

Töö nr: DP-001-2012/1

Jõusa külas asuvate Savi, Saviaugu, Uue-Aida,
Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste
DETAILPLANEERING

Asukoht: Tartu maakond, Tartu vald, Jõusa küla

Tellijä: Dentes AS, Ropkamõisa 10, Tartu linn

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.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	4
6.	Planeerimise lahendus	6
6.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
6.2.	Olemasoleva olukorra analüüs	6
6.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
6.4.	Kruntide ehitusõigus	8
6.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
6.6.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
6.7.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.8.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
6.9.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Maaparandusdrenaaž	11
6.10.	Ehitistevahelised kujad	13
6.11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
6.12.	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
6.13.	Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	15
6.14.	Vajaduse korral miljööväärtustega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	16
6.15.	Servituutide määramine	16
6.16.	Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	16
6.17.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
6.18.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
6.19.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
6.20.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
B	KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	34
D	LISAD	44

A TEKSTIOSA

1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 26.01.2011.a otsus nr 1 ja kinnitatud lähteülesanne. Algamise ettepaneku tegijad on AS Dentes esindaja Tiit Sarapuu ning Lui Kosso.

2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on olemasolevate maaüksuste jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga nähakse igale krundile ette kuni 20% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon. Antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 22,7 ha, hõlmates Tartu maakonnas Tartu vallas Jõusa külas asuvaid Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuseid. Planeeringuala asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres, Tartu kesklinnast ca 22 km kaugusel. Ala põhjapiir ühtib Jõusa küla ja Tabivere vallas asuva Reinu küla piiriga. Planeeritava ala kruntide andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeritava ala kruntide andmed

Kinnistu aadress	Katastritunnus	Pindala (ha)	Sihtotstarve	Omanik
Savi	79402:002:0128	3,35	maatulundusmaa 100%	Lui Kosso
Saviaugu	79402:002:0129	3,68	maatulundusmaa 100%	AS Dentes
Uue-Aida	79402:002:0079	2,9	maatulundusmaa 100%	AS Dentes
Uue-Vorsti	79402:002:0077	2,74	maatulundusmaa 100%	AS Dentes
Hansa	79402:002:0022	10	maatulundusmaa 100%	AS Dentes
KOKKU		22,67		

Käesoleva detailplaneeringu lahendused moodustavad mitmes aspektis ühtse terviku samaaegselt Tabivere vallas Reinu külas Saviveere kinnistul koostatava detailplaneeringuga (koostaja: Ruumi Grupp OÜ, töö nr: DP-001-2012/2). Nimetatud detailplaneeringuga kavandatakse muuhulgas ehitusõiguse määramist ühiskondliku ja ärifunktsiooniga hoonete rajamiseks.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2009–2020;
- Käesoleva detailplaneeringuga samaaegselt Tabivere vallas Reinu külas koostatav Saviveere kinnistu detailplaneering; (koostaja: Ruumi Grupp OÜ, töö nr DP-001-2012/2, 2014)
- Planeeringute 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, 14.11.2012.

5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Tartu valla üldplaneeringu järgi on planeeringualaga piirneva Amme jõe kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ning piiranguvöönd 100 m Amme jõe veepiirist. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse maa-aluse maaparandussüsteemi asendamist maapealse tiikidest ja kraavidest koosneva kuivendusrajatisega, et tagada jätkuv maa-ala kuivendamine ning mõjutada positiivselt planeeritava elumupiirkonna visuaalset külge.

Kuivendustiigid, mis on omavahel ühendatud kraavidega, moodustavad planeeringualal kompleksse kuivendusrajatise. Kuivendusrajatist Amme jõega ühendavad kraavid jäävad Amme jõe kalda ehituskeeluvööndisse, mistõttu on kuivendusrajatise täielikuks väljaehitamiseks vajalik osaliselt vähendada kalda ehituskeeluvööndit, mis on üldplaneeringut muutev tegevus.

Ehituskeeluvööndi vähendamise olulisust ning selle negatiivse mõju puudumist keskkonnale on täpsemalt käsitletud keskkonnamõju hindamise eksperthinnangus – ptk 6 „Amme jõe ehituskeeluvööndi vähendamine“ (vt Lisad).

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on Keskkonnaametile esitatud taotlus. Keskkonnaamet on oma 30.05.2014 vastuskirjas nr JT 14-9/14/3361-3 „Ehituskeeluvööndi osaline vähendamine Tabivere vallas Saviveere kinnistu detailplaneeringu ning Tartu vallas Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringu alusel“ analüüsinud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlust ning jõudnud seisukohale, et antakse luba Amme jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

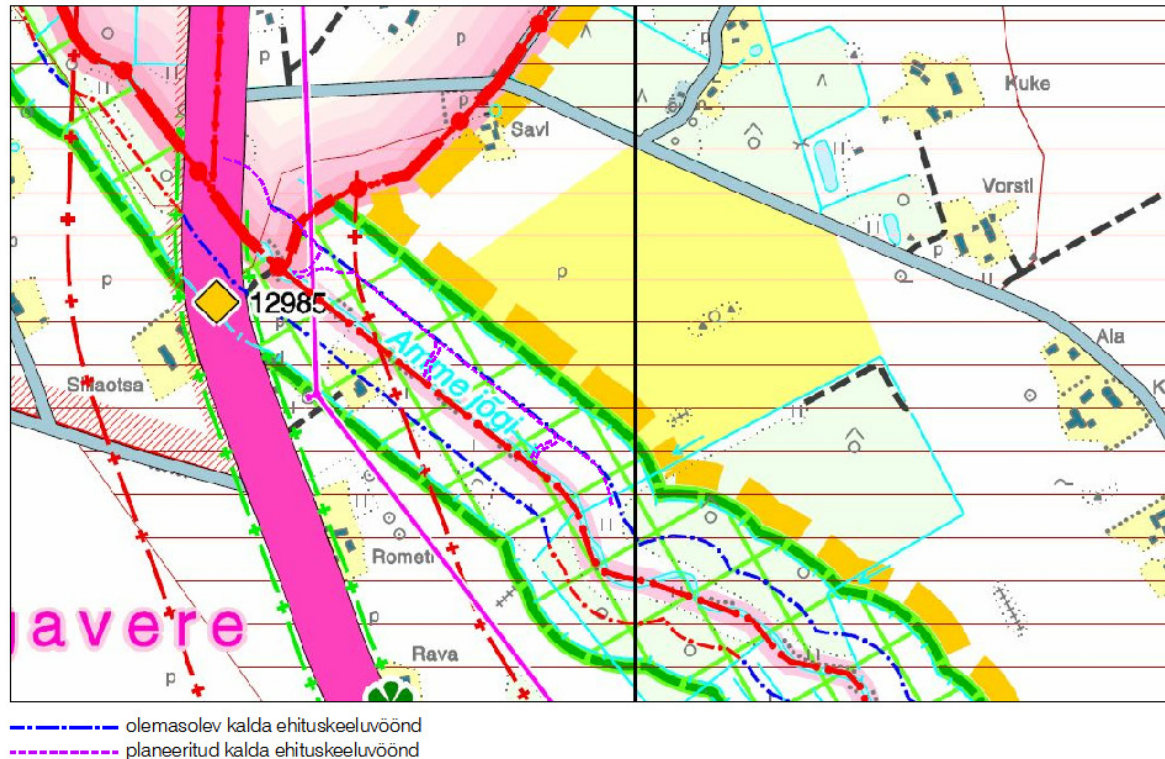
- 20 meetrini suplustiigi osas ning 0 meetrini suplustiiki jõega ühendava kraavi osas;

- 0 meetrini kolme eesvoolukraavi osas (lisaks suplustiiki Amme jõega ühendavale kraavile).

Vastavalt Keskkonnameti kirjale ning ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekule on kuivendusrajatise lahendust muudetud. Põhijoonisele (joonis 4) on kantud üldplaneeringu muutmise järgne kalda ehituskeeluvööndi asukoht.

Järgneval skeemil on toodud väljavõte Tartu valla üldplaneeringu põhikaardist, millel on näidatud kalda ehituskeeluvööndi asukoht enne ja pärast üldplaneeringu muutmist.

Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust



Üldplaneeringu seletuskirjas tuleb täiendava selgitusena lisada lk 53 asuva tabeli „Veekogudele rakenduvad piirangud“ (Lisa 1) märkustesse, et Jõusa küla piiridesse jääval Amme jõe 450 m pikkusel lõigul on kalda kaitsevöönd 0-50 m, alates Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteest kagu suunas.

6. Planeerimise lahendus

6.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualale on juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteelt alguse saavalt kruusakattega kohalikul teel. Planeeringuala piirneb vahetult idaküljest nimetatud kruusateega, põhjast jääb planeeringuala ja tee vahele Tabivere valla territooriumil asuv Saviveere kinnistu (k/ü 77302:002:0141). Planeeringualale tagatakse juurdepääs idaküljest ning Saviveere maaüksusele planeeritava tee kaudu.

Hetkel lähipiirkonnas kergliiklusteed puuduvad, kuid planeeringuala läbiva tee äärde on need ette nähtud.

Enamik lähipiirkonna maaüksustest on maatulundusmaa sihtotstarbega, vaid mõned üksikud on elamumaad. Kruntide struktuur on sarnane – pikliku kujuga kirde-edela suunalised. Hooned paiknevad suuremate teede lähedal, kindlat ehitusjoont ei ole järgitud.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva drenaažsüsteemi rekonstrueerimise ning torude asendamise avatud kraavide ja tiikidega. Selle tulemusel moodustub loodusliku üldmuljega ühtne piirkond, kus vesi, haljastus ja pinnavormid täiendavad üksteist.

Planeeritud krundid on suured ja avarad, mis tekitavad jõe ja tee vahele ühtse lahendusega visuaalselt nauditava keskkonna. Avalik juurdepääs Amme jõe ja kallasrajale on tagatud Saviveere maaüksuse kaudu, kuhu on planeeritud üldkasutatavad alad ning supluskoht. Saviveere kinnistu on käesoleva planeeringuala piirinaabriks ning jääb Tabivere valda. Mõlemad planeeringualad moodustavad kokku ühtse kujundusliku ilmeka piirkonna.

6.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala piirneb põhjaküljest Saviveere maaüksusega (üldkasutatav maa, 5,03 ha). Kirdes kulgeb mööda planeeringuala piiri kohalik maantee. Ülejäänud naaberkinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega: Väikevorsti (2,29 ha), Aida (6,66 ha), Rauda (6,64 ha), Andre (5,63 ha), Kalda (5,69 ha), Sillaotsa (0,54 ha).

Tabel 2. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
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
maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd	1 m
maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd	25 m
Maaparandussüsteemi eesvoolu 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 (ÜP)	50 m
avalik kallasrada Amme jõe ääres	4 m

Planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega Amme jõe suunas. Kõrgusarvude vahemik ulatub ca 7 meetrini kohaliku tee äärest kuni jõeni. Ala kaetud rohumaaga, vaid jõe ääres kasvab üksikuid väheväärtuslikke puuid. Hoonestus on olemas vaid Savi maaüksusel.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on enamik planeeringualast määratud elamumaaks. Amme jõe äärne on 50 m ulatuses planeeritud rohekoridori osana.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale moodustatakse 15 krunti: 10 elamumaa, 3 transpordimaa, 1 üldmaa ning Savi maaüksusest 1 maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Elamumaa sihtotstarbega kruntidel on tulenevalt üldplaneeringust planeeritud ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses, et soodustada väikeettevõtlike arengut. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 7462 m² – 43899 m². Planeeritud krundistruktuur ning hoonestuse põhimõtted moodustavad hajaasustuse põhimõtteid järgiva elukeskkonna.

Planeeringueelne ja –järgne maakasutus on näidatud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 7) ning tabelis 3.

Tabel 3. Maakasutuse koondtabel

Planeeringueelne				Planeeringujärgne		
Kinnistu nimi	Katastritunnus	Pindala (ha)	Sihtotstarve	Krundi nr	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Savi	79402:002:0128	3,35	M 100%	POS 1	33519	M 100%
				POS 2	13671	E 80% Ä 20%
				POS 3	10010	E 80% Ä 20%
Hansa	79402:002:0022	10	M 100%	POS 4	7463	E 80% Ä 20%
				POS 5	8128	E 80% Ä 20%
				POS 6	7482	E 80% Ä 20%
Saviaugu	79402:002:0129	3,68	M 100%	POS 7	22578	E 80% Ä 20%
				POS 8	18579	E 80% Ä 20%
				POS 9	17715	E 80% Ä 20%
Uue-Aida	79402:002:0079	2,9	M 100%	POS 10	4565	Üm 100%
				POS 11	29452	E 80% Ä 20%
				POS 12	43899	E 80% Ä 20%
Uue-Vorsti	79402:002:0077	2,74	M 100%	POS 13	2111	L 100%
				POS 14	5692	L 100%
				POS 15	2649	L 100%

Katastriüksuse sihtotstarbed: M – maatulundusmaa; E – elamumaa; Ä – ärimaa; L – transpordimaa; Üm – üldkasutatav maa

Planeeringualal on lubatud uute kruntide moodustamine kolmes etapis:

- I etapis moodustatakse uued kinnistud planeeritud kruntidest POS 1, 7, 8 ja 13;
- II etapis moodustatakse uued kinnistud planeeritud kruntidest POS 9, 10, 11, 12 ja 14;
- III etapis moodustatakse uued kinnistud planeeritud kruntidest POS 2, 3, 4, 5, 6 ja 15.

Erinevate etappide realiseerimise järjekord on jäetud vabaks. Planeeringu realiseerimise etapilises on toodud joonisel 8.

Planeeringuga moodustatud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus ning lubatud on muuta krundipiire, mis asuvad veekogu.

6.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) ning tabelis 4.

Tabel 4. Ehitusõiguse tabel

EHITUSÕIGUS								
Positsiooni nr	Krundi suurus, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusala, m ²	Hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone + abihoone)	Hoonete lubatud korruselisus (põhihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus, põhihoone/abihoone (m)	Ehitise kasutamise otstarbed	Minimaalne tulepüsisusklass
1	33519	säilib olemasolev						
2	13671	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
3	10010	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
4	7463	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
5	8128	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
6	7482	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
7	22578	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
8	18579	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
9	17715	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
10	4565	P, PK	-	-	-	-	-	-
11	29452	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2

12	43899	EP, EPk, ÄV	600	1+2	2 - 3	9,5-11/5	11101, 11102 12700, 12744	TP2
13	2111	LT	-	-	-	-	21121	-
14	5692	LT	-	-	-	-	21121	-
15	2649	LT	-	-	-	-	21121	-

Krundi kasutamise sihtotstarbed: EP – üksikelamu maa; EPk – kaksikelamu maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa; LT – tee ja tänava maa-ala; P – virgestusmaa, PK – kultuuri- ja puhkerajalise maa

Ehitise kasutamise otstarbed: 11101 – üksikelamu; 11102 – kaksikelamu; 12744 –abihoone; 12700 – muud mitteelamud (väikeettevõtete äri- ja tootmisotstarbelised hooned) ; 21121 - tänav

6.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud on ehitada I kasutusviisiga ning kahe maapealse korrusega põhihoone, mille kõrguseks on lubatud kuni 9,5 m. Erandkorras võib ehitada hoone osaliselt kuni 11 m kõrguseks. Sellisel juhul peab hoone olema vertikaalis liigendatud ning 11-meetrise hooneosa kõrgus ei tohi ületada kogu hoone mahust 50%. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada tulepüsivusklassi TP2, kui ehitise kõrgus ületab 9 meetrit ning projekteeritakse enama kui kahe korrusega hoone.

Täpsemad arhitektuurinõuded on toodud tabelis 5. Katuse harjajoone suund on vaba.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded ehitistele

ARHITEKTUURINÕUDED	
Vähim - suurim lubatud hoone kõrgus m (täidetud maapinnast) põhihoone / abihoone	9,5-11 m/ kuni 5m
Katusekalle	lubatud katusekalle 30-45°
Katusetüüp	viilkatus, kelpkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bitumensindel, puit
Välisviimistlusmaterjalid	puit, palk (ümar- ja freespalk)*, kivi, krohv
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP2

*Palkmajad peavad olema soojustatud vastavalt energiatõhususe miinimumnõuetele.

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine.

Planeeringuala hooned peavad moodustama ühtse visuaalse terviku. Kaksikmaja projekteerimisel tuleb arhitektuursete võtetega anda lahendus, mis sarnaneb üksikelamutele. Ühtse piirkonna nimel tuleb vältida tavapärase sümmeetriliste kaksikmajade projekteerimist. Krundi hilisem jagamine ei ole kaksikmajade puhul lubatud.

Hoonete värvilahenduses on lubatud pastelsed toonid. Katusekatte värvitoonidena on lubatud hallid, pruunid ja punased. Täpsed värvilahendused antakse ehitusprojektiga.

Projekteeritavate hoonete arhitektuurne välisilme peab olema planeeritavasse piirkonda sobiv

ning järgima sarnast arhitektuurset käekirja. Hooneid ega rajatise ei tohi ehitada kavandavate muldvallide harjale.

6.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et planeeringuala hoonestusmuster oleks iseloomulik hajaasustusele. Sellest lähtuvalt on naaberkinnistute hoonetevaheliseks minimaalseks kauguseks näidatud vähemalt 40 m.

Planeeritud kruntide piirid kulgevad osaliselt mööda maismaad ning osaliselt piki veekogu. Sellest tulenevalt on maismaapiiride puhul näidatud hoonestusala kaugus otseselt krundipiirist, veekogu läbivate piiride puhul on hoonestusala seotud planeeritud kraavide ja tiikide kaldapiiridega.

Hoonestusalade piiritlemine ning nende sidumine krundipiiride ja veekogu kaldapiiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusalade määramisel on arvestatud:

- planeeringuala läbiva tänava 5 m laiuse kaitsevööndiga teemaa piirist;
- kohaliku maantee 20 m laiuse kaitsevööndiga äärmise sõiduraja teljest;
- Amme jõe 50 m laiuse kalda ehituskeeluvööndiga;
- maaparandussüsteemi eesvoolu 25 m laiuse ehituskeeluvööndiga;
- tiikide 10 m ja kraavide 1 m laiuse veekaitsevööndiga;
- elektriliini 10 m laiuse kaitsevööndiga;
- omapuhastite 5-10 m laiuse kujaga.
- naaberkinnistute hoonetevahelise minimaalse kaugusega (40 m);

Põhijoonisele on kantud üks maaparandussüsteemi rekonstrueerimise võimalikust lahendusest, mille tulemusel tekib planeeringuala läbiv eesvool, millel on ehituskeeluvöönd 25 m ning mis piirab osaliselt ehitustegevust kruntidel POS 8 ja POS 9. Juhul kui olemasoleva maaparandussüsteemi rekonstrueerimise ja kuivendusrajatiste projekteerimisega eesvoolu tekkimist ette ei nähta, on võimalik hoonestusala laiendada kraavide suunas. Seejuures tuleb arvestada, et naaberkruntide hoonestusalade vahekauguseks peab jääma 40 m.

Hoonestusala määramisel on arvestatud ala läbiva 0,4 kV elektri õhuliini demonteerimisega.

Ehituskeeluvööndisse on lubatud ehitada rajatise, mis on loetletud looduskaitseaduses § 38 lg 4 ja lg 5: kalda kindlustusrajatis, maaparandussüsteem (va polder), piirdeaed, tehnovõrk ja –rajatis (sh maasoojustorustik), sild, lauter, paadisild.

Privaatsuse tõstmiseks ning maastikukujunduslikul eesmärgil on lubatud rajada elamukruntidele (muhulgas ehituskeeluvööndisse) mullavalle.

6.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs on kavandatud olemasolevalt kruusakattega teelt, mis saab alguse Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteelt. 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“ jääb teenindustase 20 aasta perspektiivis kõikidel suundadel tasemele A, mis tähendab vaba liiklust. Arvestatud on käesoleva detailplaneeringu ning Saviveere kinnistu detailplaneeringu realiseerimisest tuleneva liiklussageduse kasvuga. Seega ei ole vajalik antud ristmiku laiendamine.

Planeeringuala läbiva tee planeeritud laius on 12,5 m (kõnnitee 2 m, eraldusriba 2,5 m, sõidutee 5,5 m, eraldusriba 2,5 m). POS 5 krundile viiva tupiktee transpordimaa planeeritud laius on 9,5 m (kõnnitee 2 m, sõidutee 5 m, eraldusriba 2,5 m). Sõiduteed ääristavale murukattega eraldusribale, mis on üks osa 12,5 m laiusest ning 9,5 m laiusest transpordimaast, on kogu ulatuses ette nähtud sademevee ärajuhtimiseks kraavi rajamine. Liiklus on planeeritud kahesuunalisena. Tee lõplik lahendus ning vertikaalplaneerimine teede osas näidatakse tee edasise projekteerimise käigus.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslikud juurdepääsud kruntidele ning POS 2 ja 3 krundipiiride osad, kuhu ei ole lubatud juurdepääsu rajamine vallasiseselt maanteelt.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt ning selle juures tuleb arvestada Eesti Standardiga EVS 843:2003. Üksikelamu krundil on ette nähtud 2 ning kaksikelamu krundil 4 parkimiskohta. Üldmaa krundi kasutajatele on nähtud ette parkimiskohad, mis paiknevad transpordimaal.

Planeeringualale rajatavad teed määratakse kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning teeseaduses sätestatu alusel avalikult kasutatavaks.

Planeeringuala krundile POS 7 ulatub põhimaantee sanitaarkaitsevöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab krundi omanikul. Maanteeamet ja Tartu vald ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

6.8. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse puhul, mis paikneb Amme jõe äärsel alal, tuleb lähtuda puude tervislikust seisundist. Elujõulised ning dekoratiivselt väärtuslikud isendid on soovitatav võimalikult suures mahus säilitada.

Piirdeaedu on lubatud rajada ainult hoonestatava ala ümber, mitte terve krundi ulatuses. Piire võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on avausteta müüride või plekkaia rajamine. Tagada tuleb avaliku kallasraja vaba kasutus.

Teealade äärde, kust lükatakse lund, tuleb ette näha lume koormusele vastupidav piire või jätta lumevallitamiseks piisavalt ruumi.

Täpsem haljastuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Kõrghaljastuse planeerimisel ja liikide valikul tuleb järgida ühtseid põhimõtteid ning piirkonnale omaseid võtteid.

6.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Maaparandusdrenaaž

Enamik planeeritavast alast asub maaparandushoiualal ning on kaetud drenaažisüsteemiga. Maapind on langusega Amme jõe suunas. Planeeringulahendusega nähakse ette elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustest, mille

tulemusel vastavalt maaparandusseadusele loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve antud kinnisasjadel lõppenuks. Olemasolev maaparandussüsteem rekonstrueeritakse ning dreanaažitorud asendatakse planeeringualal lahtiste kraavide ja tiikidega, mille tulemusel luuakse kuivendusrajatis ehitusseaduse tähenduses. Uus kuivendusrajatis hõlmab nii käsitletavat planeeringuala kui Tabivere vallas asuvat Saviveere kinnistut. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud põhimõtteline kraavide ja tiikide asukoht. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Mõlemal planeeringualal on ette nähtud rajada kokku seitse kuivendustiiki, mille pindala on vahemikus 0,042 kuni 0,352 ha (vt tabel 6); kogupindala on 1,12 ha. Suuremad tiigid on lubatud üksteisest eraldada ülevoolutruupidega. Tiikide veega varustamine toimub planeeringualalt ja sellega piirnevalt territooriumilt ärajuhitava kuivendusveega ning Amme jõe vett pole vaja kasutada. Planeeringulahenduses on tiikide suuruse, paiknemise ja kuju puhul arvestatud konkreetse koha looduslike tingimusi. Liigestatud kaldajoonega ning erineva veetasemega tiikide süsteem on loodustingimusi arvestades optimaalne lahendus.

Tabel 6. Planeeringualadel asuvate kuivendustiikide orienteeruvad pindalad

Kuivendustiigid							
Tiigi nr	1	2	3	4	5	6	7
Pindala (m ²)	416	3517	1520	1122	883	1703	2002

Käesoleva detailplaneeringu maa-alal asuvad kuivendustiigid on planeeritud väljapoole Amme jõe kalda ehituskeeluvööndit, kuid tiike Amme jõega ühendavad kraavid jäävad keeluvööndisse. Kuna ehitusseaduse mõistest on tiikidest ja kraavidest koosneva kuivendussüsteemi puhul tegemist rajatisega, on vajalik kraavide rajamiseks vähendada veekogu ehituskeeluvööndit. Keskkonnaametile esitati taotlus ehituskeeluvööndi vähendamiseks looduskaitseaduses § 40 sätestatud korras. Tulenevalt ameti vastuskirjast ning ehituskeeluvööndi vähendamise tingimustest korrigeeriti kuivendusrajatise lahendust, mis on näidatud planeeringujoonistel.

Olemasolev dreanaažsüsteem ulatub põhjas Savi maaüksusele ning idas Väikevorsti ja Aida maaüksustele. Väikevorsti ja Aida maaüksusel säilib olemasolev dreanaažtorustik ning läbilõigatav osa suunatakse olemasolevasse eesvoolu. Savi maaüksuse säilitatava dreanaažtorustiku toimimiseks on üheks võimaluseks rajada uus ühendav dreanaažtorustik, mis suunab kokkukogutud vee planeeringualal asuvasse kuivenduskraavi, mis toimib kui eesvool. Esialgne võimalik lahendus dreanaažsüsteemi rekonstrueerimiseks on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 6). Tehniline lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Kogu krundi ulatuses on lubatud maapinda tõsta kuni 2 m tingimusel, et ei põhjustata kahjusid naaberkruntidele ega teedele ning krundi reljeef sobitub piirkonna maastikuga.

Moodustatavatele elamukruntidele on lubatud rajada kujunduslikul eesmärgil ning krundil privaatsuse suurendamiseks kuni 5 m kõrguseid mullavalle, mis on täidetud maapinnast. Mullavallide suurus, kõrgus ja üldmulje peavad moodustama piirkonnas ühtse visuaalse terviku. Vallide asukoht ning dimensioneerimine lahendatakse vertikaalplaneerimisega, mis koostatakse paralleelselt kuivendusrajatise projektiga.

Krundisisene dreanaaž lahendatakse ehitusprojekti käigus. Vertikaalplaneerimisega tuleb

sademeveed hoonetest eemale juhtida rajatavatesse kraavidesse ja tiikidesse.

Avalikult kasutatava üldmaa kujunduslik ja haljastuslik lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

6.10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusaladele 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.

Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Vastavalt eespool toodud tuleohutust käsitlevale määrusele, tuleb I kasutusviisiga hooned ehitada TP2 klassi ehitisena juhul, kui nende kõrgus ületab 9 m. Täpne tuleohutusklass määratakse hoonete projekteerimisetappides.

6.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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

6.11.1 Vee- ja tuletõrjerveearustus

Veevarustus tagatakse Saviveere maaüksusele kavandatavast puurkaevust. Joogivee ammutamiseks on vajadusel lubatud krundisiseste salvkaevude rajamine. Tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on näidatud veetorustiku kulgemine piki planeeritud sõiduteed puurkaevust kuni planeeritud krundipiirideni. Arvestades nii käesoleva planeeringuala kui ka Saviveere kinnistule kavandatavate hoonete vajadusega, on arvestuslik veehulk puurkaevust 22 m³ ööpäevas (sh 10 m³ käesoleva planeeringuga planeeritavate hoonete tarbeks). Vajalik on taotleda vee erikasutusluba (vt Lisad: A. Järveti eksperthinnang, 2013).

Tuletõrjiveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 812-6:2012. Arvutuslik kustutusvee vooluhulk (Q) on perspektiivseid hoonete kubatuure arvestades 10 l/s. Standardist tulenevalt ei ole vajalik hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele rajada kustutusveele eraldi välist veevõtukohta. Planeeritud elamute tuletõrjerveearustus tagatakse Saviveere maaüksusele rajatavast planeeritavast looduslikust veekogust (1. kuivendustiik), kuhu on nähtud ette paigaldada kuivhüdrant. Tiigi rajamisel tuleb järgida Eesti Standardis EVS 812-6:2012 seatud nõudeid looduslikule veekogule kui kustutusvee allikale.

6.11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Olmereovee hulk on arvestatud võrdseks veetarbimisega, mis on kogu planeeringualal kuni 10 m³/d. Tuginedes Arvo Järveti koostatud keskkonnamõju hindamise eksperthinnangule (vt Lisad), on reovee käitlemiseks ette nähtud igale elamukrundile kogumismahuti või omapuhasti ehitamine. Soovitav on ehitada pinnaspuhasti (imbsüsteem), kusjuures pinnaspuhastile peab eelnema reovee mehaaniline puhastamine 2–3 astmelises septikus.

Tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on iga krundi piires näidatud ala septiku ja imbväljaku rajamiseks. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ on arvestatud kanalisatsiooniehitise kujaga, mis septiku puhul on hoone suhtes vähemalt 5 m. Lisaks on arvestatud omapuhasti paiknemisega tee suhtes vähemalt 5 m ning kraavi suhtes 10 m kaugusel.

Imbsüsteemi rajamisel tuleb arvestada madalamal paiknevate kruntide puhul põhjavee suhteliselt kõrge tasemega. Vabariigi Valitsuse 01.01.2013 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" § 6 lg 4 kohaselt peab heitvee immutussügavus aasta ringi olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Kruntidel, kus põhjavee tase jääb lubatust kõrgemaks, tuleb imbsüsteemide rajamisel arvestada pinnase tõstmisega, mis on lubatud kogu krundi ulatuses kuni 2 m ning osaliselt vallidena kuni 5 m, et garanteerida seaduspärane toimimine. Imbsüsteemide rajamise võimalusi on põhjalikumalt käsitletud A. Järveti eksperthinnangus (Vt Lisad). Reovee käitlemisviisi tehniline lahendus ning vajadusel vertikaalplaneerimine näidatakse ehitusliku projekteerimise käigus, mille juures tuleb järgida kehtivaid seadusi ja määruseid.

Sademevesi juhitakse kinnistutele kavandatud kraavidesse ja tiikidesse ning immutatakse krundisisestelt. Hoone lähiümbruse drenaažsüsteem nähakse vajadusel ette hooneprojektiga.

6.11.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni poolt 23.08.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 212581.

Planeeringualal asuvad Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvad 15 kV ja 0,4 kV õhuliinid ning 15 kV kaabelliin. Liinide ümberpaigutamist võrguvaldaja ei kavanda, õhuliinid demonteeritakse ja asendatakse kaabelliinidega arendaja kulul.

Planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV õhuliini ning perspektiivis ka 15 kV õhuliini likvideerimine. Õhuliinide demonteerimisel tuleb ette näha ka lähikonnas asuvate olemasolevate tarbijate võrguühendused ja ühendada need uue alajaama toitele. Tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on näidatud Savi kinnistu (k/ü 79402:002:0128) ühendamine uue alajaama toitele.

Planeeringuala keskmesse on kavandatud komplektalajaam, mis saab toite kahe 15 kV maakaabliga naaberplaneeringualal asuvast Saviveere kinnistule planeeritavast komplektalajaamast. Alajaamast kulgeb piki transpordimaad madalpingekaabel kuni planeeritud kruntide piirideni, kuhu on näidatud 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni hoonestusaladeni näidatud elektritoide on planeeritud maakaabliga.

Erakruntidele planeeritavatele Jaotusvõrk OÜ elektriliinidele on ette nähtud servituudialad.

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

6.11.4 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.

6.11.5 Sidevarustus

Sidevarustust planeeringuga ette ei nähta ning see tuleb lahendada mobiilsidevõrguga.

6.11.6 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 6). Tabelis 7 on

toodud tehnovõrkude ligikaudsed mahud.

Tabel 7. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
15 kV õhuliin	120 m	120 m
0,4 kV õhuliin	770 m	336 m
0,4 kV maakaabel	-	992 m
0,15 kV maakaabel	101 m	562 m
tänavavalgustuse toitekaabel	-	794 m
liitumiskilp	-	6 tk
veetorustik	-	741 m
kogumismahuti või omapuhasti	-	10 tk

6.12. 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 miljööväärtslikke maa-alasid, samuti pole alal 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 (vt Lisad). 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 rakendamise ega tohi kaasneda veerežiimi muutusi ebasoodsas suunas planeeringualal ega kontaktvööndi maaüksustel. Olemasoleva maaparandussüsteemi likvideerimisel tuleb tagada maapinna kuivendus.

6.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseveežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

6.14. Vajaduse korral miljööväärtustega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

6.15. Servituutide määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 8) lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudialad on näidatud planeeringu maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 7).

Tabel 8. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
POS 1, POS 7	elektrivõrgu valdaja	elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevaid elektri maakaableid ja õhuliine

6.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

6.17. 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 elamurajoon. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus maanteelt;
- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- planeeringuala sisese tee kasutamine peamiselt elanike poolt;
- tänavavalgustus;
- avalike ja privaatsete alade selge eristamine.

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

Planeeringuala kruntidel piiravad tegevust järgmised kitsendused (tabel 9).

Tabel 9. Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
põhimaantee sanitaarkaitsevöönd	200 m sõidutee servast
kohaliku maantee kaitsevöönd	20 m äärmise sõiduraja teljest
tänavakaitsevöönd	5 m teemaa piirist

Piirang või kitsendus	Ulatus
Amme jõe kalda veekaitsevöönd	10 m
Amme jõe kalda ehituskeeluvöönd	0-50 m (planeeringualale jäävas lõigus)
Amme jõe kalda piiranguvöönd	100 m
maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd	1 m
maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd	25 m
maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd	50 m
planeeritud tiikide veekaitsevöönd	10 m
planeeritud kraavide veekaitsevöönd	1 m
15 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	10 m teljest
15 kV elektri maakaabli kaitsevöönd	1 m
0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest
0,4 kV elektri maakaabli kaitsevöönd	1 m
veetrassi kaitsevöönd	2 m teljest
omapuhasti kaitsevöönd	5-10 m
rohekoridor Amme jõe ääres (ÜP)	50 m
avalik kallasrada Amme jõe ääres	4 m

6.19. 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 ehitus 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.

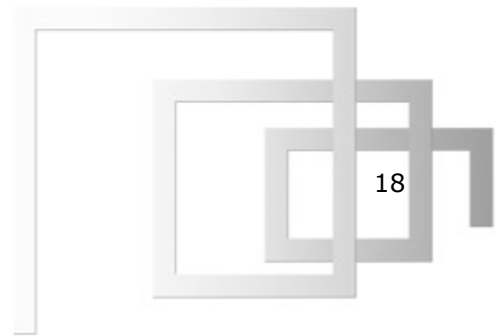
6.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

Planeeringu realiseerimine on jagatud etappidesse:

- Koostada kogu planeeringualale enne ehitustööde algust vertikaalplaneerimise ning kuivendusrajatise lahendust käsitlev projekt.
- Uute katastriüksuste moodustamine on lubatud kolmes etapis (joonis 8).
- Enne katastriüksuste moodustamist märgitakse planeeritud kruntide piirid loodusesse ning kaevatakse planeeritud tiikide ja kraavide kohale 1 m sügavused kraavid. Seejärel paigaldatakse piirimärgid, mõõdetakse katastriüksused ning vormistatakse toimikud. Katastriüksuste registreerimise järgselt laiendatakse veekogud vastavalt kuivendusrajatise projektile ning taastatakse ja kindlustatakse märgid.

- Kraavidest ja tiikidest koosneva kuivendussüsteemi väljaehitamise etapilisus ja ehitusjärjekord selgub peale katastriüksuste moodustamist ehitusprojekti staadiumis.
- Koostada teede ja tehnovõrkude projektid kogu planeeritava maa-ala kohta.
- Vertikaalplaneerimistöde realiseerimine ning teede ja tehnovõrkude väljaehitamine on lubatud teostada etapiviisiliselt.
- Joonisel 8 näidatud planeeringu realiseerimise etapilisuse kohaselt peab iga etapi raames ehitatavate hoonete ehituslubade väljaandmiseks olema kruntideni ehitatud välja tänavakoridor (s.h tehnovõrgud). Vastavate hoonete kasutusloa väljaandmiseks peab olema ehitatud välja kogu kruntide teenindamiseks vajalik infrastruktuur. Tagamaks tänavate ja tehnovõrkude lõplik väljaehitamine, tuleb enne hoonete ehituslubade väljastamist sõlmida arendaja ja valla vaheline garantiileping etapiviisilise väljaehitamise kohta.
- Planeeringuala vertikaalplaneerimise, tee ning kuni krundipiirideni tehnovõrkude projekteerimise ja rajamise kohustus on piirkonna arendajal.
- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.



B KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega ning eraisikutega. Tabelis 10 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 10. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastused				
Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
1.	Tabivere Vallavalitsus	06.09.2012	Eraldi lehtedel, lk 20-21	Riina Jääger, abivallavanem
Märkused: -				
2.	Põllumajandusamet	12.11.2012	Eraldi lehtedel, lk 22-24	Hannes Puu, Tartu keskuse juhataja
Märkused: - Uute kinnistute moodustamisel ja hoonestamisel järgida eesvoolude piiranguid; - Planeeringus ettenähtud drenaažisüsteemide rekonstrueerimiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusametist; - Drenaažisüsteemid rekonstrueerida kas enne või samaaegselt teede ja kraavide ehitamisega.				
3.	Keskkonnaamet	05.08.2013 08.09.2014	Eraldi lehtedel, lk 25-28	Helen Manguse, keskkonnakasutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes Kaili Viilma, looduskaitse juhtivspetsialist
Märkused: -				
4.	Päästeamet	13.11.2013	Eraldi lehtedel, lk 29-31	Pjotr Vorobjov, peainspektor
Märkused: -				
Koostöö				
5.	Elektrilevi OÜ	30.08.2013	Eraldi lehtedel, lk 32-33	Enn Truuts, tehnovõrkude spetsialist
Märkused: - Kõik planeeringualal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga; - Alajaamade ja elektriliinidega seotud ümberpaigutamistööd tellida Elektrilevi OÜ-st; - Olemasolevate ja planeeritud elektri õhuliinide ja kaabelvõrkude jaoks tuleb tagada kinnistu omanikega OÜ Elektrilevi kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine.				

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
3. Olemasolev olukord	M 1:1000
4. Põhijoonis	M 1:1000
5. Maakasutus ja kitsendused	M 1:1000
6. Tehnovõrkude planeering	M 1:1000
7. Illustratiivne joonis	-
8. Planeeringu realiseerimise etapilisus	-
9. Kahe planeeringuala skeem	-

D LISAD

1. Tartu Vallavolikogu 26.01.2011 otsus nr 1 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Detailplaneeringu koostamise tingimused nr DP-2-2011;
3. Tartu Vallavalitsuse 27.01.2011 kiri nr 7-2/79 – huvitatud isikute teavitamine detailplaneeringu algatamisest;
4. Tartu Vallavalitsuse 27.01.2011 kiri nr 7-2/78 – Tartu maavanema teavitamine detailplaneeringu algatamisest;
5. Tartu Vallavalitsuse 27.01.2011 kiri nr 7-2/80 – naabrite teavitamine detailplaneeringu algatamisest;
6. Algatamise teade ajalehes Postimees, 01.02.2011;
7. Eskiislahenduse arutelu protokoll, 13.06.2011;
8. Detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise eksperthinnang;
9. Elektrilevi OÜ 23.08.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 212581;
10. Tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 109,5 asuva ristmiku Jõusa teega liiklusanalüüs;
11. Põllumajandusameti 17.09.2012 kiri nr 14-15/3035-1;
12. Keskkonnaameti 26.10.2012 kiri nr JT 6-5/12/25348-2;
13. Põllumajandusameti teatis maakasutuse sihtotstarbe muutmise kohta;
14. Keskkonnaameti 10.12.2012 kiri nr JT 6-5/12/29625-2;
15. Detailplaneeringu arutelu protokoll, 06.02.2013;
16. Keskkonnaameti 09.05.2013 kiri nr JT 6-5/13/11505-2;
17. Tartu Vallavolikogu 20.11.2013 otsus nr 50 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;
18. Tartu Vallavalitsuse 28.11.2013 kiri nr 7-1/86-1 – naabrite teavitamine detailplaneeringu vastuvõtmisest;
19. Tartu Vallavalitsuse 28.11.2013 kiri nr 7-1/87-1 – huvitatud isikute teavitamine detailplaneeringu vastuvõtmisest;
20. Tartu Vallavalitsuse 04.03.2014 kiri nr 7-1/122-1 – ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus;
21. Keskkonnaameti 09.04.2014 kiri nr JT 14-9/14/5762-2;
22. Keskkonnaameti 30.05.2014 kiri nr JT 14-9/14/3361-3 ehituskeeluvööndi osalise

- vähendamise kohta;
23. Tartu Vallavolikogu 19.11.2014 otsus nr 34 detailplaneeringu uuesti vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;
 24. Tartu Vallavalitsuse 21.11.2014 kiri nr 7-1/122-5 – naabrite teavitamine detailplaneeringu uuesti vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest;
 25. Tartu Vallavalitsuse 21.11.2014 kiri nr 7-1/122-4 – huvitatud isiku teavitamine detailplaneeringu uuesti vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest;
 26. Tartu Maavalitsuse 13.04.2015 kiri nr 7-5/1129-2 järelevalve teostamise kohta;
 27. Tartu Vallavolikogu 22.04.2015 korraldus nr 16 detailplaneeringu kehtestamise kohta;
 28. Kehtestamisest teavitamine ajalehes Postimees, 10.06.2015;
 29. Tartu Vallavalitsuse 26.08.2015 kiri nr 7-1/122-8 – huvitatud isikute teavitamine detailplaneeringu kehtestamisest;
 30. Tartu Vallavalitsuse 26.08.2015 kiri nr 7-1/122-9 – naabrite teavitamine detailplaneeringu kehtestamisest.