

Töö nr: DP-01-013

## TABIVERE VALLA VOLDI KÜLA VOLDI KÜLA JOORA KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Aino Maller ja Ülo Sarap

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Planeerija

Taavi Taavet

Tartu 2016

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alus .....	3
2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
4.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	6
4.4. Krundi ehitusõigus.....	6
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
4.7. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
4.9. Ehitistevahelised kujad.....	10
4.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	11
4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
4.12. Servituutide vajaduse määramine .....	14
4.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	15
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
4.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	15
5. KOOSKÖLASTUSED /KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	16

## JOONISED

1. Situatsiooniskeem .....	17
2. Olemasolev olukord.....	18
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	19
4. Illustratiivne vaade .....	20

## LISAD

1. Tabivere Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	lk 21
---	-------

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse esitas Tabivere vallavalitsusele Ülo Sarap. Algatamise taotlus laekus Tabivere Vallavalitsusele 08.04.2013. a.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tabivere Vallavalitsuse 22.04.2013.a korraldusega nr 46 „Tabivere vallas Voldi külas asuva Joora kinnistu detailplaneeringu algatamine ja koostamise korraldamine“ Detailplaneeringu algatamise järgselt on kaasomandis olnud kinnisasja jagamisel moodustatud Jooranume, Joorasalu, Joorametsa ja Jooranõmme kinnisasjad. Detailplaneeringu algatamise järgsete menetlustoimingute käigus ei ole detailplaneeringuala piirid muutunud.

### 2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda endise Joora kü, nüüdsetele Jooranurme, Joorasalu, Joorametsa ja Jooranõmme maaüksustele üksikelamu ja ühe kõrvalhoone ehitamise võimalused, määrates iga kinnistu piires ehitusõigused, hoonestusalade piirid ning olulisemad arhitektuurinõuded. Lisaks lahendatakse planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsud, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Jooranurme** (katastriüksus nr 77301:001:0224);
  - maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
  - omanik – Aino Maller;
  - pindala – 20014 m<sup>2</sup>.
  
  - nimi- **Joorasalu** (katastriüksus nr 77301:001:0226);
  - maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
  - omanik – Ülo Sarap;
  - pindala – 20264 m<sup>2</sup>.
  
  - nimi- **Joorametsa** (katastriüksus nr 77301:001:0223);
  - maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
  - omanik – Aino Maller;
  - pindala – 20849 m<sup>2</sup>.
  
  - nimi- **Jooranõmme** (katastriüksus nr 77301:001:0225);
  - maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
-

- omanik – Ülo Sarap;
- pindala – 20469 m<sup>2</sup>.

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tabivere valla ehitusmäärus;
- Tabivere valla osa üldplaneering „Saadjärve I sihtala“;
- Osaüldplaneeringu KSH aruanne;
- Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
- Detailplaneeringuala geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500. Alusplaani on koostanud OÜ KG-Büroo (litsents 630 MA) 16. detsembril 2010. a. ning kaasajastanud 02.03.2015 a. Töö nr. 131-10GEO, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

#### 4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Tabivere valla Voldi külas ning jääb Tabivere aleviku kagupiirist mööda Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed ca 1,5 km kaugusele. Planeeritav ala piirneb põhja- ja kirdeosas Saadjärvega, loodest Sirrosjärve kinnistuga (katastri nr 77301:002:0210), läänest Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega nr 39. Planeeringuala piirinaabriks lõunaosas on Luige (katastri nr 77301:002:0214) ning Puusepa kinnistu (katastri nr 77301:002:0216), idas Põlluääre kinnistu (katastri nr 77302:001:2010). Piirnevatest kinnistutest omavad hoonestust kaks - Sirrosjärve ja Luige.

Asendiskeem. Planeeringuala skemaatiline asukoht Tabivere vallas Voldi külas (tähistatud kollase joonega).



Planeeritavale alale tagab hea juurdepääsu kõrvalasuv asfalteeritud Tartu-Jõgeva-Aravete maantee. Lisaks sellele kulgeb maanteega paralleelselt kergliiklustee, mida mööda on mugav jalgrattaga liigelda.

Planeeritav ala on elamiseks soodsa asukohaga, kuna asub Tabivere aleviku lähedal ning Tartust ca 25 km kaugusel. Tabivere alevikus on tervishoiuasutused (ca 2 km kaugusel), kauplus ja ca 1,3 km kaugusel paikneb Tabivere Põhikool. Alevikus on lisaks lasteaed, vabaajakeskus ja spordiklubid. Voldi külas paikneb Äksi Püha Andrease kirik ning Tabivere vallas on mitmesugused võimalused aktiivseks puhkuseks. Vallas toimib kohalik bussiliiklus ning valda läbib ka rongiliiklus. Detailplaneeringu ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada kooskõlas osaüldplaneeringu ning osaüldplaneeringu KSH aruandega Jooranurme, Joorasalu, Joorametsa ja Jooranõmme kinnistutele üksikelanute ehitamise võimalused, määrata iga kinnisasja piires ehitusõigused, hoonestusala piirid ning olulisemad arhitektuurinõuded elamu ja abihoone ehitamiseks.

Planeeringuala on kaasomandi lõpetamise käigus jagatud neljaks kinnisasjaks, mille pindalad ületavad kahte hektarit. Igale kinnisasjale on üldplaneeringu kohaselt lubatud ehitada üks elamu ja üks abihoone. Hoonete kaugused teineteisest ning muud olulisemad hoonestamistingimused tulenevad osaüldplaneeringu nõuetest. Arhitektuurinõuete määramisel on tähtsaks peetud, et uusehitised sobiksid arhitektuurselt olemasolevasse keskkonda ning harmoneeruksid ümbruskonnas asuvate hoonetega (sh asustusstruktuur, ehitise asend, arhitektuurilised lahendused, kasutatud materjalid).

#### **4.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritava ala pindala on 8,16 ha. Planeeringualale jäävad neli katastriüksust- Jooranurme, Joorasalu, Joorametsa ja Jooranõmme. Planeeritaval alal hoonestus puudub. Planeeringuala piirneb põhjast ja kirdest Saadjärvega, Saadjärvest ulatub planeeritava ala keskosasse ca 90 m pikkune kraav. Planeeritava ala kirdepoolne osa Saadjärve kaldal on metsamaa. Loodepoolne ala Saadjärve kaldal on kaetud hõredalt paiknevate puudega ja tihedama väheväärtusliku võsaga. Olemasoleval puistualal esineb palju kopra poolt tekitatud kahjustusi. Muus osas on katastriüksuste maa reeglina määratletav rohumaa kõlvikuna.

Maapind on Saadjärve suunas suure langusega, planeeritava ala ida- ja lääneserva kõrguste vahe on üle 13 meetri. Nimetatud asjaolu võimaldab järgida osaüldplaneeringus sätestatud väärtuslike vaadete säilitamise kohustust. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 52.60-66.18. Planeeritava ala keskosas on reljeef pisut suurema languga, kui lõuna- ja lääneservas. Saadjärve kaldal on maapind küllaltki tasane.

Planeeringuala ala paikneb Vooremaa maastikukaitseala ((keskkonnaregistri kood KLO1000294) Vooremaa piiranguvööndis, Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusala (keskkonnaregistri kood RAH0000137 ja rahvusvaheline kood EE0080110)) ja

---

Vooremaa linnualal (vastavalt RAH0000069 ja EE0080171); Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekirj“).

Vooremaa maastikukaitseala eesmärk on suurvoorte kaitse, pärandkultuurmaastike kaitse ning Euroopa Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse. Lisaks piirneb planeeringuala III kaitsekategooria aluse liigi vingerja (Misgurnus fossilis) esinemisalaga.

Planeeringuala piirneb loodest, põhjast ja kirdest Saadjärvega, mille kalda veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 m. Vastavalt looduskaitseaduse §38 lg 2 ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Saadjärve kaldal on seadusega sätestatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Planeeringuala piirneb läänest Tartu-Jõgeva-Aravete teega, mille maantee kaitsevöönd 30 meetrit. Ka nimetatud asjaolu tagab osaüldplaneeringu kohase väärtustatud vaate säilimise.

Tabivere valla osaüldplaneeringu „Saadjärve I sihtala“ järgi jääb suurem osa planeeringualast, ehk Saadjärve poolne ala, piiratud ehitusõigusega alale ja maanteepoolne osa väärtustatud vaatega maastiku alale. Vastavalt kaitseala valitseja poolt kooskõlastatud ja vallavolikogu poolt kehtestatud Tabivere valla osaüldplaneeringule „Saadjärve I sihtala“ on lubatud põllu- ja metsamajandusmaal ehitada elumaju, majapidamishooneid ja põllumajandusliku tootmise hooneid. Ehitusõiguse võib määrata maaüksusele, mille pindala on vähemalt 2 ha.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 (vt. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega).

### **4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeritavat ala käesoleva detailplaneeringuga täiendavalt kruntideks ei jaotata ning olemasolevate maaüksuste piire ei muudeta. Igale olemasolevale kinnisasjale nähakse ette ehitusõigus.

### **4.4. Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigusega (tabel 1 ) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

**Tabel 1. Kruntide ehitusõigused**

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Krundi Olemas-olev pindala</i>	<i>Olemas-olev sihtotstarve</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Elamu ja abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>
<b>Jooranurme</b>	20014 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100 %	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	450 m <sup>2</sup>	elamul 8,5 m ja abihoonel 6,5 m
<b>Joorasalu</b>	20264 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100 %	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	450 m <sup>2</sup>	elamul 8,5 m ja abihoonel 6,5 m
<b>Jooranõmme</b>	20469 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100 %	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	450 m <sup>2</sup>	elamul 8,5 m ja abihoonel 6,5 m
<b>Joorametsa</b>	20849 m <sup>2</sup>	M 100%	EE 100 %	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	450 m <sup>2</sup>	elamul 8,5 m ja abihoonel 6,5 m

#### 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Õue- ja hoonestusalade planeerimisel on lähtutud Tabivere valla osaüldplaneeringuga „Saadjärve I sihtala“ seatud tingimustest, Saadjärve kalda ja tugimaantee kitsendustest ning võimalikust liikluskorraldusest. Planeeritud hoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk. 4.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Väljapoole näidatud hoonestusala võib kinnistul püstitada objekte, mis ei ole hooned. Väärtustatud vaatega alale hoonete püstitamist ei kavandata.

Planeeritud hoonestusala asukoht krundil on toodud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud üksikelamute kohustuslikud asukohad, mille määramisel on lähtutud Tabivere valla osa üldplaneeringu „Saadjärve I sihtala“ nõudest ptk 2.5.1.2., mille järgi piiratud ehitusõigusega alal peab külgnevate kruntide elamute vaheline kaugus olema minimaalselt 100 m.

#### 4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 2. Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud kontaktvõondis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda väärtustav ja sobituma antud konteksti. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestuse ja keskkonnaga nii arhitektuurselt kui esteetiliselt. Hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma.

Kuna maapinna reljeef hoonestusalade piirides on järsult langev, siis hoone kõrgusväärtuse mõõtmise aluseks on hoone alla jääva maapinna nõlvuse maksimaalse absoluutkõrguse väärtus.

**Tabel 2. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Elamul ja abihoonetel 1 kuni 2 korrust
<b>Lubatud kõrgus</b>	Elamul kuni 8,5 m, abihoonel kuni 6,5 m maapinnast
<b>Katusekalde vahemik</b>	Elamul 30-45°, abihoonel 20-45 °
<b>Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid/ Lubatud katusekatte värvitoonid</b>	Katuseplekk, katusekivid, bituumensindel ja laast Viil- ja kelpkatust/ Lubatud on musta, pruuni, halli ja punast tooni katus
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit, krohvi, looduslikku kivi, vms kõrgekvaliteetset materjali. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); Lubamatud on väga erksad ja intensiivsed värvitoonid.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Detailplaneeringuga ei määrata
<b>Harjajoone suund</b>	Detailplaneeringuga ei määrata

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr. 51. Olemasolevatele kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744).

#### **4.7. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt olemasolevat mahasõitu kasutades. Olemasolevad sõiduteed, jalakäijate põhilised liikumissuunad ja planeeritud juurdepääsud kinnistule on näidatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud 4,5 meetri laiune kruusakattega tee, mis on ehituskeeluvööndi ulatuses avalikult kasutatav. Juurdepääsutee osale, mis ei ole avalikus kasutuses, on vajalik seada juurdepääsu servituut.

Planeeringualale ulatub maantee teekaitsevöönd 30 m, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Vastavalt standardis EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest tabelis 6.3 Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida



tänaava poolsel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_w + C_{tr} \geq 30-45 \text{ dB}$ , olenevalt planeeritava hoone otstarbest ja paiknemisest kinnistul.

- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutussavad akendes, värske-õhuklapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine.

Parkimine lahendatakse krundisisesealt. Üksikelamu krundile kavandatakse 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) auto parkimise võimalus.

#### 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse moodustavad Saadjärve kaldal paiknev puistu- ja võsaala. Detailplaneeringuala loodepoolisel kaldaalal kuni kraavini paikneva haljastuse moodustab põhiliselt väheväärtusliku põõsastik koos üksikute suuremate puudega (osa neist hävinud või kahjustunud). Ülejäänud ala on kõrghaljastuseta rohumaa.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Detailplaneeringuga nähakse ette Joorasalu kaldaalal võsa, kuivanud ja ohtlike puude likvideerimine, ala korrastamine ja vaadete avamine Saadjärvele. Jooranõmme ja Joorametsa maaüksustel on keelatud metsaalal teostada lageraiet, lubatud on puistuala kujundamine, ala korrastamine ja hooldusraie.

Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile ning arvestades vajadusega jätta avatuks vaated Saadjärvele. Haljastamisel ja kujundamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- Kõrghaljastuse keelualaks on planeeringuga määratud tee kaitsevööndi ulatus ehk kuni 30 meetri laiune riba sõiduraja välimisest servast arvates. Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2012-2021 järgi paikneb Tartu-Jõgeva-Aravete maanteel planeeringulast veidi põhja pool oluline vaatekoht, mille vaatesuund Saadjärvele hõlmab ka planeeringuala. Vaadete säilitamiseks ei ole lubatud rajada kõrg-haljastust (ka kõrgeid hekke) vaatesuunale, st ka väljapoole nimetatud maantee kaitsevööndit.
- Täiendava kõrghaljastuse rajamisel peab arvestama, et maanteelt ei suletaks vaateid Saadjärvele.

- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja nende kaitsevööndisse/servituudialadele kõrghaljastust istutada.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

## PIIRDED

Saadjärve kaldal on avalikult kasutatav kallasrada laiusega 4,0 meetrit. See on ala, mida kinnistuomanikud ei tohi sulgeda ega takistada seal liikumist muul moel.

Piirde rajamine krundipiiridele on vabatahtlik. Arvestades kruntide suurust, põhikasutust elamumaana ning antud piirkonna iseloomu ei ole siiski soovitatav piirata kogu kinnistut, vaid ainult hooneid ümbritsevat õueala. Rajatavad piirded võivad olla kuni 1,4 m kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad. Kasutada tuleks kas roigasaeda, madalat kiviaeda, hõredat puitpiiret või keerisvõrku. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

**Tabel 3. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Piirdeaiad võivad olla võimalikult looduslähedase lahendusega, kas siis roigasaed, hõre puitpiire, kiviaed või keerisvõrk. Teised lahendused on lubamatud.
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,4 m

## VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Iga krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### 4.9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele

hoonetele, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega ehk tulemüüri. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

#### 4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

##### Olemasolev olukord

Üle planeeritava ala maanteepoolse osa kulgeb paralleelselt sõiduteega madalpinge elektrikaabel. Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on näidatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

##### VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuga on igale kinnistule planeeritud salvkaev koos hooldusalaga. Planeeritav arvutuslik veetarbimine ööpäevas iga kinnistu kohta on 0,36 m<sup>3</sup>/d.

**Tabel 4. Arvestuslik veetarbimine**

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoones</b>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	120 liitrit x 3 inimest peres = 360 liitrit

##### REOVEEKANALISATSIOON

Jooranurme, Joorasalu ja Jooranõmme maaüksustel on planeeritud reovesi puhastada krundil imbsüsteemi abil. Joorametsa maaüksusel on reovesi planeeritud puhastada filtersüsteemi abil ja puhastatud reovesi juhtida kraavi.

Juhul kui kasutatakse filtersüsteemi, siis heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (alus: veeseadus §8 lg 2 p4). Pinnasesse ja veekogusse juhitava puhastatud heitvee reostusnäitajad peavad vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 a. 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" lisas 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele.

##### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Krundile rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

##### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud Jooranõmme maaüksusele planeeritud tuletõrje veevõtukohta ehk kuivhüdrandi abil. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama nõuetele. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada ja selleni tagada juurdepääs igal ajal.

## SOOJAVARUTUS

Kruntidele rajatakse lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on soojuspump, elektri-, õli- või tahkeküte, lubatud on ka päiksepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

## ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik uue ehitatava 15/0,4 kV mastalajaama baasil. Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV kaabelliin. Liini ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Alajaamast ehitada projekteeritavatele elamutele eraldi fiidrina välja 0,4 kV kaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud sisesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on planeeritud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Erakruntide sisse planeeritavatele OÜ Jaotusvõrk elektriliinidele on ette nähtud servituudialad. Elektrivõrgu väljaehitamine kinnisasjadele toimub vastavalt Elektri tehnilistele tingimustele nr. 192144, mis asuvad planeeringu lisade koosseisus.

## SIDEVARUTUS

Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu. Kui tekib vajadus liituda sidevõrguga, tuleb võtta telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

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

Planeeringuala ala paikneb Vooremaa maastikukaitseala ((keskkonnaregistri kood KLO1000294) Vooremaa piiranguvööndis Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusala ((keskkonnaregistri kood RAH0000137 ja rahvusvaheline kood EE0080110)) ja Vooremaa linnualal (vastavalt RAH0000069 ja EE0080171; Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“).

Detailplaneeringualal tuleb lähtuda Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjast.

Oluline on säilitada vingerlasele sobilikud tingimused veekogus. Looduskaitseaduse järgi on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise ajal keelatud.

Järve kaldalt on soovitatav eemaldada võsa, kuivanud ja ohtlikud puud. Raietööd tuleb läbi viia ajavahemikul oktoobrist aprillini, et need jääks väljapoole rändlindude alal viibimise tippaega.

Raietöid ei tehta kevadel ega varasuvvel ajavahemikus 1.aprillist kuni 31. juulini, mil on peamine pesitsus- ja poegimisperiood.

Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja §4 lg 6 järgi on mootoriga sõidukiga kaitseala veekogude veel ja jääle sõitmine lubatud järelevalve- ja päästetöödel, kaitseala valitsemisega seotud tegevuses, kaitseala valitseja nõusolekul tehtaval teadustööl, kaitseala valitseja nõusolekul ja kutselisel kalapüügil. Kindlasti ei ole lubatud kasutada jette.

Planeeringuala asub Saadjärve ääres, mille kalda piiranguvööndi laiuks on 100 meetrit, ehituskeeluvööndi laiuks on 50 meetrit, veekaitsevööndi laiuks on 10 meetrit ja kallasraja laiuks on 4 meetrit.

Kallasraja ulatus ning selle mõiste on toodud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks vee kaldaalal. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses . Veekaitsevööndis on keelatud: maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine VeeS §-des 29<sup>1</sup> ja 29<sup>2</sup>sätetatud tingimustel; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Kalda ehituskeeluvööndi mõiste ja kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 . Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse; tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 . Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, maavara ja maa-ainese kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala

hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

#### 4.12. Piiratud asjaõiguste seadmise vajaduse määramine

Piiratud asjaõiguste seadmise vajadused on ära toodud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* ja tabelis 5.

**Tabel 5. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus**

<b>Teeniv/koormatud kinnisasi</b>	<b>Piiratud asjaõigus</b>	<b>Valitsev kinnisasi/õigustatud isik</b>
<b>Jooranurme kü</b>	Isiklik kasutusõigus Juurdepääsuservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja Joorasalu, Jooranõmme ja Joorametsa igakordne omanik Luige kinnistu igakordne omanik
<b>Joorasalu kü</b>	Isiklik kasutusõigus Juurdepääsuservituut  Veejuhtimisservituut	Elektriliini valdaja Jooranõmme, Joorametsa Jooranurme igakordne omanik
<b>Jooranõmme kü</b>	Isiklik kasutusõigus Juurdepääsuservituut Veejuhtimisservituut	Elektriliini valdaja Joorametsa igakordne omanik
<b>Joorametsa</b>	Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja

#### 4.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- teeala ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- 

#### **4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringualal asuvate kinnisasjade omaniku või valdaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevatel Saadjärve kallasrajal, kalda veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis, piiranguvööndis, tugimaantee tee kaitsevööndis ning planeeritud piiratud asjaõigustega koormatavatel aladel. Lisaks kehtivad alal Vooremaa maastikukaitseala (KLO1000294) kaitseeeskirjast tulenevad kitsendused., Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusala (RAH0000137) ja Vooremaa linnuala (RAH0000069) kitsendused.

#### **4.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloa väljastamise aluseks olnud ehitusprojekti kohaselt koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

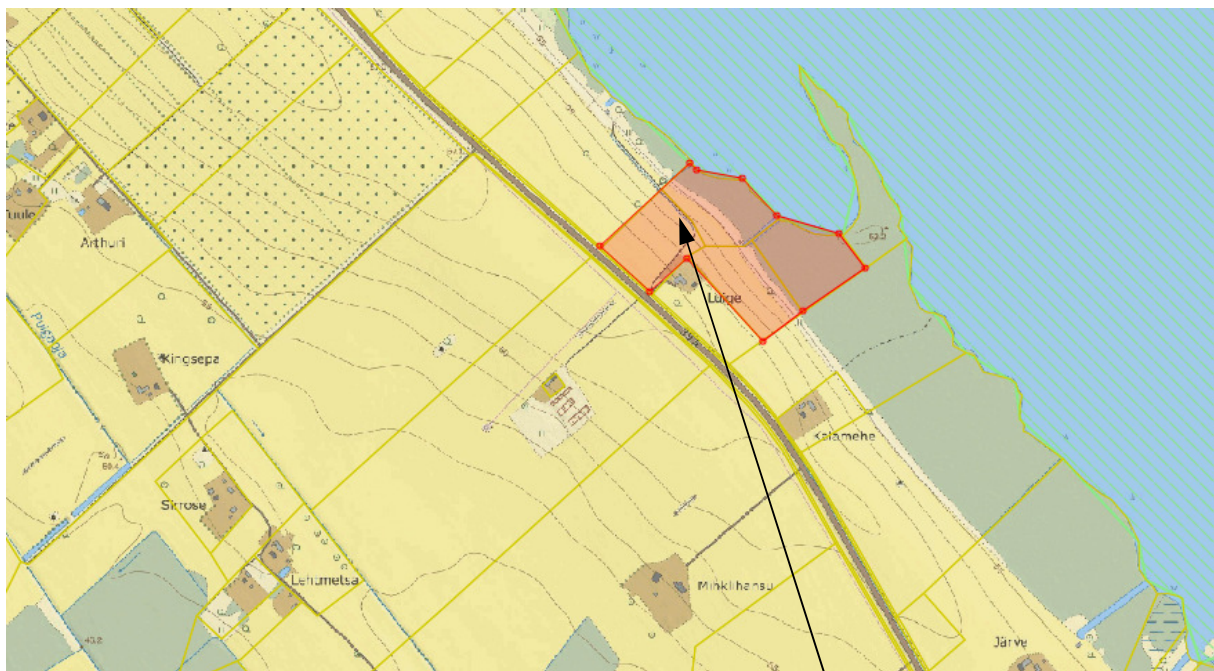
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.





**JOONIS 1****1. Situatsiooniskeem**

M 1:10 000

**PLANEERITAV ALA**

## **2. Olemasolev olukord** (eraldi lehel)

### **3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega** (eraldi lehel)

## **4.Illustratiivne vaade** (eraldi lehel)



## TABIVERE VALD

### TABIVERE VALLAVALITSUSE KORRALDUS

Tabivere

22. aprill 2013 nr 46

#### Detailplaneeringu algatamine ja koostamise korraldamine

“Planeerimisseaduse” § 9 lõike 1, Tabivere Vallavolikogu 12.08 2003 määrusega nr 18 kinnitatud  
“Tabivere valla ehitismääruse” ja detailplaneeringu algatamise taotluse alusel  
Tabivere Vallavalitsus **otsustab**:

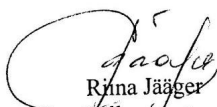
1. Algatada Tabivere vallas Voldi külas Joora kinnistu (katastritunnus 77301:002:0212)  
detailplaneering järgmiste eesmärkidega:
  - 1.1. Joora kinnistu jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
  - 1.2. kruntide ehitusõiguse määramine;
  - 1.3. kruntide hoonestusala määramine;
  - 1.4. teede maa-ala ja liikluskorralduse määramine;
  - 1.5. tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine;
  - 1.6. ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.
3. Määrata detailplaneeringu koostamise korraldajaks Tabivere Vallavalitsus.

Tabivere Vallavalitsusel sõlmida kinnistu omanikega, Ülo Sarapi ja Aino Malleriga, leping  
detailplaneeringu koostamise finantseerimise kohta.

5. Mitte algatada detailplaneeringu koostamise käigus eelpool nimetatud kinnistule Tabivere  
vallas Voldi külas keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna puudub oluline keskkonnamõju.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele saab isik, kes leiab, et käesoleva korraldusega või  
haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi, esitada korralduse  
peale vaide Tabivere Vallavalitsusele (Tuuliku 11 Tabivere alevik 49127 Jõgevamaa) 30 päeva  
jooksul korralduse teatavaks tegemise päevast arvates.

7. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

  
Riina Jääger  
vallavanem

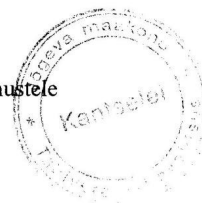


24 04 2013  
Endla Suvi  
vallasekretär

  
Endla Suvi  
vallasekretär

## DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Detailplaneeringu nimetus:
  - Joora kinnistu elamukruntideks jagamine Voldi külas Tabivere vallas
2. Detailplaneeringu algataja:
  - Tabivere Vallavalitsus (22.04.2013, korraldus nr 46)
3. Planeeritava ala ligikaudne suurus:
  - ca 8,16 ha
4. Detailplaneeringu eesmärk:
  - Joora kinnistu jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks
  - kruntide ehitusõiguse määramine
  - kruntide hoonestusala piiritlemine
  - teede maa-ala ja liikluskorralduse määramine
  - tehnoõrkude ja rajatiste asukoha määramine
  - ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
5. Detailplaneeringu lähtematerjal:
  - katastriüksuse 77301:002:0212 plaan
  - Joora kinnistu detailplaneeringu eskiisjoonis
6. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded:
  - koostada planeeritava ala geodeetiline alusplaan
  - arvestada katastriüksustele ettenähtud kitsendustega
  - lubatud ehitiste arv krundil kuni kaks (2)
  - ehitiste lubatud ehitusalune pind krundil kuni 450 m<sup>2</sup>
  - hoonete tulepüsivusklass TP3
  - hoonete korruselisus kuni kaks (2)
  - hoonete lubatud suurim kõrgus kuni 8,5 m maapinnast
  - hoonetevahelised kujad vastavalt normidele
7. Detailplaneeringuga lahendada järgmiste hoonete ja rajatiste paigutus:
  - hooned (elamu, abihoone)
  - vesivarustus
  - kanalisatsioon ja reovete puhastamine
  - elektrivarustus
  - soojavarustus
  - juurdesõiduteed
  - parkimine
  - haljastus
8. Insenerivõrkude planeerimistingimused:
  - elektrivarustus vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele



- vesivarustus ja kanalisatsioon vastavalt seadusandlusest ning kinnistule esitatud piirangutest tulenevatele nõuetele
9. Detailplaneeringu koostajad:
- Päästeametiga
  - Keskkonnaametiga
  - Kinnistu naabritega
  - Maanteeametiga
  - Eesti Energiaga
10. Detailplaneeringu vormistamine :
- detailplaneeringu plaan vormistada mõõtkavas kuni M 1:500
  - krundi tehnoorkude plaan vormistada mõõtkavas M 1:500
11. Detailplaneeringu koosseis:
- seletuskiri
  - planeeritava maa-ala geodeetiline plaan (olemasolev olukord)
  - planeeritava maa-ala maakasutuse ja kitsenduste plaan
  - kruntide hoonestusala plaan koos tehnoorkudega
  - planeeringulahenduse illustratsioon ruumilise ettekujutuse tekitamiseks
12. Detailplaneeringu esitamine:
- Detailplaneering esitada Tabivere Vallavalitsusele paberandjal neljas eksemplaris ning lisada digitaalselt pdf formaadis
13. Detailplaneeringu lähteülesanne on kinnitatud Tabivere Vallavalitsuse korraldusega nr 46, 22. aprill 2013

Koostas Tabivere Vallavalitsuse ehitusspetsialist Kuldar Lõhmus



25 04 2013  
Eudle suu  
vallarekuta