

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-14-13

JÕGEVA MAAKOND, TABIVERE VALD, TABIVERE ALEVIK

JAAMA TEE 2, JAAMA KUUR JA PUTKA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Raimo Tuhkur

Maastikuarhitekt-planeerija: Jane Asper

Tartu 2014-2016

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
1.3. Planeeritava ala kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed	3
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	3
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed	4
1.7. Planeeringu koostaja andmed	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	6
2.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS	8
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
3.2. Krundi ehitusõigus	8
3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
3.7. Ehitistevahelised kujad	11
3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
3.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	13
3.10. Servituutide vajaduse määramine	14
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	15
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
3.14. Planeeringu rakendamise võimalused	15
4. KOOSKÖLASTUSED/KOOSTÖÖ	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	18
2. Olemasolev olukord	19
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude lahendusega	20
4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	21
5. Illustratiivsed vaated	22
LISAD:	
1. Tabivere vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad	
2. Teade detailplaneeringu algatamise kohta	
3. Väljavõte ajalehest Vooremaa 07.11.2013	
4. Maanteeameti tingimused detailplaneeringu koostamiseks	
5. Väljavõte ajalehest Vooremaa 28.12.2013	
6. DP eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll ja osavõtjate nimekiri	
7. Maavalitsuse täiendava kooskõlastamise vajaduse määramine	
8. Teade DP algatamise kohta	
9. Tabivere vallavalitsuse kirjad Keskkonna-, Maantee-, Pääste- ja Terviseametile	
10. Keskkonna-, Maantee-, Terviseameti ja Päästeameti kooskõlastus, nabri kooskõlastus	
11. Tabivere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	
12. Teade DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	
13. Foto avaliku väljapaneku teatest, väljavõte ajalehest Vooremaa	
14. Keskkonnaameti kiri 17.02.2016	
15. DP järelevalve	
16. Tabivere Vallavalitsuse kiri Tehnilise Järelevalve ametile	
17. Tehnilise Järelevalve Ameti kooskõlastus	
18. Jõgeva Maavalitsuse kiri DP järelevalvest	
19. AS Eesti Raudtee kiri kooskõlastus	

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Raimo Tuhkur. Tabivere Vallavalitsus algatas 14. oktoobril 2013 korraldusega nr 148 Tabivere vallas Tabivere alevikus detailplaneeringu Jaama tee 2 (katastritunnus 77301:002:2950), Jaama kuur (katastritunnus 77301:002:3000) ja Putka (katastritunnus 77301:002:0251) kinnistutele. Planeeritava ala suurus on 3225 m².

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärkideks on :

- liita Jaama tee 2, Jaama kuur ja ca pool Putka kinnistut ning jagada see kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
- Tabivere valla osa üldplaneeringu „Saadjärve I sihtala” osaline muutmine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- kruntide hoonestusala määramine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- tehovõrkude ja rajatiste asukoha määramine;
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

1.3. Planeeritava ala kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- **Jaama tee 2** (katastri nr 77301:002:2950), 100% elamumaa, pindala 1458 m²;
- **Jaama kuur** (katastri nr 77301:002:3000), 100% sihtotstarbeta maa, pindala 150 m²;
- **Putka** (katastri nr 77301:002:0251), 100% elamumaa, pindala 1617 m².
- Osaliselt on planeeringualasse kaasatud ka **Tabivere jaama tee** kinnistu (katastri nr 77301:002:3260), 100% transpordimaa, pindala 2,0 ha.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tabivere valla ehitusmäärus;
- Tabivere valla osa üldplaneering Saadjärve I sihtala;
- Jõgeva maakonnaplaneering;

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ KG-Büroo (litsentsi nr 783 MA) koostatud 22.11.2013. a. geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr 290-13GEO.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Raimo Tuhkur
Aadress: Pargi 10-5, Tabivere alevik
E-post: raimotuhkur@hotmail.com
Telefon: 52 184 21

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Terav Kera OÜ
Aadress: Sarapuu 2, 50705 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.

Tabivere alevikus on tervishoiuasutused, kauplus ja Tabivere Põhikool. Alevikus on lisaks veel lasteaed, spordiklubid ja vabaajakeskus. Tabivere vallas on samuti mitmesugused võimalused aktiivseks puhkuseks. Vallas toimib kohalik bussiliiklus ning valda läbib ka rongiliiklus.

Planeeringualale on juurdepääs alaga piirnevalt Jaama tänavalt.

Planeeringuala vahetus läheduses paikneb läänes Tabivere raudteejaam, lõunapool Tiigi tänav, kirde- ja idapoolisel ühiskondlikult kasutataval alal tiigid ja Tabivere vabaajakeskus ning korterelamud. Põhjapoolsele alale jäävad Jaama tänava elamud.

Tabivere valla osa üldplaneeringuga „Saadjärve I sihtala“ on planeeritavast alast üle tee läänes paiknev Tabivere raudteejaam koos kahe kõrvalhoonega määratud huviväärsusteks. Üldplaneeringus on antud tingimused huviväärsuste ja nende lähialade osas, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad hooned on arhitektuuriselt erineva stiiliga- kirdesse, idasse ja kagusse jäävad madalkatusega hooned ning alast põhja, läände ja lõunasse jäävad erineva kaldega viilkatusega hooned. Ühtset ehitusjoont ja katuseharja suunda lähialal väljakujunenud ei ole.

Välisviimistlusmaterjalina on kasutatud põhiliselt krohvi ja puitu. Katusekattematerjalidena on kasutatud valdavalt olenevalt katusetüübist eterniiti, rullmaterjali ja plekki.

Detailplaneeringu piirinaabriks põhjas on Jaama tee 4, kirdes ja idas Tuuliku tn 10, lõunas Tuuliku tänav, edelas ja läänes Jaama tänav.

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud alljärgnevas tabelis nr 1.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Jaama tee 4 kü	77301:002:2720	Elamumaa 100 %	1021 m ²
2.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Tuuliku tn 10 kü	77301:002:0086	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	12472 m ²
3.	Tabivere vald, Tabivere alevik, Tuuliku tänav 3 kü	77301:002:0267	Transpordimaa 100 %	12120 m ²
4.	Tabivere vald, Tabivere alevik, 14203 Tabivere jaama tee kü	77301:002:3260	Transpordimaa 100 %	2,0 ha

Käesoleva detailplaneeringuga liidetakse ca pool Putka kinnistust, Jaama tee 2 ja Jaama kuur kinnistud üheks elamumaa krundiks. Ülejään põhjapoolne osa Putka kinnistust jääb eraldi elamumaa maaüksuseks. Detailplaneeringus on uute hoonete kavandamisel tähtsaks

peetud, et uued hooned järgiks traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korruselisus, välisviimistlusmaterjalid, värvitoonid jne) ning väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit, et säiliks väljakujunenud piirkondlikud iseärasused. Kuna planeeringuala lähiümbruses paiknevad hooned on arhitektuurset erineva stiiliga- ajalisel vanemad hooned on põhiliselt viilkatusega puithooned ja uuemad on lamekatusega krohvitud fassaadidega hooned, siis ühtse joone säilitamiseks järgitakse lähiümbruse nn uuemat ehitusstiili.

Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringualale ehitada üksikelamu ja kuni kaks abihoonet.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 0,35 ha.

Planeeringuala on suhteliselt lauge. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 59.57-60.93, kuid valdaval alal erinevad absoluutkõrgused 30-40 cm. Planeeritavale alale jäävad kaks kuuri ja lammutatud elamu vundament.

Üle planeeringuala keskosa kulgeb põhja-lõunasuunaliselt madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole keskelge on 2 m. Samadel postidel paikneb ka sideõhuliin. Jaama tee 2 põhjapoolses osas paikneval elektripostil asub elektriliitumiskilp ning sellest veidi läänepool paikneb salvkaev. Jaama tee 2 ja Jaama kuur on piiratud puit- ja võrkaiaga, mis ei järgi olemasolevaid krundipiire.

Alal lääneosas olemasoleva vundamendi läheduses paikneb asfaltplats. Ülejäänud ala on rohu- ja muruala. Planeeritava ala põhjapoolsel alal paiknevad erinevad lehtpuud (kased, lepad, paplid) ja ala lõunaosas paar vana viljapuud.

Planeeringualast läänepoolse jääb raudtee, mille kaitsevöönd Ehitusseadustiku §73 lõige 1 kohaselt on 30 m raudtee rööpme teljest (jääb Tabivere jaama teele). Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

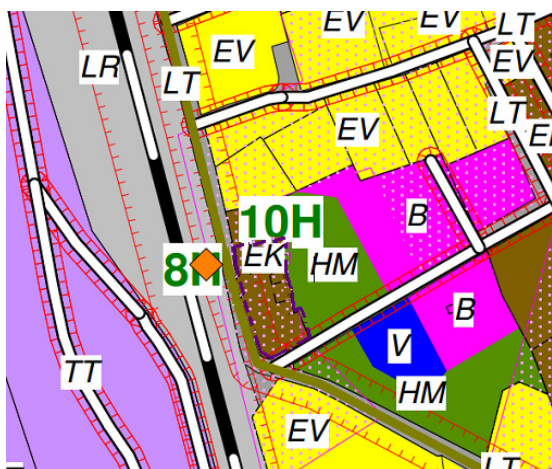
Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis: 1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel; 2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel; 3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel; 4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis; 5) ehitise ehitamisel. Enne loa andmist on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

2.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

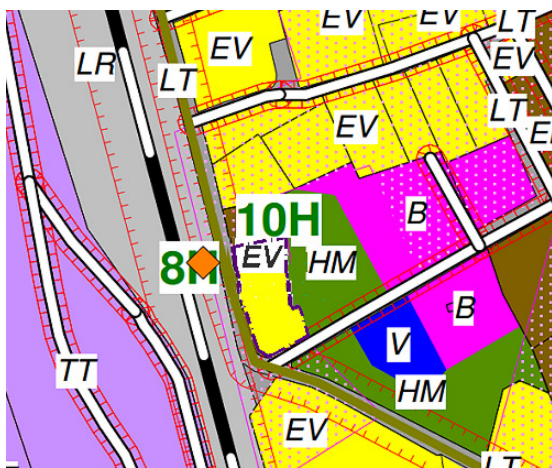
Käesolev detailplaneering näeb ette kehtiva Tabivere valla osa üldplaneeringu ``Saadjärve I sihtala`` muutmise. Üldplaneeringujärgne detailplaneeringuala perspektiivne maakasutuse juhtostarve on korterelamu maa.

Käesolev detailplaneeringu lahendus näeb ette alale ühe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamise, kuhu on lubatud ehitada üksikelamu ja 2 abihoonet. Ülejääv põhjapoolne osa Putka kinnistust jääb eraldi elamumaa maaüksuseks.



Väljavõte üldplaneeringu kaardist ``Tabivere valla juhtotstarbed`` (detailplaneeringuala tähistatud lilla katkendjoonega)

Detailplaneeringualal on lammutatud vana amortiseerunud korterelamu. Samas huvi arendajatel uue korterelamu ehitamise vastu on puudunud. Planeeringuala uus omanik soovib rajada detailplaneeringualale omale koduks üksikelamu koos abihoonetega. Kuna planeeringuala lähiümbruses paiknevad samuti üksikelamud ja moodustatav krunt on kooskõlas ümbritseva krundistruktuuriga, siis antud planeeringulahendus on alale sobiv. Detailplaneeringu hoonete arhitektuurinõuete esitamisel on antud läbimõeldud ja ümbritsevasse keskkonda sobiv lahendus.



Tabivere valla osa üldplaneeringu ``Saadjärve I sihtala`` muudatuse ettepanek käesoleva detailplaneeringu ala ulatuses (detailplaneeringuala tähistatud lilla katkendjoonega)

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse katastriüksuse piire ja moodustatakse kokku kaks uut krunti.

3.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel nr 2) on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigused

<i>Krundi aadress.</i>	<i>Pos 1 kü</i>	<i>Pos 2 kü</i>
Krundi planeeritud pindala	2288 m ²	936 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	EP- üksikelamu maa 100%	EP –üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 hoonet (1 üksikelamu+2 abihoonet)	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	480 m ²	-
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	üksikelamul 9,5 meetrit maapinnast/ abihoonel 6,5 meetrit maapinnast	-

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, väljakujunenud miljööst, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega. Planeeritud hoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt 3.7. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovörke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovörkudega.*

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis nr 3 lk 9. Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud kontaktvööndis olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja sobituma antud konteksti. Hoonele võib lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Planeeringu joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Tabel 3. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1-2 korrust, abihoonetel 1 korrus
Lubatud kõrgus	Elamul kuni 9,5 m, abihoonel kuni 6,5 m maapinnast
Katusekalde vahemik	Elamul ja abihoonetel 0-20°
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid	Rullmaterjalid ja plekk/ madal- ja viilkatus
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit, krohvi, vms kõrgekvaliteetset materjali. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik, plekkvooder ning viimistluskatteta gaasbetoon); Samuti on keelatud ümarpalgi kasutamine või imiteerida ümarpalki välisviimistluses. Lubamatud on väga erksad ja intensiivsed värvitoonid.
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata
Harjajoone suund	Jaama tänavaga paralleelselt või risti

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu' majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Planeeritud kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744).

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud tingimustega detailplaneeringu koostamiseks (04.12.13 nr 15-2/13-00124/238).

Detailplaneeringus on näidatud krundi küljed, kust on lubatud juurdepääs krundile. Planeeritavale alale säilib juurdepääs Jaama tänavalt, lisaks on lubatud juurdepääs rajada ka Tuuliku tänavalt. Täpne värava asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt hoone arhitektuursele lahendusele. Liiklusohutuse tagamiseks ei tohi värava asukoht jääda ristmikule või selle vahetusse lähedusse. Planeeringu ala arendajal on kohustus mahasõitude rajamise rahastamiseks- uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist.

Tee haldaja peab peale detailplaneeringu kehtestamist ristmikule paigaldama "Peatu ja anna teed" liiklusmärgi.

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lõige 2 kohaselt jääb planeeringualale kõrvalmaantee tee kaitsevöönd. Planeeringuala teekaitsevööndi (30 m äärmise välimisest servast), kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolmu, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja

vastutus seisab arendajal. Maanteeamet ja Tabivere Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel tuleks arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutusavad akendes, värsk-õhuklapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitatavate hoonete puhul Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

Vastavalt Ehitusseadustiku §72 lõige 2 kohaselt on tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale (vt ka pkt 3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted).

Parkimine lahendatakse krundisisesele, täpne parkimislahendus antakse elamu ehitusprojekti vastavalt hoone arhitektuursele lahendusele. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõõtudele: eramule 2...3 parklakohta.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on näidatud säilivad liikumissuunad ning jalakäijate põhilised liikumissuunad.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeringuala põhjaosas olevad pooleldi kuivanud paplid ja noored lepad on ette nähtud likvideerida. Olemasolev väärtuslik haljastus ehk olemasolevad kased on ette nähtud säilitada. Lisaks likvideeritakse ka ala lõunaosas paiknevad kaks vana õunapuud.

Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel 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. Piirdeaia rajamisel ja haljastuse planeerimisel tuleb tagada Tuuliku tänavalt kõrvalmaanteele nähtavus, nähtavuskolmnurk on antud planeeringu joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Tuuliku tänava kõrval olevatel puudel

on ette nähtud alumiste okste kärpimine > 2,5 m kõrguseni ristmiku nähtavuse tagamiseks. Samuti ei tohi istutada nähtavust segavat haljastust ega rajada piirdeaeda joonisel nr 3 antud nähtavuskolmnurka. Olemasoleva heki kõrvale kõrvalmaantee ja Tuuliku tänava poolsele alale on ette nähtud rajada hõre puitpiire või võrkaed. Teistele krundi külgedele on ette nähtud rajada olemasoleva kuuseheki kõrvale võrkaed. Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,7 meetrit. Lubamatud on betoon- ja plekkpiirded. Hõreda puitpiire lubatud värvitoonid on - roheline, pruun, hall.

Jaama tee ääres olev olemasolev piirdeaed likvideeritakse, kuna asub teemaal. Planeeringu joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud uue ehitatava Jaama tee poolse piirdeaia asukoht.

4. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
5. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- (kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt on vähemalt 0,08 m) kui madalhaljastust.
6. Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
7. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Kõrghaljastuse rajamine tehnovõrkude kaitsevööndisse on keelatud.
8. 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 kinnises kompostris.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojekti. Detailplaneeringuga suuremahulist maapinna ümberplaneerimist ei kavandata. Sadevesi on lubatud juhtida olemasolevasse tiiki.

Detailplaneeringu alal kogunevat sademevett raudteemaale mittesuunata.

3.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud ehitistevaheline 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 abinõudega ehk tulemüüri. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim

tulepüisivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüisivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringu joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Planeeringualal säilib olemasolev veevarustuse ühendus olemasoleva ühisveetoriga ja salvkaev. Salvkaevu hooldusala on 10 meetrit. Planeeritav arvutuslik veetarbimine ööpäevas on 0,36 m³/d.

Tabel 4. Arvestuslik veetarbimine

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

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

KANALISATSIOON

Planeeritud Pos 1 krundil on ette nähtud reovesi puhastada omapuhasti abil, kuna ühiskanalisatsiooniga liitumine on majanduslikult ebapraktiline (pumpla vajadus ja torustiku kaugus krundist). Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Omapuhasti täpne lahendus määratakse projekteerimise käigus, eelnevalt teostada vajalikud hüdroteoloogilised uurimused. Juhul kui pole võimalik kasutada imbsüsteemi (põhjavee tase on kõrge, pinnas juhib halvasti vett), tuleb lahendada omapuhasti filtersüsteemi abil. Kui põhjavee kõrgeima taseme ja puhastisüsteemi vahe ei ole vähemalt 1,2 meetrit, siis tuleb omapuhasti ümbritsevast pinnasest täielikult isoleerida (HDTP kile vms).

Heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (alus: veeseadus § 8 lg 2 p4). Heitvee juhtimiseks veekogusse on planeeringus ette nähtud perspektiivse puhastatud heitveetoru asukoht. Heitveekäitluse lahendus peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nõuetele.

Planeeringuala paikneb Tabivere valla reoveekogumisalal reostuskoormusega alla 2000 ie. Veeseaduse § 24¹ lõike 8 kohaselt tohib reoveekogumisalal, kus puudub ühiskanalisatsioon, immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Vastavalt 16.05.2001 vastu võetud määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ peab olema salvkaevu ja imbsüsteemi vahe minimaalselt 30 m.

Pinnasesse juhitava puhastatud heitvee reostusnäitajad peavad vastama 29.11.2012 vastu võetud määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ lisa 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,36 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sadevesi on lubatud juhtida sadeveetorustiku abil tiiki. Planeeritud sadeveetorustikule on ette nähtud servituudiseadmise vajadusega ala. Tiiki juhitava sadevee näitajad peavad vastama 29.11.2012 vastu võetud määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ lisa 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustus on lahendatud Tabivere aleviku olemasoleva tuletõrje veevõtukoha baasil, mis asub planeeringuala vahetus läheduses Tiigi tänaval oleva tiigi kaldal.

SOOJAVARUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

Üle planeeringuala kulgeb madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 m. Objektis asub olemasolev elektriliitumiskilp, mis säilib. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektriakaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

SIDELVARUSTUS

Planeeringuga säilib olemasolev sideühendus, mille liitumispunkt asub postil.

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 keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlike 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.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

Maa-ameti kitsenduste kaardil on näidatud planeeringuala vahetusse lähedusse Tuuliku tänava äärde tiigi kaldale puurkaev (registrikoodiga PRK0011689), mida tegelikkuses antud asukohas ei eksisteeri. Puurkaevu asukohta täpsustamiseks on tehtud Keskkonnaameti soovitusel järelepärimisi nii Tabivere Vallavalitsusse kui ka Rannar Raantsele, kes on pikaajaliselt tegelenud Tabivere valla veemajandusega (Tabivere Soojus OÜ) ning ka nende andmetel ei asu antud puurkaev ei kaardil näidatud asukohas ega sellest vähemalt 200 m kaugusel. Jaama tee 2 krundil asub olemasolev salvkaev. Kuna nimetatud puurkaevu asukohta ei ole õnnestunud välja selgitada, siis pole Keskkonnaametil olnud ka võimalik seda puurkaevu asukohta joonisel muuta.

3.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 5 lk 15.

Tabel 5. Servituudid

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Liiniservituut (elektri- ja sideõhuliinile) Veejuhtimisservituut (veetorustikule)	Elektriliini valdaja Sideliini valdaja Veetorustiku valdaja/ Jaama tee 4
Pos 2	Liiniservituut (elektri- ja sideõhuliinile) Veejuhtimisservituut	Elektriliini valdaja Sideliini valdaja Veetorustiku valdaja/ Jaama tee 4

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Tuuliku tn 10	Veejuhtimisservituut (puhastatud heitvee- ja sademeveetorusikule) Veejuhtimisservituut (veeveetorusikule)	Veetorusiku valdaja/ Pos 1, Veetorusiku valdaja/ Pos 1, Jaama tee 4

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- vöörastele piiratud juurdepääs eraalale;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale ja värve.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal tee kaitsevööndis, reoveepuhasti kujas, salvkaevu hooldusalas, tehnovõrkude kaitsevööndis ja servituudialadel.

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.

3.14. Planeeringu rakendamise võimalused

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

- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/ kruntide valdajate poolt.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama kõik eel- ja tööprojektid Tabivere Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.
- Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab piirkonna arendaja(d) kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.
- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku

vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

