

# SIRJE PROJEKTBÜROO OÜ

req. III37854 ; EEP 00424  
registreeritud 19.07. 2005.a.

Niidu 12 Jõgeva 48303

Tel, fax 77 21 985; GSM 53 42 45 64

E- mail : sirje@sirjeprojekt.ee

SAABUNUD

"31" 07 2007 a.  
reg.nr. 1015 / 7-13

Töö nr. : 200746

Tellija : TÄHTE KALLASMAA

## JÕGEVAMAAL PUURMANI VALLAS LAASME KÜLAS ASUVA VESIKUPU KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt



Ingrid Mardi

Detailplaneeringu koostajad :



Sirje Haavel

Pille Lapin

Tellija :



Tähte Kallasmaa

28. 05 . 2007 . a.

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI</b>	
1. Üldosa .....	3
2. Olemasolev situatsioon .....	3
3. Planeeringuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ümbrusega .....	3
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	3
5. Krundi ehitusõigus .....	4
5.1. Maa kasutamise sihtotstarve .....	4
5.2. Kohustuslikud ehitusjooned .....	4
5.3. Lubatud hoonete arv krundil .....	4
5.4. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind .....	4
5.5. Hoonete suurim lubatud kõrgus .....	4
6. Tuleohutusabinõud .....	4
7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	5
8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	5
9. Tehnovõrgud ja -rajatised .....	5
10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
11. Keskkonnakaitse abinõud .....	6
12. Servituudid .....	6
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	6
14. Nõuded projekteerimisele planeeringualal .....	6
<b>II LISAD</b>	
1. Puurmani Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise kohta ....	7-8
2. Väljavõte katastrikaardist .....	9
3. Vesikupu katastriüksuse plaan .....	10
4. Kooskõlastused .....	11-12
<b>III JOONISED</b>	
1. Detailplaneeringu kaart DP-1 M 1:1000 .....	13
2. Kinnistu ristprofiil DP-2 M 1:200 .....	14

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud Jõgeva maakonnas Puurmani vallas Laasme külas asuva Vesikupu kinnistu kohta. Planeeringuala suurus on 27636 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine.

Planeeringu koostamisel on aluseks maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500.

### 2. OLEMASOLEV SITUATSIOON

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maa-ala hõlmab Puurmani vallas Laasme külas asuvat Vesikupu kinnistut. Planeeringuala piirneb põhjas Puurmani-Tabivere teega (T-14180), kirdes Vahi kinnistu maatulundusmaaga, edelas Tiheda kinnistu elamumaaga ning lõunas Pedja jõe teljel seni maakatastrisse kandmata maaga.

Vesikupu kinnistu (katastritunnus 61102:002:0068) pindalaga 27636 m<sup>2</sup> kuulub detailplaneeringu koostamise ajal Tähte Kallasmaale ja selle maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala on hoonestamata looduslik rohumaa, mida läbib Pedja jõkke suubuv maaparanduskraav.

Asfaltkattega Puurmani-Tabivere tee on maakatastrisse kantud transpordimaana.

Planeeritav maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga ja tehnovõrkudest asub planeeringualal üksnes elektriliin.

### 3. PLANEERINGUALA FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Planeeringuala, mis asub Puurmani vallas Laasme küla kaguosas Puurmani-Tabivere tee ääres, on valdavalt ümbritsetud maatulundusmaadest.

Arendaja soovib planeeringuala jagada kaheks elamukrundiks.

### 4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Vesikupu kinnistust, mille pindala on 27636 m<sup>2</sup>, moodustatakse planeeringuga kaks uut kinnistut:

- Vesikupu kinnistu pindalaga 20000 m<sup>2</sup>;
- Vesiroosi kinnistu pindalaga 7636 m<sup>2</sup>.

## 5. KRUNDI EHTUSÕIGUS

### 5.1. MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

Jagatava Vesikupu kinnistu maa kasutamise sihtotstarve on maakatastri andmetel 100 % maatulundusmaa (M – põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maa, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuemaad ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile).

Moodustatavate Vesikupu ja Vesiroosi kinnistute sihtotstarbeks on planeeritud 100 % väikeelamumaa (EE – tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa).

### 5.2. KOHUSTUSLIKUD EHTUSJONED

Planeeritavale hoonestusele kohustuslikke ehitusjoni ei määrata. Hoonestusalade kavandamisel planeeringualale on arvestatud riigitee kaitsevööndi ja Pedja jõe ehituskeeluvööndiga. Detailplaneeringu kaardil on hoonestusalad esitatud kollase viirutatud alana. Väljapoole hoonestusala jäävat territooriumi tuleb käsitleda ehituskeelualana.

### 5.3. LUBATUD HOONETE ARV KRUNDIL

Moodustatavatele Vesikupu kinnistule ja Vesiroosi kinnistule on kummalegi lubatud ehitada kaks hoonet.

### 5.4. HOONETE SUURIM LUBATUD EHTUSALUNE PIND

Vesikupu kinnistul on suurim lubatud hoonetealune pind 270 m<sup>2</sup> ehk 1 % kinnistu pindalast, Vesiroosi kinnistul 270 m<sup>2</sup> ehk 4 % kinnistu pindalast.

### 5.5. HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Planeeritavad elamud on mõlemal moodustataval kinnistul lubatud ehitada maksimaalselt kahekorruselisena ning kõrvalhooned ühekorruselisena.

Ehitiste suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast on mõlemal kinnistul elamu puhul kuni 8,5 m ja kõrvalhoone puhul 6,5 m (absoluutkõrgus Balti süsteemis vastavalt 50,0 m ja 48,0 m).

## 6. TULEOHUTUSABINÕUD

Planeeritavate ehitiste ja olemasolevate hoonete vahelised tuleohutuskujad on nõuetele vastavad ning hoonestuse kaugus kinnistu piiridest vähemalt 5,0 m. Detailplaneeringuga on hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP-3, samas tohib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Projekteerimisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kuna väline tulekustutusvesi saadakse Pedja jõest, tuleb Vesikupu ja Vesiroosi kinnistu ühisele piirile jätta tuletõrjemasinate jaoks kõrghaljastusest vaba, tugevdatud aluspinnasega juurdepääs.



## 7. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

Hoonete ehitusjoont planeeringuga ei määrata, samuti ei ole hoonestusala piiridega määratud tulevaste ehitiste kuju.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud maksimaalsest kõrgusest ja korruselisusest, samuti peab hoonete arhitektuurne välisilme antud keskkonda sobima.

Välisviimistlusmaterjalideks võib kasutada kivi, puitu, profileeritud metalli, krohvitud pindu ja klaasi.

Hoonete katusekaldeks võib nii elamute kui ka kõrvalhoonete puhul olla 0–45°.

## 8. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääsutee riigiteelt moodustatavatele Vesikupu ja Vesiroosi kinnistutele rajatakse kinnistute ühisele piirile Koidu bussipeatuse juures ning sõidukite parkimine lahendatakse krundisiseselt.

Teekaitsevööndis tuleb täita Teeseadusest tulenevaid nõudeid.

## 9. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

- Veevarustus – Vesi tuuakse planeeritud hoonetesse rajatavatest salvkaevudest.

- Heitvee kanalisatsioon – Vesiroosi kinnistul juhitakse heitvesi isevoolselt rajatavasse imbsüsteemi läbi settemahuti ja jaotuskaevu või filterväljakule. Kuna Vesikupu kinnistul puudub vaba maa-ala heitvee immutamiseks, tuleb sellel kinnistul heitvee kanaliseerimine lahendada septiku baasil. Kanalisatsiooniehitiste rajamisel tuleb juhinduda Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. aasta määrusest nr. 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded“ ja Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusest nr. 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“.

- Sademevee kanalisatsioon – Sademevesi immutatakse krundisiseselt pinnasesse või juhitakse Pedja jõkke. Vee suunamine naaberkruntidele on keelatud.

- Küte – Ehitatavatesse hoonetesse on käesoleva planeeringuga välja pakutud järgmised variandid:

- lokaalne keskküte tahke või vedela kütuse baasil
- maa- või õhusoojuspumbad
- elektriküte
- ahiküte

Hoonete kütmise võib lahendada ka muude sobivate kütmisviisidega, nt. päikesepatareid vms.

- Elektrivarustus – Ehitatavate hoonete toiteks tuleb rajada elektriliinid vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele.

- Sidevarustus – Planeeritavate hoonete sidevarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

- Välisvalgustus – Ehitatavate hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise järgmistel etappidel.

## 10. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kuna moodustatavatel kinnistutel kõrghaljastus puudub, on detailplaneeringu kaardil näidatud soovitatavad ilupuude ja -põõsaste asukohad. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, v.a. tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m, veekogude veekaitsevööndisse ja drenaažtorustikuga alale.

## 11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritaval alal ei ole keskkonnoahtlikke objekte ja nende rajamist käesolev planeering ette ei näe, samuti ei kavandata hoonestust Pedja jõe ehituskeeluvööndisse. Prügimajandus tuleb lahendada vastavalt Puurmani valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse konteinerisse ning korraldada nende regulaarne äravedu.

Keskkonnakaitse abinõudeks planeeritaval alal on:

- trasside väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine
- uushaljastuse rajamine
- teede ja platside katmine tolmuva kattega.

Planeeritav hoonestus tuleb projekteerida kooskõlas EVS 842: 2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest” nõuetega.

## 12. SERVITUUDID

Servituutide seadmist käesolev planeering ette ei näe.

## 13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks võib kinnistutele rajada piirdeaiad, hoonetele projekteerida ja paigaldada välisvalgustuse, valvesignalisatsioonisüsteemid ja videovalve, samuti on reaalne kasutada ka nn. naabrusvalvet. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

## 14. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele planeeringualal. Kohalik omavalitsus võib kehtestatud detailplaneeringule lisaks esitada täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeritavale hoonetele tuleb ehitusseaduse ( RT 2002, 47, 297 ) alusel koostada ehitusprojekt, mis oleks kooskõlas Majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi 27. detsembri 2002. a. määrusega nr. 70 “Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile”.

Projekt peab sisaldama:

- arhitektuuriosa seletuskirja ja jooniseid,
- ehituskonstruksiooniosa, kütte- ja ventilatsiooniosa, veevarustus- ja kanalisatsiooniosa, elektri- ja nõrkvoolupaigaldiste osa ja tuleohutuse osa

Iga ehitusprojekt peab olema kooskõlastatud Lõuna-Eesti Päästkeskuse ja Jõgevamaa Keskkonnateenistusega.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas lahendatakse hoonete veesisend ja kanalisatsiooni väljavõtted vastavalt konkreetse hoone projektile.

Koostas:



Pille Lapin



## PUURMANI VALLAVALITSUS

Lp. Tähte Kallasmaa

Detailplaneeringu koostamise korraldamine

Meie: 27.02.2007 nr. 269/7-1.3

Käesolevaga saadame Teile Vesikupu kinnistu detailplaneeringu lähteülesande ja detailplaneeringu korraldamise lepingu.

Palun lepingud allkirjastada ja saata 1 eksemplar tagasi Puurmani Vallavalitsusele aadressil 49001 Puurmani alevik, Jõgeva maakond .

Lisa:

1. Detailplaneeringu koostamise korraldamise leping 2 eksemplaris;
2. Detailplaneeringu lähteülesanne 1 lehel.

Lugupidamisega

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rauno Kuus'.

Rauno Kuus  
Vallavanem

Neeme Järva  
77-37133, 52-54949

## PUURMANI VALLAVALITSUS

### Vesikupu kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne

1.Lähteülesanne on Vesikupu katastriüksusele tunnusega 61102:002:0068 asukohaga Laasme külas, Puurmani vallas, Jõgeva maakonnas.

2.Ehitiste planeerimisel arvestada Puurmani valla ehitismäärusega ( Puurmani Vallavolikogu määrus nr.12 26.03.2003.a.).

3.Planeerimisel arvestada järgmisi võimalikke kitsendusi tulenevalt kinnistu asukohast:


- 3.1.Pedja jõgi;
- 3.2.Puurmani – Tabivere maantee- riigitee;
- 3.3.15 kV elektriõhuliin Puurmani - Kaarepere;

4.Eskiisprojekt tuleb kooskõlastada:

- 4.1.Jõgevamaa Keskkonnateenistuse,
- 4.2.Tartu Teedevalitsuse,
- 4.3.Eesti Energia AS,
- 4.4.Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

5.Peab toimuma vähemalt 1 eskiisprojekti avalik arutelu, mille toimumise aeg ja koht avaldatakse ajalehes "Vooremaa".

Lähteülesande koostas:

  
Neeme Järva  
Majandusnõunik

13.02.2007



Väljavõte katastrikaardist  
nr. 54 933 ja 54 934

M 1:10 000

