

EBG OÜ
Mügra küla Valgjärve vald,
63409 Põlvamaa
Tel.55 526 207, info@ebg.ee
Reg.nr: 11318716
EEP001218; EEH002927
EEO001444; EEJ001442

Töö nr. EP 42/2012

JÕGEVA MAAKOND TABIVERE VALD KAIABERE KÜLA

VUDILA MÄNGUMAA TERVIKLIK PLANEERIMINE KAIABERE KÜLAS TABIVERE VALLAS

DETAILPLANEERING

STAADIUM: DETAILPLANEERING

TELLIJA: TABIVERE VALLAVALITSUS
Jõgeva maakond Tabivere Tuuliku 11

KINNISTU OMANIK: LÕUNA EHITUS OÜ
VUDILA OÜ
RAE KONSLUT OÜ
JAAGO ROOSMANN

KOOSTAS: HELERI TOOMING

KONTROLLIS: MARTEN KARISE

SISUKORD

SISUKORD.....	2
JOONISED:	2
KOONDANDMED	3
1. SISSEJUHATUS	4
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	4
1.2 ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	4
1.3 OLEMASOLEVAD ALUSKAARDID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
2.1 OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK	8
3.1 PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	8
3.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	15
3.3 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	16
3.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	18
3.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	18
3.6 EHITISTEVAHELISED KUJAD	18
3.7 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	18
3.8 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	19
3.9 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	19
3.10 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	20
3.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	20
3.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	21

JOONISED:

Nr.	Joonise nimi	Mõõtkava	Märkused
1	PLANEERINGULAHENDUS	1:500	
2	OLEMASOLEV OLUKORD	1:500	
3	KITSENDUSED	1:500	
4	MAAKASUTUS	1:500	

KOONDANDMED

PROJEKTI NIMETUS: **VUDILA MÄNGUMAA TERVIKLIK PLANEERIMINE
KAIABERE KÜLAS TABIVERE VALLAS**

KINNISTU OMANIK: **LÕUNA EHITUS OÜ
VUDILA OÜ
RAE KONSLUT OÜ
JAAGO ROOSMANN**

PROJEKTEERIJA: **OÜ EBG**
ADDRESS: MÜGRA KÜLA VALGJÄRVE VALD
PÕLVAMAA 63409
PROJEKTIJUHT: OLAV HOOP tel. 55 526 207

OBJEKTI ASUKOHT: **JÕGEVA MAAKOND TABIVERE VALD KAIABERE
KÜLA**

PROJEKTI EESMÄRK: VUDILA MÄNGUMAA TERVIKLIKU PAIKNEMISE
PLANEERIMINE

1. SISSEJUHATUS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tabivere Vallavalitsuse 29. märtsi 2012 aasta korraldus nr 40, millega tehakse ettepanek algatada Vudila (katastritunnus 77302:002:0148), Ligipääsu (katastritunnus 77302:002:0143), Remarti (katastritunnus 77302:002:0133), Remsoni (katastritunnus 77302:002:0149), Kalatiigi (katastritunnus 77302:002:0134), Nuki (katastritunnus 77302:002:0173), Põnni (katastritunnus 77302:002:0170), Vuti (katastritunnus 77302:002:0169) ja Aia (katastritunnus 77302:002:1293) kinnistutel detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärkideks on (vastavalt Tabivere Vallavalitsuse korraldusele):

- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala määramine
- teede maa-ala ja liikluskorralduse määramine
- tehnovõrkude ning –rajatiste asukoha määramine
- olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- Vudila mängumaa ehitiste ja atraktsioonide terviklik planeerimine

1.2 ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Jõgeva maakonna planeering „Jõgeva maakonnaplaneering“ kehtestatud 23. aprill 1999 (Jõgeva maavanema korraldus nr 69)
- Jõgeva maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnategurid“ kehtestatud 19. November 2004 (Jõgeva maavanema korraldus nr 731)
- Jõgevamaa arenduskava „Jõgevamaa arengustrateegia 2020+, kehtestatud 2. märts 2011 (Jõgeva maavanema korraldus nr 94)
- Tabivere valla ehitusmäärus, kehtestatud 12. august 2003 (Tabivere Vallavolikogu määrus nr 18)

- Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri, kehtestatud 1. august 2010
(Vabariigi Valitsuse määrus nr 245)

1.3 OLEMASOLEVAD ALUSKAARDID JA MUU INFO ALA KOHTA

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:1000, mõõdistatud Avek Maa OÜ poolt 23. aprillil 2010. Aastal (töö nr AM-891/10).

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Aadress	Planeeringu- eelne pindala	Planeeriguelne maakasutuse sihtotstarve	Kinnistu omanik
Vuti 77302:002:0169	6957 m ²	M 100%	Vudila OÜ
Põnni 77302:002:0170	4595 m ²	M 100%	Vudila OÜ
Nuki 77302:002:0173	9377 m ²	M 100%	Vudila OÜ
Aia 77302:002:1293	15 200 m ²	M 100%	Lõuna Ehitus OÜ
Remsoni 77302:002:0149	10 396 m ²	E 100 %	Lõuna Ehitus OÜ
Kalatiigi 77302:002:0134	8510 m ²	T 100%	Lõuna Ehitus OÜ
Remarti 77302:002:0133	4450 m ²	E 100 %	50% Jaago Roosmann 50% Rae Konsult OÜ
Vudila 77302:002:0148	6728 m ²	A 100%	Vudila OÜ
Ligipääsu	2533 m ²	T 100%	Vudila OÜ

77302:002:0143			
----------------	--	--	--

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala paikneb Jõgeva maakonnas Tabivere vallas Kaiavere järve ääres. Kunagine Eesti suurim (tuntud nii üleliiduliselt kui ka rahvusvaheliselt) vutifarm on pärast tegevuse lõpetamist omandanud uue identiteedi Vudila mängumaa näol. Praeguseks on rajatud planeeritavatest objektidest vaid osa, mistõttu on vajalik koostada detailplaneering, mis annaks ülevaate terviklikust visioonist. Planeeringuala on hoonestatud, mistõttu on olemas ka vajalikud tehnovõrgud. Planeeringuala piirneb põhjast Kaiavere järvega ning lõunast Tabivere-Uhmardu ja Pataste-Kaiavere-Luua teega.



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Kaiavere küla, kus Vudila paikneb, on väike ca 40 elanikuga küla. Ümbruskonnas asuvad eramajad, mistõttu on oluline, et parkimine ja sissepääs krundile on

lahendatud nendest eemal paikneval alal. Küla paikneb peamiselt piki Kaiavere voort ning on ümbritsetud Kaiavere, Raigastvere ning Elistvere järvega.

Planeeringuala pindalaks on ca 7 ha. Suurim maapinna langus jääb planeeringuala lõuna ja edela poolsesse osasse, kus ca 100 m peale langeb maapind 7 m. Järvepoolne osa on valdavalt tasane ning kohati ka soine. Ala kirdenurk on kõige tihedama kõrghaljastusega ning selle ümber paiknevad võsastunud alad.



Joonis 2. Asukoha skeem

2.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Peamine ühendustee suuremates läheduses paiknevate keskustega (Tartu ja Jõgeva) on tagatud Tartu-Jõgeva-Aravete 39 teelt (katastritunnus 77301:002:3280) kulgevate Tabivere-Uhmardu 14209 teelt (katastritunnus 77302:002:0143) ja Pataste-Kaiavere-Luua 14207 teelt (katastritunnus 77302:002:2053). Tabivere-Uhmardu tee on kruusakattega ning Pataste-Kaiavere-Luua tee on asfalkattega. Kuna alale oli tagatud varasemalt juba ligipääs, ei olnud ala funktsiooni muutumisel täiendavate ligipääsuteede rajamine planeeringualale vajalik.

Lähiümbruses paiknevatest asulatest on suurimad Tabivere ja Palamused (kaugus Kaiaverest ca 10 km).

Krunti läbivad ka õhuliinid, millel vastavalt 26.03.2007 määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” (RTL 2007, 27, 482) on kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, maavara kaevandamine ning mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustuslal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele; piirivalve rajatisele piiriveekogu rannal või kaldal.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuala kontseptsiooni põhitunnuseks võib pidada funktsionaalsust ning välja kujunenud struktuuri säilitamist. Planeeringuga kavandatakse perspektiivsete objektide (seiklusrada, atraktsioonide ala, loodusrada) põhimõttelised paiknemised, mis peaksid andma ülevaate tulevikuplaanidest ning tervikliku visiooni.

- **Looduspark**

Looduspargi osa on viidud Kaiavere järve äärsele poolele, kus oleks võimalikult mitmekesine loodus ning kus oleks hea võimalus pakkuda lastele loodusõpet. Looduspargi osaga on kombineeritud ka vigurkujude park, mis hõlmab endas lastele suunatud tegelasi (puust välja lõigatud), kes paiknevad

loodusrja ääres. Selline lahendus võimaldab õppimise laste jaoks lõbusamaks muuta. Looduspargi järvepoolses osas kulgeb jalutustee, mille äärde on paigutatud platvormid, kus saab pikniku pidada või jalgu puhata. Looduspargi osas olevad teed on pinnaskattega, et mitte kahjustada liigselt loodust ning on sobivad antud keskkonda. Seal kasutatavad materjalid on looduslähedased.

- Seikluspark

Seikluspargi osasse rajatakse puude vahele seiklusrada, ent selle täpne plaan täpsustatakse eraldi projektiga. Väiksematele mõeldud seikluspargi ala on planeeritud peahoone lähedusse.

- Motorajad

Motoraja ala hõlmab endas kolme erinevat motorada, mis on suunatud vastavalt vanusele. Kõige pisematele on mõeldud kõige lihtsam rada ning vanematele lastele ning täiskasvanutele on mõeldud kõig raskem rada. Motoradade raja koostamisel on konsulteeritud eriala inimestega, et planeeritav rada oleks võimalikult huvitav, ent samas turvaline. Motoradadest võib olla osa asfalteeritud kattega.

- Atraktsioonide ala

Atraktsioonide ala hõlmab endas erinevaid batuute, vesijalgpalli, *sky-jump* jne. Atraktsioonide ala läänepoolsesse nurka on paigutatud väike raudtee, ent selle rajamine on võimalik vaid juhul kui tulevikus paigaldatkse Eesti Energia poolt olemaolevad õhuliinid maa alla. Seega planeeringu põhikaardil näidatud asukoht on hetkel vaid perspektiivne.



Foto 1. Vaade atraktsioonide alale

Autor: <http://vudila.ee/portfolio/suvi-vudilas-juuni-2011/>

- Basseiniala

Basseiniala hõlmab endas suurt basseini suplemiseks (2 erineva sügavusega) ning selle ümbrust päevitamiseks. Planeeritud on ka suur liumägi, mis algab hoone katuselt ning suubub basseini. Liumäe orienteeruv valmimisaeg on 2013 a hooajaks.



Foto 2. Vaade basseinialale.

Autor: <http://www.pereportaal.eu/vaba-aeg/4425-vudila-maengumaal-avatakse-kahetasandiline-vaelibassein-.html>

- Rannaala

Rannaalal on sarnaselt basseinialaga võimalik päevitada ning lisaks ka mängida võrkpalli. Alalt pääseb ujuma Kaiavere järve. Planeeritud on ehitada kaldaalale muul, mis omakorda ümbritseks suplusala, et lastel oleks parem ning turvalisem ujumas käia. Muulist ida poole on planeeritud paadisild, kust saab laenutada paate ja vesijalgrattaid. Kahe paadisilla otsa vahele jäävas alas saavad lapsed laenutada neile mõeldud vesijalgrattaid ning sealses piiratud alas sõita. Rannaalal paiknev jäätisemüügi koht on hetkeseisuga keskkonda mitte sobiv ning seetõttu tuleks see välja vahetada keskkonda

rohkem sobivama rajatisega. Rannaalale suubub ka planeeritav terrassi liumägi, mille üks haru laskub rannaliivale ja teine vette.



Foto 3. Jäätisemüügi ning eemal terrassi liumäe koht

Autor: Kristo Karja



Foto 4. Vaade rannaalale hetkel.

Autor: <http://vudila.ee/portfolio/suvi-vudilas-juuni-2011/>

- Vesiliu ala

Vesiliug kujutab endas ala, kuhu paigaldatakse spetsiaalne kaabel 2 sihtpunkti vahele, et seal saaks vee peal sõita kas veesuuskade või *tube*-ga. Sarnaseid asju on Eestis juba tehtud (näiteks Rahinge ekstreempark) ning need on osutunud väga populaarseks külastajate seas.



Foto 5. Rahinge kaablipargi rajatis, mille abil on võimalik liikuda

Autor: MTÜ AK Rahinge

- Piknikuala

Piknikualal paiknevad pikniku pidamiseks vajalikud lauad koos varjualustega. Samuti on võimalik panna maha ka oma tekk ning nautida loodust autentsemal viisil. Lõunapoolisel piknikualal paiknevad pingid.



Foto 6. Piknikulauad

Autor: Kristo Karja

- Muud alad

Planeeringualast välja jääva Saare kinnistu alale on planeeritud loomade tall (ca 200 m²) ning selle kõrvale kohe loomade söötmisala. Kinnistule pääsemikseks on tulevikus planeeritud üle Tabivere-Uhmardu tee kulgev sild, mille rajamine tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Seikluspargi vahetus läheduses paikneb kalatiik, kust on soovijatel võimalik kala püüda.



Foto 7. Kalapüügi tiik

Autor: Kristo Karja

Looduspargi, seikluspargi, atraktsioonide ala, basseiniala, piknikuala, motoraja ala ja rannaala osadele on lubatud ehitada väikeehitisi, millede pindala ei ületa 20 m², ent sellest tuleb teavitada kohalikku omavalitsust. Alal paiknevad hooned on säilitanud oma esialgse vormi ja kuju (Vutifarmi ajast). Peahoones paiknevad elektriautode sõidurada, motorada, toitlustus ja mängutuba. Peahoone kõrval asub grillmaja, mida saab soovi korral välja üürida ürituste pidamiseks või pidude korraldamiseks. Olemasolevast vaatlustornist (parkla läheduses) planeeritakse zip-line üle Ogaliku kinnistule. Ogaliku kinnistule ehitatakse uus linnuvaatlustorn, millest saab zip-line teine kinnituskoh. Planeeritav vaatlustorn on puit konstruktsiooniga 10-12 m kõrgune.



Foto 8. Grillmaja

Autor: Kristo Karja

3.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõiguse määramisel on võimalikult palju arvestatud olemasoleva olukorraga. Kuna olemasolevad hooned on oma mahult küllaltki suured, ei ole nende laiendamine suures mahus lubatud. Säilitatud on olemasolevate hoonete korruselisus, et vältida liiga massiivsete hoonete kerkimist looduskauni Kaiavere järve äärde. Lubatud ei ole suurendada Remarti kinnistul paiknevat hoonet, kuna see jääb täielikult Kaiavere järve ehituskeelu vööndisse. Ehitusõigus on täpsustatud tabelis 1 ja 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilansi koondtabel

Aadress	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- järgne pindala	Planeeriguelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Vuti 77302:002:0169	6957 m ²	6957 m ²	M 100%	M 100%
Põnni 77302:002:0170	4595 m ²	4595 m ²	M 100%	M 100%
Nuki	9377 m ²	9377 m ²	M 100%	M 100%

77302:002:0173				
Aia 77302:002:1293	15 200 m ²	15 200 m ²	M 100%	M 70% L 30%
Remsoni 77302:002:0149	10 396 m ²	10 396 m ²	E 100 %	A 50% E 40% L 10%
Kalatiigi 77302:002:0134	8510 m ²	8510 m ²	T 100%	T 100%
Remarti 77302:002:0133	4450 m ²	4450 m ²	E 100 %	E 100%
Vudila 77302:002:0148	6728 m ²	6728 m ²	A 100%	A 100%
Ligipääsu 77302:002:0143	2533 m ²	2533 m ²	T 100%	T 100%

Märkused:

-Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. Oktoobri 2008. a. määrus nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

Sihtotstarvete tähised:

M – maatulundusmaa 011;

Ä – ärimaa 002;

T – tootmismaa 0030;

E – elamumaa 001;

L – transpordimaa 007.

3.3 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Oluline on, et olemasolevaid hooneid ei suurendataks väga palju, mistõttu on nende suurendamine lubatud vaid ettenäidatud mahus (hoonestusala piir põhikaardil). Kohustuslik ehitusjoon on asetatud Pataste-Kaiavere-Luua tee ja Tabivere-Uhmardu tee poolsele küljele, et vältida hoonestuse laienemist liiga tee äärde.

Hoonestusala on täpsemalt määratletud tabelis 1.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused.

Krundi aadress	Krundi pindala***	Maa- kasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim ehitusalune pindala*	Krundi täisehitus protsent/ kõrgus**	Ehitise kasutamise otstarve
Vuti 77302:002:0169	6957 m ²	M 100 %	-	-	-	-
Põnni 77302:002:0170	4595 m ²	M 100 %	-	-	-	-
Nuki 77302:002:0173	9377 m ²	M 100 %	-	-	-	-
Aia 77302:002:1293	15 200 m ²	M 70 % L 30 %	-	-	-	21 126 (parkla)
Remsoni 77302:002:0149	10 396 m ²	Ä 50 % E 40% L 10%	3	4158 m ²	40%/ 2k	24121 (Lõbustus- ja puhkepargi-rajatis) 21126 (parkla)
Kalatiigi 77302:002:0134	8510 m ²	T 100 %	-	-	-	-
Remarti 77302:002:0133	4450 m ²	E 100 %	1	132 m ²	3 %/ 2k	12744 (Majapidamis-abihoone, saun)
Vudila 77302:002:0148	6728 m ²	Ä 100 %	1	1400 m ²	20%/ 2k	24121 (Lõbustus- ja puhkepargi-rajatis)
Ligipääsu 77302:002:0143	2533 m ²	T 100 %	-	-	-	-

Märkused

* - Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala. Seda näitajat ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

** - Maksimaalne hoonete korruselisus/kõrgusmaapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast). Neid näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

*** - Kinnistute pindalad on tabelis antud vastavalt Maa-ameti koduleheküljel esitatud katastriüksuse andmetele. Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise alustekinnitamine": M (011) - maatulundusmaa; Üm (017) – üldkasutatav maa; Üh (016) – ühiskondlike ehitiste maa.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Tabelis on esitatud krundi põhifunktsiooni täitvad ehitised, lubatud on ka iga vastava otstarbe alajaotused.

3.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs Vudila mängumaale on kavandatud Pataste-Kaiavere-Luua teelt. Kinnistule on planeeritud sissesõidutee (2 tk) koos parklaga, kuna valdav enamus kasutajatest saavad Vudilasse mootorsõidukitega. Parkla on asfalt kattega. Parkimiskohtade vajadus on arvestatud hinnanguliselt Vudilat eelnevalt külastanud inimeste arvu põhjal.

3.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Lubatud on likvideerida ehitustegevusele otseselt ette jääv või halvas seisundis olev haljastus. Igasuguse haljastuse likvideerimine sõltub tegelikest teede, parklate ja hoonete väljaehitamisest, seetõttu käesoleva planeeringuga kindlaid likvideerimisi ette ei nähta.

Käesolev planeering ei hõlma endas haljastuse planeerimist.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette kogu territoorium piiritleda traataiaga. Selleks, et tagada inimestele kallasraja kasutamise võimalus, paigutatakse sinna jalgvärvad. Jalgvärvaid saab kasutada päikesetõusust päikeseloojanguni.

3.6 EHTISTEVAHELISED KUJAD

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peab eraldiseisvate hoonete vahele jääma vähemalt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Sellega tuleb arvestada rajatavate hoonete projekteerimisel.

3.7 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuala vajalike tehnovõrkudega varustamiseks on käesoleva planeeringuga antud põhimõttelised lahendused, mida on lubatud vastavate projektidega täpsustada. Täpsemad juhendid projektiks saadakse linnatänavate standardist (EVS 843:2003 – Linnatänavad). Tehnovõrkude lahendus on näidatud planeeringu põhikaardil.

Tabel 4. Tehnovõrgud.

Veevarustus	Veevarustus põhineb planeeringuala kagu nurgas paikneval puurkaevul. Põhimõttelised trassid ja ühenduskohad on lahendatud põhikaardil (vt. Põhikaart). Veetorustiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korraga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.
Kanalisatsioon	Heitvesi juhitakse ära kogumiskevudesse, kust omakorda liigub heitvesi reoveepuhastisse. Alal on olemas oma reoveepuhasti, mistõttu suubub kanalisatsioon sinna. Planeeringuga kavandatakse uus heitvee väljalaske koht. Torustike paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korraga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.
Elektrivarustus	Elektrivarustus tagatakse olemasolevast liitumiskilbist.
Soojavarustus	Planeeringuala soojavarustus tagatakse lokaalküttega
Sidevarustus	Täiendavat sidevarustust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata.
Piirded	Planeeringuala on ümbritsetud traataiaga.

3.8 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Rajatavate hoonete ja haljasalade jäätmemajandus on lahendatud eraldi konteineriga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

3.9 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele on ära toodud tabelis 5.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded.

Välisviimistluse materjalid	Kasutada eelkõige keskkonda sobivaid materjale, milledest eelistatuim on puit. Veel on lubatud kasutada kivi. Keelatud on kasutada metalli ning imiteerivaid materjale välisviimistluses. Eelistada looduslähedasi toone.
Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete orientatsioon	Kohtuslik ehitusjoon on määratud põhikaardil.
Katusekalle	0-45°
Katusekate	Ei ole määratud.
Piirded	Teepoolsed piirded soovitatavalt läbipaistvad.

3.10 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudi seadmise ettepanekuid antud planeering ette ei näe.

3.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnas kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

- Hea nähtavus ja valgustus (hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, varguste sagedust, süütamise riski);
- Vältida agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- Korrashoid (kergetisüttiva prügi kiire eemaldamine);
- Jälgitavus (video-, naabrivalve);
- Valdusse sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine (videovalve);
- Parklatesse sissepääsu kontroll;
- Süütamisohtlike kohtade jälgimine.

3.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguliinide valdajate ja krundiomanike kokkuleppel. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas:

Heleri Tooming
EBG OÜ projekteerija
/...../...../2012/