitu või võrku ning püstitamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida paikkonnas ennegi kasutatud. Lubatud on ka hekiga kombineeritud võrkaed. Piirde lubatud kõrgus kuni 1,5 meetrit. Lubamatud on betoon- ja plekkpiirded. Piirded tuleb rajada nii, et nende välimine külg paikneks krundipiiril.

3.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Adamka kinnistu lõunapoolset osa läbib maagaasitorustik. Gaasipaigaldise kaitsevööndiks on 2 m. Planeeritav ala on dreneažitud.

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel nr. 3. Tehnovõrkude rajamise mahtude koondtabelit detailplaneeringuga ei anta, kuna see tuleks ebatäpne. Võrkude täpsemad pikkused selguvad, kui on teada mitu hoonet krundile rajatakse ja missugune saab olema hoonetesisene logistika.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud-planeeritud salvkaevu baasil.

Vältimaks salvkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht salvkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit).

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Uksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 3 inimest	120 liitrit x 3 inimest peres = 360 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on maksimaalselt 0,36 m³/d.

KANALISATSIOON

Kanalisatsioon on planeeritaval ala lahendatud kogumismahutite abil, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee jõudmise neist reoveepuhastisse, selleks on reoveekogujal kohustus sõlmida vastav leping puhastusseadme valdajaga.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,36 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Planeeritav ala on drenaažitud. Olemasolev drenaažitoru on enamjaolt ette nähtud säilitada, Adamka kinnistu loodepoolses osas olevad drenaažitorud on ette nähtud on likvideerida ning säiluvate drenaažitorud ühendada omavahel (vt Joonis 3).

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Krundil on keelatud suuremahuline maapinna kõrguste muutmine.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud Tabivere aleviku olemasoleva tuletõrje veevõtukohta baasil, mis asub Tiigi tänaval Vabaajakeskuse kõrval oleva tiigi kaldal.

GAASIVARUSTUS

Olemasolev gaasitorustik säilib ning torule on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala.

SOOJAVARUSTUS

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, gaasi-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Objekti elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Sööda 15/0.4 kV alajaama baasil.

Mööda tee äärt on kavandatud projekteerida olemasolevalt mastilt planeeritava ala piirini uus lõik 0.4 kV kaabelliini. Kinnistu piirile on ette nähtud liitumiskilbi peakaitsmega 3x20 A ülesseadmine. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. (Vt täpsemalt „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 162948“).

SIDEVARUSTUS

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

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. Planeeritavale krundile 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.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav vee- ja kanalisatsioonilahendus.

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.

3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 7 (kehtivad elamu- ja abihoone puhul).

Tabel 7. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Üksikelamu 1-2 korrust, abihoone 1 korrus
Lubatud suurim kõrgus maapinnast	Üksikelamu 8,5 meetrit, abihoone 6,5 meetrit
Katusekalde vahemik	25°-40°
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid	katusekivi või plekk. Põhimahul viil- ja kelpkatust, lisamahtudel võib kasutada ka madalkatust. Katusematerjali lubatud värvitoonid on punast, rohelist, pruuni, halli või musta tooni.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, krohvi ja klaasi. Keelatud on ümarpalgi kasutamine või imiteerida ümarpalki välisviimistluses.
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata
Harjajoone suund	Elamu katusehari peab paiknema Nurme teega paralleelselt. Elamu ja abihoonete põhimahu katuseharjad peavad omavahel paiknema paralleelselt või risti.

Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuursed lahendused peavad olema kaasaegsed ja olemasolevat keskkonda väärtustavad. Hoonele võib lisada varjualuseid, terasse, katuseterasse 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.

3.11. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 8.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Liiniserituut Isiklik kasutusõigus	Gaasitorutiku valdaja
Pos 1	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Drenaažitorustiku valdaja

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Ala edasisel projekteerimisel on soovitat tagada järgnev:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale ja värve.

3.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialal. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

3.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringujärgsed tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse tema valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisesise parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

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

3.15. 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. KOOSKÖLASTUSED/KOOSTÖÖ

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

5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

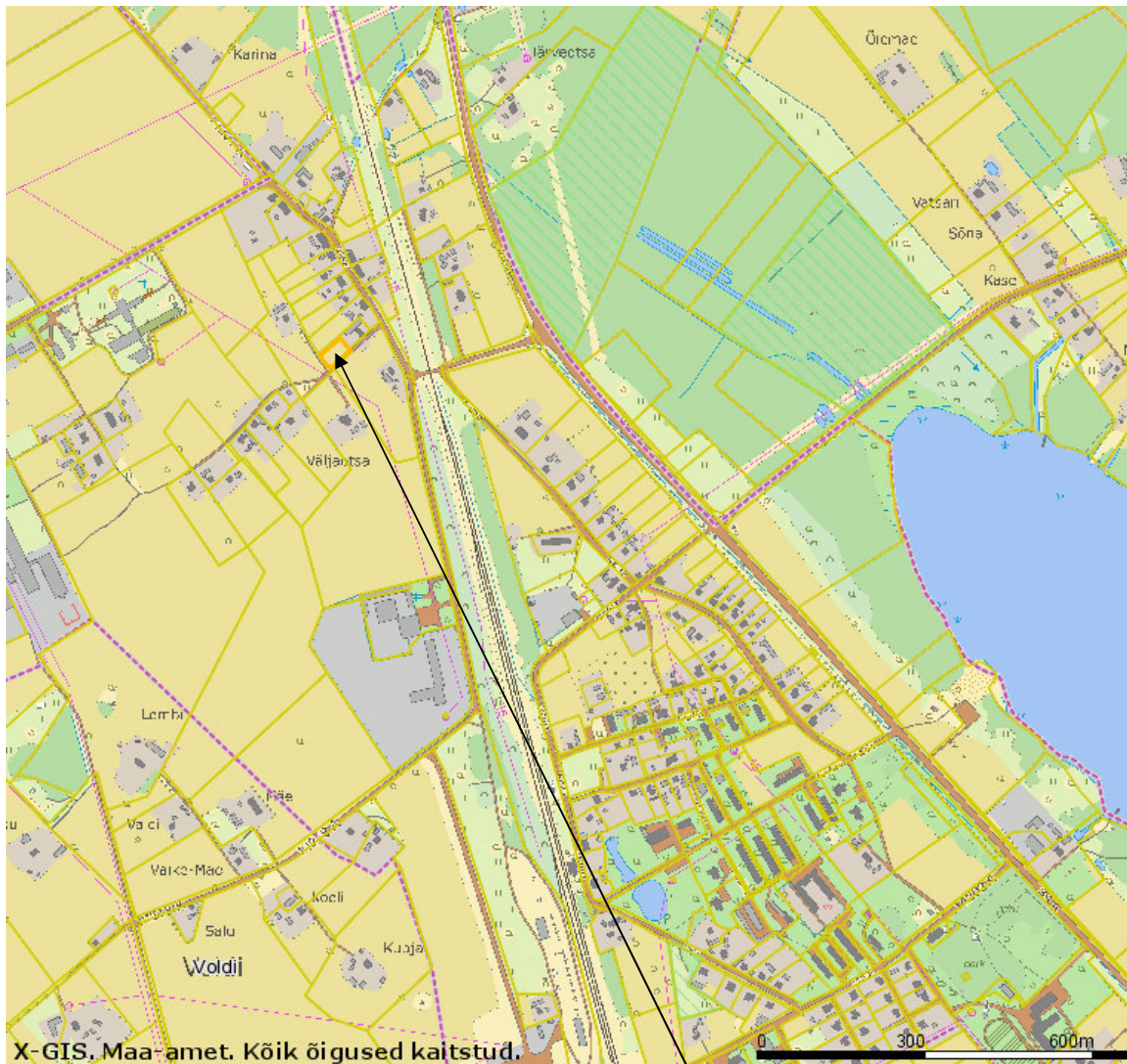
kooskõlastav asutus

lk

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA