

SISUKORD

I	ÜLDOSA	2
	1.1 Sissejuhatus	2
	1.2 Planeeringu lähtedokumendid	2
	1.3 Olemasolev olukord.....	3
	1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	3
II	PLANEERINGU LAHENDUS.....	5
	2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	5
	2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	5
	2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilise ja kujunduslikud tingimused.....	5
	2.4 Liikluskorralduse põhimõtted	5
	2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
	2.6 Tehnovõrgud	6
	2.6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	6
	2.6.2 Veevarustus	6
	2.6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi	6
	2.6.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus	6
	2.6.5 Soojavarustus.....	7
	2.6.6 Telekommunikatsioonivarustus.....	7
	2.7 Kujad	7
	2.8 Kuritegevuse riskivähendavad tingimused	7
	2.9 Keskkonnatingimuste seadmine	7
	2.10 Servituutide seadmise vajadus.....	7
	2.11 Planeeringu elluviimine.....	7

I ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Jõgeva Vallavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 75 kehtestatud Jõgeva valla üldplaneering;
- Jõgeva Vallavolikogu 22.04.2021 määrusega nr 155 vastu võetud Jõgeva valla jäätmehoolduseeskiri;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS-EN 17037:2019 "Päevalgus hoonetes";
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Jõgeva linnas Nurme tn 3 (kü 24901:005:0090) katastriüksust suurusega 1942 m². Planeeringu eesmärk on jagada olemasolev kinnistu kaheks, määrata kruntidele ehitusõigus kahe korterelamu ja abihoone rajamiseks. Lisaks määratakse liikluskorralduslikud põhimõtted, üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise ning vajalike rajatiste põhimõtteline lahendus.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu maa-alal kehtib üldplaneeringuna „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“, kehtestatud 26.09.2013 Jõgeva Linnavolikogu määrusega nr 23.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Maainsener OÜ poolt oktoobris 2023 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr GEO 6726; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.3 Olemasolev olukord



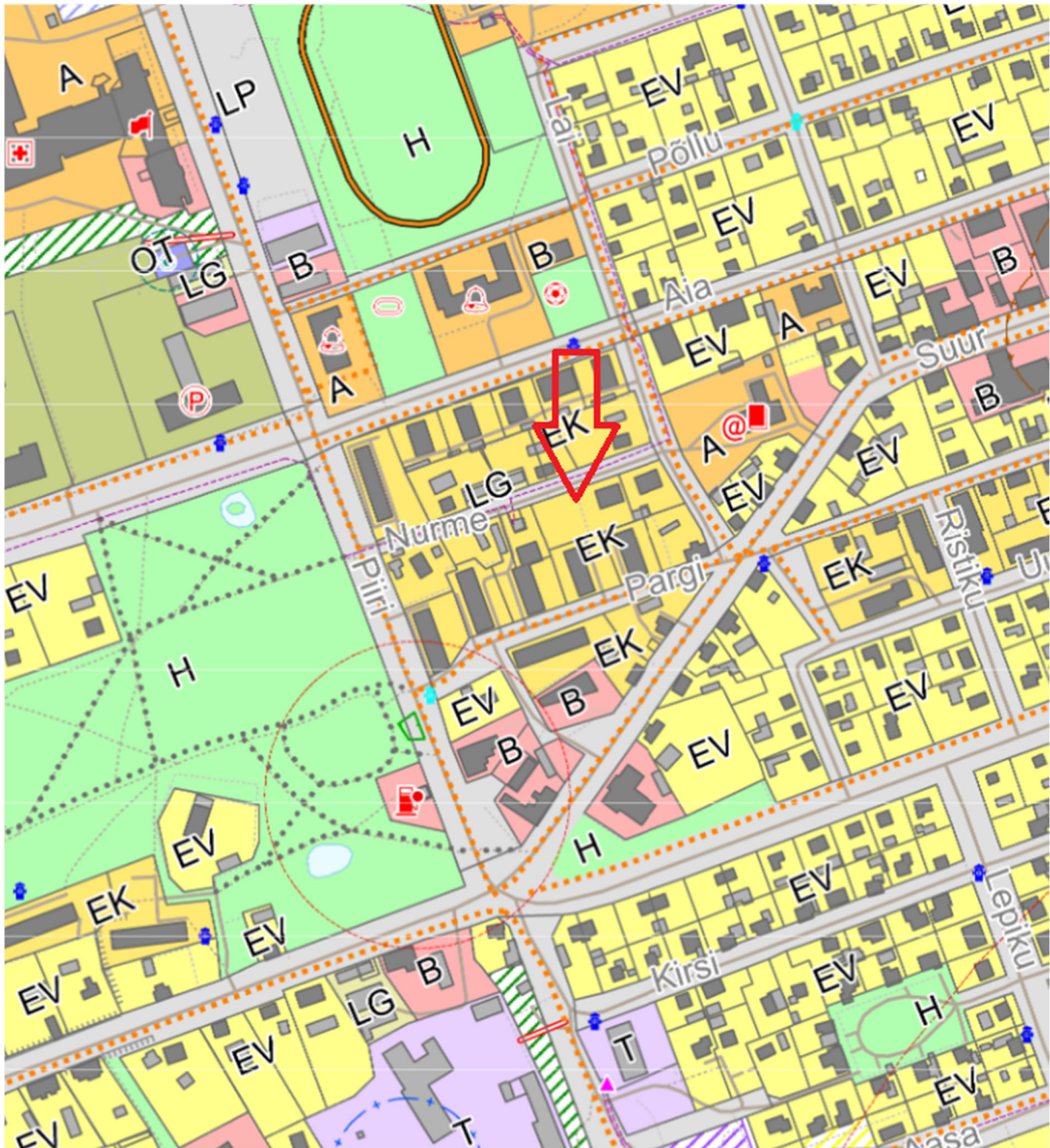
Joonis 1. planeeringuala ümbrus, Nurme tn 3 tähistatud noolega (allikas Maa-ameti kaldaerofoto 07.04.2019).

Planeeringuala asub Jõgeva linnas Nurme tänaval. Nurme tänav 3 (kü 24901:005:0090) asub amortiseerunud kortermaja (reg kood 114003078), mis lammutatakse. Nurme tn 3 katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% elamumaa. Maa-alal on mõned suuremad puud, millest osad jäävad planeeritud ehitusõigusele ette. Võimalusel säilitada nii palju puid kui võimalik. Juurdepääs toimub Nurme tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on u 70 cm. Nurme 3 asub riigikaitselise ehitise piiranguvööndis. Lisaks mõjutavad mõningal määral kinnistut tehnovõrkude kaitsevööndid.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõgeva linna keskuse vahetus läheduses. Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt kolmekordsed korterelamud, mille kõrgused jäävad 12-13 m juurde.



Maakasutus

Ol. olev	Reserv.	
EV/EK		Pereelamu maa
EK		Korterelamu maa
LG		Garaažide maa
A		Üldkasutatavate hoonete maa

Joonis 2. väljavõte üldplaneeringust „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Nurme tn 3 katastriüksus on planeeritud jagada kaheks krundiks. Planeeritud kruntide POS 1 ja POS 2 kasutamise sihtotstarve on korterelamu, katastriüksuste planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud POS 1 ja POS 2 krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 5-01. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate elamute teenindamiseks vajalike rajatiste ehitamine (näiteks abihoone panipaikade jaoks). Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, (tehn-)rajatisi jms. Samuti on rajatiste ehitamine lubatud planeeritud teede piirjoontega piiritletud alal. POS 1 ja POS 2 krundile on kavandatud korterelamu (11222, muu kolme või enama korteriga elamu) ja abihoone (12744, elamu, kooli vms abihoone).

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilise ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud POS 1 ja POS 2 krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 5-01. Detailplaneeringuga ei määrata muid hoonete ehituslike tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuuriselt sobivatest ehitusmaterjalidest. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Arhitektuurinõuded:

- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katusetüüp: elamutel võiks 3. korrus olla mansard või katusekorrus, abihoonel lame-, pult- või viilkatus;
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine.

Tulepüsisusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Autode juurdepääs krundile POS 1 ja POS 2 on tagatud Nurme tänavalt. Jalakäijate juurdepääsuks hoonetesse rajatakse kõnniteed, mille laius on vähemalt 1,5 m. Parkimiskohad on lahendatud planeeringuala piires. Parkimiskoha laiuseks on võetud 2,6 m x 5 m. Kehtiv üldplaneering nõuab vähemalt 1,1 parkimiskohta korteri kohta.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil on mõned puudegrupid, millest osad jäävad planeeritavate hoonete ja rajatistele ette, need tuleb likvideerida, säilitades ülejäänud krundil võimalikult palju kõrghaljastust.

Planeeritud kruntidele istutatakse vajadusel täiendavat kõrghaljastust, loomaks inimsõbralikumat keskkonda. Uue haljastuse valikul lähtutakse alale iseloomulikest puu ja põõsa liikidest.

Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult vastavatesse konteineritesse. Vajadusel rajada jäätmemaja, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 20 m² ning selle võib ehitada hoonestusala piires, lisaks ehitusõigusega määratud hoonestusele.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Nurme tänavamaalal asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, lisaks kaugküttetorud ja tugev- ning nõrkvoolu kaablid.

2.6.2 Veevarustus

Planeeritud POS 1 ja POS 2 krundi veevarustus on planeeritud Nurme tänavalt vastavalt Jõgeva Veevärk OÜ tehnilistele tingimustele. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks asub Aia tn 13 kinnistu ees ühisveevõrgu torustikul tuletõrjehüdrant nr 12, mis jääb planeeringualast ca 160 m kaugusele. Teine lähim hüdrant nr 2 asub Suur tn 29 kinnistu ees, planeeringualast ca 165 m kaugusel.

2.6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud POS 1 ja POS 2 krundi reovesi on planeeritud suunata vastavalt Jõgeva Veevärk OÜ tehnilistele tingimustele Nurme tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Krundi sademevee käitlus ja võimalusel immutamine lahendada krundi piires. Sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele.

2.6.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

POS 1 ja POS 2 krundi hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Liitumiskilp ja jaotuskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustusega ei tohi ülemääraselt häirida naabruses olevaid elamualasid.

2.6.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendada kaugküttena vastavalt OÜ Utilitas tehnilistele tingimustele.

2.6.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele.

2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Olemasolevad naaberhooned jäävad planeeritud hoonestusalast normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkinnistutele on võimalik täiendavate kohustusteta ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele, seetõttu on hoonestusala piir kinnistu piirist 4 m kaugusel.

2.8 Kuritegevuse riskivähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiv maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- ühises kasutuses olevate alade korrashoid.

2.9 Keskkonningimuste seadmine

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

POS 1 ja POS 2 vahel on vajalik autode juurdepääsu jaoks seada sõidualadele vastastikkune juurdepääsu servituut.

2.11 Planeeringu elluviimine

Detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Koostasid: Alar Tarto ja Mihkel Lember

Vastutav spetsialist: volitatud arhitekt-ekspert, tase 8 Jiri Tintera