

Töö nr: DP-001-2012/2

## Saviveere kinnistu detailplaneering

Asukoht: Jõgeva maakond, Tabivere vald, Reinu küla

Tellija: Tabivere Vallavalitsus

Huvitatud osapool: Dentes AS

Planeerija: Liis Alver

Tartu 2014

**SISUKORD**

A	TEKSTIOSA	3
1.	Detailplaneeringu koostamise lähtealus	3
2.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
3.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Olemasoleva olukorra analüüs	4
5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2.	Planeeringuala iseloomustus	5
6.	Planeeringulahendus	5
6.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
6.2.	Krundi ehitusõigus	6
6.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele	6
6.4.	Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6.5.	Ehitistevahelised kujad	8
6.6.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.7.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Maaparandusdrenaaž	9
6.8.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
6.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
6.9.1.	Vee- ja tuletõrjeevarustus	10
6.9.2.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	10
6.9.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
6.9.4.	Soojavarustus	11
6.9.5.	Sidevarustus	12
6.9.6.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel	12
6.10.	Servituutide määramise vajadus	12
6.11.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	13
6.12.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
6.13.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
6.14.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
6.15.	Majanduslikud võimalused detailplaneeringu elluviimiseks	15
B	KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	17
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	31
D	LISAD	38

## A TEKSTIOSA

### 1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tabivere Vallavalitsuse 12.05.2008 korraldus nr 77 ja kinnitatud lähteülesanne ning 12.01.2013 korraldus nr 17 „Tabivere Vallavalitsuse 12.05.2008 korralduse nr 77 „Detailplaneeringu algatamine ja koostamise korraldamine“ muutmise“ ning selle juurde kuuluv „Detailplaneeringu lähteseisukohad“.

### 2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on luua võimalus turismi- ja puhkekompleksi rajamiseks Saviveere maaüksusele. Selleks nähakse ette ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

Detailplaneeringu ala asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres Tartu kesklinnast ca 22 km kaugusel. Ala lõunapiir ühtib Reinu küla ja Tartu vallas asuva Jõusa küla piiriga. Planeeritava krundi andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev maakasutus

Kinnistu nimi	Katastritunnus	Pindala (ha)	Sihtotstarve
Saviveere	77302:002:0141	5,03	üldkasutatav maa 100%

Käesoleva detailplaneeringu lahendus moodustab mitmes aspektis ühtse terviku samaaegselt koostatud Jõusa külas asuvate Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringuga (koostaja: Ruumi Grupp OÜ, töö nr: DP-001-2012/1). Nimetatud detailplaneeringuga kavandatakse avatud kuivendusvõrgu ja 11 elamukrundi rajamist.

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tabivere valla ehitusmäärus;
- Tabivere valla arengukava 2005-2018;
- Tabivere valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2006-2020;

- Käesoleva detailplaneeringuga samaaegselt koostatud Jõusa külas asuvate Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneering; (koostaja: Ruumi Grupp OÜ, töö nr DP-001-2012/1)
- Planeerimisseadus;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (Siseministeerium, 2013).

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja: WeW OÜ (reg. kood EG10213694-0001; litsents 103 MA 31.12.2009), töö nr. geo-125A-09, 22.09.2011.
- Ehitusgeoloogiline uuring. Koostaja: Alus-Geoloogia OÜ (litsents nr 155), töö nr. 27082, 2007.
- Tartu maakonnas Tartu vallas Jõusa külas asuvate Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringu ning Jõgeva maakonnas Tabivere vallas Reinu külas Saviveere kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise eksperthinnang. Koostaja: Arvo Järvet, 16.16.2013.
- Tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 109,5 asuva ristmiku Jõusa teega liiklusanalüüs. Koostaja Teeprojektid Tiit Korn FIE, töö nr TE 12-30, november 2012–aprill 2013.

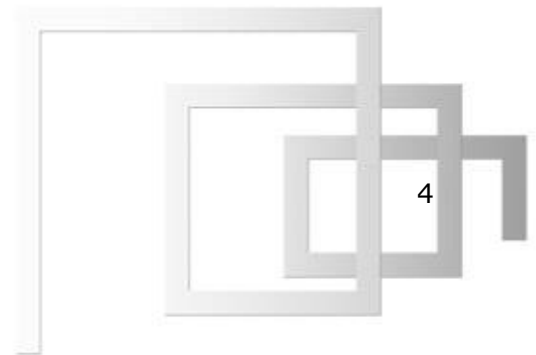
#### 5. Olemasoleva olukorra analüüs

##### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualale on juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteelt alguse saavalt kruusakattega kohalikult teelt. Planeeringuala piirneb vahetult nimetatud põhimaanteega läänest, kohaliku teega põhjast, lõunasse jäävad Tartu valla territooriumil asuvad Saviaugu (k/ü 79402:002:0129) ja Savi (k/ü 79402:002:0128) maaüksused, mis on hetkel mõlemad maatulundusmaa sihtotstarbega. Enamik lähipiirkonna maaüksustest on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega, vaid mõned üksikud on elamumaad. Kinnistute struktuur on oma olemuselt pikliku kujuga, paiknedes kirde-edela suunaliselt. Hooned asuvad suuremate teede läheduses, kindlat ehitusjoont ei ole järgitud.

Mööda planeeritava ala edelapiiri voolab Amme jõgi.

Planeeringualast edela suunas, teisel pool Amme jõge, asub arheoloogiamälestis reg nr 12985 (asulakoht), mille 50 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale.



## 5.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega Amme jõe suunas. Kõrgusarvude vahemik ulatub ca 6 meetrini kohaliku tee äärest kuni jõeni. Hetkel on ala kaetud rohumaaga, vaid jõe ja põhimaantee ääres kasvab suuremaid puid. Kinnistu idanurgas asub lõunanaabri aiamaa. Olemasolev hoonestus ning kinnistut läbivad teed puuduvad.

Planeeringuala läbivad lääneosas 15 kV ja 0,4 kV õhuliinid ning põhjaosas piki tee äärt 15 kV maakaabelliin. Teised kommunikatsioonid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
põhimaantee kaitsevöönd	50 m äärmise sõiduraja teljest
põhimaantee sanitaarkaitsevöönd	200 m sõidutee servast
kohaliku maantee kaitsevöönd	20 m äärmise sõiduraja teljest
Amme jõe kalda veekaitsevöönd	10 m
Amme jõe kalda ehituskeeluvöönd	50 m
Amme jõe kalda piiranguvöönd	100 m
Peetsoo kraavi veekaitsevöönd	1 m
Peetsoo kraavi ehituskeeluvöönd	25 m
Peetsoo kraavi piiranguvöönd	50 m
15 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	10 m teljest
0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest
15 kV elektri maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest
rohekoridor Amme jõe ääres	50 m
avalik kallasrada Amme jõe ääres	4 m
kinnismälestise (asulakoht nr 12985) kaitsevöönd	50 m mälestise piirist

## 6. Planeeringulahendus

Planeeringuga nähakse ette Saviveere kinnistule turismi- ja puhkekompleksi rajamine. Selleks määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus rajatavatele hoonetele, esitatakse arhitektuurinõuded, lahendatakse juurdepääsutee asukoht, liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine. Lisaks planeeritavatele hoonetele nähakse planeeringuga ette puhkeala rajamine, mille osaks on supluskoht ning puhke- ja mänguväljakud. Planeeringu põhijoonisel (leht 4) on näidatud maksimaalsed hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada kaks põhihoonet ning 10 puhkemaja. Puhkeala on planeeritud kogu planeeringuala ulatuses. Supluskoht on planeeritud planeeringuala läänepoolsesse osasse, olemasolevale Amme jõe laiendusele. Mänguväljakud rajatakse orienteeruvalt krundi idapoolsele alale, kuhu on nähtud ette ka ühekorruselised puhkemajad. Puhkeala täpne lahendus antakse kujundusprojektiga. Puhkeala ja planeeritud hooned moodustavad ühtse avalikkusele suunatud terviku, mis võimaldab erinevaid tegevusi ja osutada mitmesuguseid teenuseid.

Detailplaneeringuga nähakse ette loodusliku üldmuljega kraavi rajamine, mis ühendatakse olemasoleva Peetsoo kraaviga ja maa-aluse truubi kaudu Tartu valla piirides asuvatele maaüksustele planeeritava maapealse kuivendusvõrguga. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud Keskkonnaameti 30.05.2014 kirjaga nr JT 14-9/14/3361-3 „Ehituskeeluvööndi osaline vähendamine Tabivere vallas Saviveere kinnistu detailplaneeringu ning Tartu vallas Savi, Saviagu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringu alusel“. Planeeritaval kraavil on lisaks sademevee kokkukogumisele ja ärajuhtimisele omaette väärtus ka maastikukujunduselemendina.

## 6.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata. Katastriüksusele määratakse kolm kõige suurema osatähtsusega sihtotstarvet: ärimaa 45%, ühiskondlike ehitiste maa 45% ja transpordimaa 10%. Maakasutuse koondtabel on toodud põhijoonisel (leht 4).

## 6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (leht 4). Ehitiste kasutamise otstarbed on määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012. aasta määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgi.

Lubatud on ehitada:

- kaks kahekordset II ja IV kasutusviisiga põhihoonet, mille võimalikud kasutamistotstarbed on toodud põhijoonisel;
- 10 ühekordset hoonet (puhkemaja), mille kasutamise otstarbeks on lühiajalise majutuse hoone.

Krundile planeeritud mõlemale hoonestusalale on lubatud ehitada üks põhihoone maksimaalse ehitusaluse pindalaga 1000 m<sup>2</sup>. 10 ühekordset puhkemaja, maksimaalse ehitusaluse pindalaga 50 m<sup>2</sup>, on nähtud ette ehitada krundi idapoolsele hoonestusalale.

## 6.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitiste arhitektuurinõuded on toodud tabelis 3, millega tuleb arvestada uusehitise projekteerimisel.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

ARHITEKTUURINÕUDED	
Suurim lubatud hoone kõrgus m (täidetud maapinnast) põhihoone / puhkemaja	9m / kuni 5m
Katusekalle	lubatud katusekalle 15-45°
Katusetüüp	viilkatus, kelpkatus

Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumensindel, puit
Välisviimistlusmaterjalid	kivi, puit, krohv, palk (ümar- ja freespalk)
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine. Katuse harjajoone suund on vaba.

Erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis, kuid tuleks eelistada looduslähedasi ja vähedomineerivaid toone.

Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP3, mis täpsustatakse hooneprojektiga. Juhul kui ehituslike tuleohutusnõuete kohaselt ei ole lubatud rajada TP3 tulepüsivusklassi kuuluvat hoonet, tuleb ehitada nõuetele vastav kõrgema tulepüsivusega hoone. TP2 ehitiste püstitamist tuleks kaaluda põhihoonete puhul ka mitmesuguste tuleohutuslike piirangute vähendamise eesmärgil. Tuleohutusklass täpsustatakse hoonete projektidega, kui on määratud täpne ehitise kasutamistarve ning pandud paika hoone kogupindala ja võimalike kasutajate koguhulk.

#### 6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on ehitada rajatise ja istutada haljastust, arvestades planeeringuga ette nähtud ning õigustaktidest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Planeeringuala läbiv juurdepääsutee jagab hoonestusala kaheks. Kavandatud hoonestusalad on seotud krundi piiriga, paiknedes piirist minimaalselt 5 m kaugusel. Planeeringuala läbiva tee ääres asub hoonestusala 5 m kaugusel teemaa piirist; kohaliku maantee ääres 20 m kaugusel teemaa piirist. Hoonestusala mõjutavad ka Amme jõe ehituskeeluvöönd (50 m), maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd (25 m), põhimaantee kaitsevöönd (50 m), 0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd (2 m teljest) ja 15 kV elektri õhuliini kaitsevöönd (10 m teljest), kavandatava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd (50 m), reovee väikepuhasti sanitaarkaitsevöönd (25 m), planeeritud kraavi (1 m) ja tiigi veekaitsevöönd (10 m).

Planeeritud hoonestusala jääb suures osas maantee sanitaarkaitsevööndisse, mistõttu võivad esineda normatiive ületavad keskkonnaparameetrid (müra, tolm, vibratsioon). Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normidega ning EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega. Vajadusel tuleb olukorda hinnata ning rakendada normatiive ületavate keskkonnaparameetrite leevendavaid meetmeid, mille kohustus ja vastutus seisab arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. Kuna

planeeringualale on ette nähtud kujundus- ja haljastusprojekti koostamine, tuleks selle raames käsitleda ka müra ja tolmu takistamiseks jõe ja hoonestusala vahele täiendava kaitsehaljastuse rajamist.

## 6.5. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m.

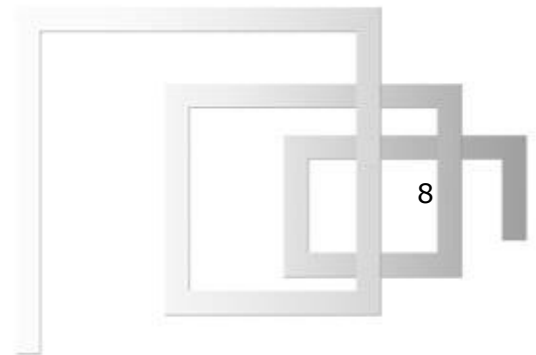
## 6.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteelt alguse saavalt kruusakattega kohalikult teelt, kust on planeeritud rajada läbi kinnistu tee, mille kaudu tagatakse kasutajate ja teenindava transpordi ligipääs rajatavatele hoonetele ja puhkealale. Planeeritud tee on ühendatud naaberkinnistutele samaaegselt planeeritava teega. Kergliiklusteed lähipiirkonnas hetkel puuduvad, kuid planeeringuala läbiva tee äärde on need ette nähtud, et muuta alal liiklemine kergliiklejatele mugavamaks.

Vastavalt Teeprojektid Tiit Korn FIE poolt detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidud „Tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 109,5 asuva ristmiku Jõusa teega liiklusanalüüsile“ (vt Lisad) jääb teenindustase 20 aasta perspektiivis kõikidel suundadel tasemele A, mis tähendab vaba liiklust. Arvestatud on käesoleva detailplaneeringu ning paralleelselt Jõusa külas asuvate Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringu realiseerimisest tuleneva liiklussageduse kasvuga. Antud liiklusanalüüsi tulemusel ei ole vajalik tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 109,5 asuva antud ristmiku laiendamine.

Planeeringuala läbiva tee laius on 12,5 m (kõnnitee 2 m, eraldusriba 2,5 m, sõidutee 5,5 m, eraldusriba 2,5 m). Põhijoonisel (leht 4) on toodud soovituslikud juurdepääsud hoonestusaladele. Planeeringualale rajatav tee on soovitatav määrata avalikult kasutatavaks teeseaduses määratud korras. Eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi ei moodustata. Tee lõplik lahendus ning vertikaalplaneerimine teede osas näidatakse tee edasise projekteerimise käigus.

Krundisisene parkimine tuleb korraldada vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Põhijoonisel on näidatud planeeringuala põhjaosas ala võimaliku parkla rajamiseks. Täpne parkimiskohtade arv ning parkimisalade paiknemine sõltub puhkeala edasisest kujunduslahendusest ning kavandatavate hoonete suurusel, funktsioonidel ja paiknemisel krundil. Parkimine lahendatakse hooneprojektide ja/või puhkeala kujundusprojektiga.





## 6.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Maaparandusdrenaaz

Planeeringuala reljeefi iseloomustab langus Amme jõe suunas. Olemasolevat maaparandussüsteemi Saviveere kinnistul ei paikne.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette sademe- ja pinnasevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks kuivendustiigi ja -kraavi rajamine, mis ühendatakse olemasoleva Peetsoo kraavi ning naaberkinnistule planeeritava maapealse kuivendusvõrguga. Kraavi ja tiigi rajamisega tagatakse maa-ala piisav kuivendus, reovee väikepuhastist väljutatava heitvee äravool ning lisaväärtusena mitmekesistatakse rajatava puhkeala looduslikku ilmet. Tiigi ja kraavide veega varustamine toimub planeeringualalt ja sellega piirnevalt territooriumilt ärajuhitava kuivendusveega. Kuivendustiigi ja -kraavi rajamiseks koostatakse projekt, millega näidatakse täpne kraavide ja tiigi paiknemine.

Läänepoolse hoonestusala maapinda on lubatud tõsta kuni 2 m tingimusel, et ei põhjustata kahjusid ümbritsevatele kinnistutele ega teedele ning krundi reljeef sobitub piirkonnale omase üldise maastikupildiga. Kujunduslikul eesmärgil on lubatud rajada kuni 5 m kõrguseid maapinnast täidetud mullavalle. Mullavallid peavad oma parameetritega sobituma keskkonda, et moodustuks ühtne visuaalne tervik.

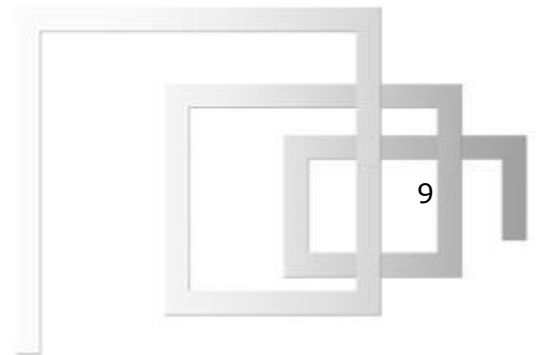
Supluskoht kui üks puhkeala osa, on ette nähtud rajada Amme jõe vasakkalda olemasolevale laiendusele. Veepiiri muutmist ja veekogu süvendamist ei planeerita. Lubatud on jõe laienduse puhastamine setetest, kalda korrastamine ning vajadusel kindlustamine.

## 6.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse puhul, mis paikneb Amme jõe äärsel alal, tuleb lähtuda puude tervislikust seisundist. Elujõulised ning dekoratiivselt väärtuslikud isendid tuleb säilitada. Planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse lahendamiseks tuleb edaspidi koostada kujundusprojekt, mis käsitleb kogu puhkeala terviklikku kujundamist.

Kuna tegemist on avalikult kasutatava alaga, ei ole lubatud piirdeaedade rajamine kogu puhkeala ümbritsemiseks. Piirdeaedu on lubatud rajada ainult planeeritud põhihoonete eraldamiseks ülejäänud krundiosast. Piire võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on avausteta müüride või plekkiaia rajamine. Teemaale piiret rajada ei ole lubatud, et jätta piisav ruum lumevallitamiseks.

Tagada tuleb vaba juurdepääs avalikule kallasrajale. Orienteeruv juurdepääsu asukoht on näidatud põhijoonisel (leht 4).



## 6.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuala läbivad elektri 15 kV ja 0,4 kV õhuliinid ja 15 kV maakaabel. Teised kommunikatsioonid puuduvad.

### 6.9.1. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustus on planeeritud krundi idanurka kavandatud puurkaevust. Puurkaevust tagatakse veevarustus ka Tartu vallas asuvatele naaberkinnistutele planeeritud elamukruntidele. Ammutatav arvestuslik veehulk mõlema planeeringuala tarbeks on 22 m<sup>3</sup> ööpäevas (sh 12 m<sup>3</sup> käesoleva planeeritava hoonestuse tarbeks), milleks tuleb taotleda vee erikasutusluba. Põhijoonisel (leht 4) on näidatud puurkaevu asukoht ja veetorustiku kulgemine kuni hoonestusala piirini. Puurkaevu ja veetorustiku rajamiseks koostatakse kahe planeeringuala peale ühine projekt. Krundisisene täpsem veetorustiku kulgemine tuleb lahendada hooneprojektide mahus. Veetorustiku väljaehitamiseks ja edasiste suuremate remonditööde teostamiseks tuleb taotleda ehitusluba ning saavutada kokkulepe maaomanikuga.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ on põhihooned planeeritud II ja IV kasutusviisiga ehitisteks, millest tulenevalt on vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 arvutuslikuks kustutusvee vooluhulgaks maksimaalselt 20 l/s 3 tunni jooksul. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk täpsustatakse edasiste hoonete projektidega, millega lahendatakse ehitiste tuletõkkeseksioonide arv ja pindalad.

Tuletõrjevesi saadakse looduslikust veekogust, kuhu tuleb paigaldada isevoolse imitarnetoriga ühendatud kuivhüdrandid. Kokku on nähtud ette paigaldada vähemalt kaks hüdranti, et oleks täidetud nõue, mille kohaselt peab IV kasutusviisiga hoonete puhul olema paigaldatud kaks loodusliku veekogu toitega kuiva hüdranti. Tiigi rajamisel tuleb järgida standardis seatud nõudeid looduslikule veekogule kui kustutusvee allikale.

### 6.9.2. Kanaliseatsioon ja sademevesi

Olmereovee hulk on arvestatud võrdseks veetarbimisega, mis on käsitletaval kinnistul kuni 12 m<sup>3</sup>/d. Reovee käitlemist on käsitlenud ka Arvo Järvet keskkonnamõju hindamise eksperthinnangus (vt Lisad), kus on kirjeldatud erinevaid võimalusi.

Kuna detailplaneeringuala ei kuulu reoveekogumisalasse, puudub võimalus ühiskanalisatsioonivõrguga ühinemiseks. Majutushoonete ja puhkemajade heitvete käitlemine on planeeritud lahendada lokaalse väikepuhasti abil, mille planeeritud reostuskoormuseks on kuni 299 ie. Arvestada tuleb põhjavee liikumissuunaga, mille suhtes peab puhasti paiknema allavoolu. Puhasti kujaks on arvestatud 25 m (Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded“), mille ulatus jääb Saviveere kinnistule. Reoveepuhastist väljuv puhastatud vesi suunatakse planeeritud kraavi, mille eesvooluks on Peetsoo kraav. Puhastatud heitvesi peab vastama nõuetele, mis on sätestatud Vabariigi Valitsuse 01.01.2013 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded,

heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed". Heitvee juhtimiseks Amme jõkke on vaja taotleda vee erikasutusluba.

Puhasti planeeritud asukoht, kuja ning puhastatud reovee väljutuskoht suublasse on näidatud põhijoonisel (leht 4). Reoveesette töötlemise protsessi tehnoloogiline viis ning heitveetorustiku täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevesi juhitakse planeeritud kraavi ja tiiki ning osaliselt immutatakse krundisiseselt. Vajadusel tuleb hoonete projekteerimisel ning parklate kavandamisel täpsustada krundisisesse drenaaži vajadus. Suuremate kui 10-kohaliste parklate rajamisel tuleb sademevesi kokku koguda ning puhastada õli- ja mudapüüdurites.

### 6.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni poolt 23.08.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 212580. Elektrivarustus ja tänavavalgustus on lahendatud naaberkinnistute detailplaneeringualaga ühiselt.

Planeeringualal asuvad 15 kV ja 0,4 kV õhuliinid ning 15 kV maakaabelliin. Liinide ümberpaigutamist võrguvaldaja ei kavanda, õhuliinid demonteeritakse ja asendatakse maa-aluste kaabelliinidega arendaja kulul.

Planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV õhuliini ning perspektiivis ka 15 kV õhuliini likvideerimine. Õhuliinide demonteerimisel tuleb säilitada lähikonnas asuvate olemasolevate tarbijate võrguühendused ja ühendada need uue alajaama toitele. Uus komplektalajaam on kavandatud planeeringuala keskele, teemaa lähedusse. Eraldi krunti alajaamale ei planeerita. Alajaama teenindamiseks tuleb jätta ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaam saab toite kaabelliiniga Pärna-Järve 15 kV liini mastilt. Planeeritud komplektalajaam ühendatakse 15 kV keskpingeakaabliga naaberplaneeringualale planeeritava komplektalajaamaga.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud tänava äärde 0,4 kV liitumiskilbid, mis saavad toite uuest alajaamast maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objektide peajaotuskilpi tuleb näha ette maakaabliga. Olemasolevatele ja planeeritavatele elektriliinidele ja –rajatistele on ette nähtud servituudialad.

Põhijoonisel (leht 4) on näidatud olemasolevad ja säilitatavad, likvideeritavad ning planeeritud elektriliinid. Antud joonisel on näidatud ka Tuule kinnistut (77302:002:0001) elektrienergiaga varustava 0,4 kV õhuliini likvideerimine ning uus planeeritud maakaabel, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tänava eraldusribale on planeeritud ühepoolne tänavavalgustus, mis saab toite rajatavast alajaamast.

### 6.9.4. Soojavarustus

Planeeritud on lokaalne kütmine elektriga, erinevate soojuspumpadega, tahke- või vedelkütusega, maaküttega või teiste loodussõbralike kütteviisidega. Lokaalset

maasoojustorustikku on lubatud looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt rajada ka jõe kalda ehituskeeluvööndisse.

#### 6.9.5. Sidevarustus

Sidevarustust planeeringuga ette ei nähta ning see tuleb lahendada mobiilsidevõrguga.

#### 6.9.6. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud põhijoonisel (leht 4). Tabelis 4 on toodud tehnovõrkude ligikaudsed mahud.

**Tabel 4.** Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
15 kV õhuliin	153 m	153 m
0,4 kV õhuliin	203 m	19 m
komplektalajaam	-	1 tk
0,4 kV maakaabel	-	391 m
15 kV maakaabel	284 m	618 m
tänavavalgustuse toitekaabel	-	260 m
liitumiskilp	-	3 tk
puurkaev	-	1 tk
veetorustik	-	254 m
reovee väikepuhasti	-	1 tk
kanalisatsioonitorustik	-	250 m
hüdrant	-	2 tk

## 6.10. Servituutide määramise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 5) lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudialad on toodud planeeringu põhijoonisel (leht 4). Planeeritud tee on soovitatav määrata avalikult kasutatavaks teeks teeseaduses määratud korras, mille tulemusel ei ole vajadust seada teeservituuti juurdepääsu tagamiseks.

**Tabel 5.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Saviveere kinnistu (k/ü 7302:002:0141),	elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid ja õhuline.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Saviveere kinnistu (k/ü 77302:002:0141)	Päästeamet	Päästeametil on õigus juurdepääsuks tuletõrje veevõtukohale läbi Saviveere maaüksuse

### **6.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte ega asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Arvo Järveti koostatud Tartu maakonnas Tartu vallas Jõusa külas asuvate Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringu ning Jõgeva maakonnas Tabivere vallas Reinu külas Saviveere kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise eksperthinnangus on täpsemalt käsitletud planeeringuga kavandatavaid tegevusi. Kokkuvõtvalt on eksperthinnangus jõutud järeldusele, et kavandatud määral ja asukohas puudub vajadus detailplaneeringuga seotud keskkonnamõju hindamise algatamiseks. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 kohaselt ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Planeeringuga kavandatu rakendamisega ei tohi kaasneda veerežiimi muutusi ebasoodsas suunas planeeringualal ega kontaktvööndi maaüksustel. Olemasoleva maaparandussüsteemi likvideerimisel Tartu vallas asumatel naaberkinnistutel tuleb tagada maapinna kuivendus Saviveere kinnistul.

### **6.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 alusel, mille kohaselt on planeeringuala piirkonna tüübiks üldkasutatavad alad ja äripiirkond. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus maanteelt ning üldkasutatavate alade avarus;
- korralik tänavavalgustus;
- erineva kasutusega alade eraldamine ning selge eristamine üksteisest;
- vajadusel juurdepääsu piiramine;

- tänavate, kõnniteede, haljasalade ja väikevormide atraktiivne kujundus;
- kõrvaliste nurgataguste ja tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- alade heal tasemel korrashoid.

### 6.13. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised kitsendused (tabel 6).

Tabel 6. Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
põhimaantee kaitsevöönd	50 m äärmise sõiduraja teljest
põhimaantee sanitaarkaitsevöönd	200 m sõidutee servast
kohaliku maantee kaitsevöönd	20 m äärmise sõiduraja teljest
tänavaga kaitsevöönd	5 m teemaa piirist
Amme jõe kalda veekaitsevöönd	10 m
Amme jõe kalda ehituskeeluvöönd	50 m
Amme jõe kalda piiranguvöönd	100 m
Peetsoo kraavi veekaitsevöönd	1 m
Peetsoo kraavi ehituskeeluvöönd	25 m
Peetsoo kraavi piiranguvöönd	50m
Kuivenduskraavi veekaitsevöönd	1 m
Kuivendustiigi veekaitsevöönd	10 m
15 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	10 m teljest
0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest
15 kV ja 0,4 kV elektri maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest
puurkaevu sanitaarkaitsevöönd	50 m
veetrassi kaitsevöönd	2 m teljest
reoveepuhasti kuja	25 m
kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd	2 m teljest
rohekoridor Amme jõe ääres	50 m
avalik kallasrada Amme jõe ääres	4 m
kinnismälestise (asulakoht nr 12985) kaitsevöönd	50 m mälestise piirist

Tee kaitsevööndis tee omaniku loal lubatud ja keelatud tegevused on loetletud teeseaduses § 36.

Jõe ja maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvööndis on vastavalt looduskaitseadusele § 38 lg 3 uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lubatud tegevused on loetletud § 38 lg 4 ja lg 5.

Elektriliini kaitsevööndis tegutsemist reguleerib 26.03.2007 vastu võetud määrus nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

Vastavalt muinsuskaitseadusele § 25 lg 2 on Muinsuskaitseameti loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud maaharimine, ehitise püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja ehitustööd, puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Käesoleva planeeringualal läbiviidava ehitustegevuse käigus tuleb arendajal arvestada võimalike arheoloogiliste leidude ning arheoloogiliste uuringute kuluga. Muinsuskaitseaduse § 41 kohaselt tuleb seisata ehitus- ja muud tööd, säilitada leiukoht muutumatul kujul ning viivitamata teavitada sellest Muinsuskaitseametit ja vallavalitsust, kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid. § 42 järgi on Muinsuskaitseametil või vallavalitsusel õigus peatada tööd kuni kaheks nädalaks, et teha kindlaks uuringute vajalikkus või asja vastavus mälestise tunnustele. Tööde peatamisega tekitatud kahju hüvitatakse seaduses sätestatud tingimustel ja korras. Projektide kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga ei ole vajalik.

#### **6.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### **6.15. Majanduslikud võimalused detailplaneeringu elluviimiseks**

Detailplaneeringus määratakse krundi maakasutuse ja ehitustingimused, katastriüksuse sihtotstarbed määratakse kehtestatud detailplaneeringu alusel ja kinnitatakse omavalitsuse haldusaktiga.

Detailplaneering on aluseks kehtestamise järgselt planeeringualal teostatavatele ehitusprojektidele, mis peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale.

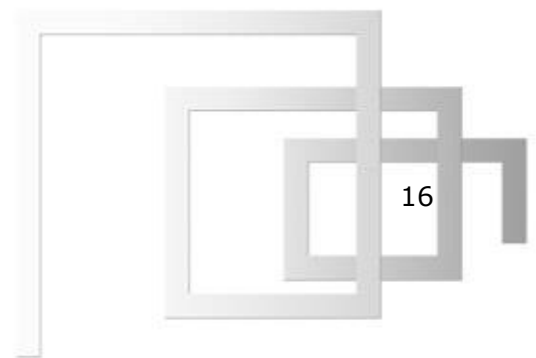
Teostamine on jagatud etappidesse:

- Koostada kogu planeeringualale enne ehitustööde algust vertikaalplaneerimise ning kuivendusrajatise lahendust käsitlev projekt.

- Koostada tee ja tehnovõrkude projektid kogu planeeritava maa-ala kohta.
- Realiseerida vertikaalplaneerimistööd ning ehitada välja tee ja tehnovõrgud.
- Rajatavate hoonete ehituslubade väljaandmiseks peab olema kogu pikkuses ehitatud välja tänavakoridor, et oleks juurdepääs igale ehitatavale hoonele. Vastavate hoonete kasutusloa väljaandmiseks peab olema ehitatud välja kogu maa-ala teenindamiseks vajalik infrastruktuur.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse arendaja poolt, kes on kohustatud lisaks ehitusprojekti alusel ehitatavatele hoonetele, lahendama ka kinnistusesise haljastuse.

Planeeringuala vertikaalplaneerimise, tee ning tehnovõrkude projekteerimise ja rajamise kohustus on piirkonna arendajal, kes kannab vastavad kulud.

Edasised kohustused ja kulud, mis kaasnevad tee remontimise, hooldamise ja lumekoristusega, puurkaevu ja reoveepuhasti elektritarbimise ja hooldamisega ning tänavavalgustuse hoolduse ja elektritarbimisega lepitakse kokku Tabivere Vallavalitsuse ja arendaja vahel. Kui Tabivere Vallavalitsus ei ole nõus ülal toodud hoolduse ja muude kulude kandmisega, vastutab selle eest arendaja. Edasiste kohustuste ja kulude üleandmiseks arendajale, tuleb Tabivere valla ja arendaja vahel sõlmida kirjalik leping enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.





## B KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega ning eraisikutega, mis on näidatud tabelis 7. Tabelis 8 on toodud kooskõlastuste kokkuvõte.

Tabel 7. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ katastriüksus	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1.	<b>Elektrilevi OÜ</b>	30.08.2013	Eraldi lehtedel, lk 19	Enn Truuts, tehnovõrkude spetsialist
Märkused: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.</li> <li>- Alajaamade ja elektriliinidega seotud ümberpaigutamise tööd tellida OÜ Elektrilevist. Ümberehitus toimub arendaja kulul.</li> <li>- Kinnistuid läbivate kaablivõrkude ja õhuliinide jaoks tuleb tagada OÜ Elektrilevi kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine.</li> </ul>				
5.	<b>Tuule kinnistu</b> (77302:002:0001)	25.10.2013	Eraldi lehtedel, lk 20	Noora Annov, omanik
Märkused: -				
6.	<b>Savi kinnistu</b> (79402:002:0128)	16.07.2012	Eraldi lehtedel, lk 21	Lui Kosso, omanik
Märkused: -				

Tabel 8. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
1.	<b>Tartu Vallavalitsus</b>	19.09.2012	Eraldi lehtedel, lk 22	Aivar Soop, vallavanem
Märkused: -				
2.	<b>Põllumajandusamet</b>	20.05.2013	Eraldi lehtedel, lk 23	Ilmar Tupits, Jõgeva keskuse juhataja
Märkused: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drenaažkuivendus planeeringualal puudub</li> </ul>				
3.	<b>Maanteeamet</b>	12.06.2013	Eraldi lehtedel, lk 24	Tõnis Tagger, planeeringute osakonna juhataja
Märkused: -				
4.	<b>Maa-amet</b>	17.06.2013	Eraldi lehtedel, lk 25	Anne Toom, peadirektori asetäitja
Märkused: -				

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
5.	<b>Keskkonnaamet</b>	17.07.2013	Eraldi lehtedel, lk 26	Rainis Uiga, juhataja
Märkused: - KKA on seisukohal, et sage kallasraja tükeldamine mitmete kraavidega halvendab oluliselt rohevõrgustiku toimimist ning purrete rajamine on ilmselt ebapiisav leevendusabinõu rohevõrgustikule.				
6.	<b>Veterinaar- ja Toiduamet</b>	31.08.2013	Eraldi lehtedel, lk 27	Harles Kaup, juhataja
Märkused: -				
7.	<b>Terviseamet</b>	16.06.2013	Eraldi lehtedel, lk 28	Andrei Smirnov, juhataja
Märkused: -				
8.	<b>Muinsuskaitseamet</b>	17.10.2013	Eraldi lehtedel, lk 29	Sille Raidvere, Jõgevamaa vanemispektor
Märkused: -				
9.	<b>Päästeamet</b>	13.11.2013	Eraldi lehtedel, lk 30	Pjotr Vorobjov, peainspektor
Märkused:				