

# JAAMA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

PlanID 105692

Planeeringu koostamise korraldaja:

**Tartu Vallavalitsus**

Haava 6, Kõrveküla alevik

60512, Tartu vald

tartuvald@tartuvald.ee

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

**Rasmus Rajaleid**

Detailplaneeringu koostaja:

**Liisi Ventsel**

Ruumilise keskkonna planeerija

kutsetunnistus 176298

Tel: 50 70 562

liisiventsel@gmail.com

Tartu 2022

## Sisukord

<b>1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Olemasolev olukord .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planeeringuala mõjuala analüüs ja analüüsil põhinevad järeldused.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Ruumilise arengu eesmärgid .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Planeerimisettepanek.....</b>	<b>7</b>
7.1 Planeeringulahenduse kirjeldus .....	7
7.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
7.3 Kruntide ehitusõigus.....	8
7.4 Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused.....	8
7.5 Kruntide hoonestusala määramine .....	9
7.6 Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
7.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Verikaalplaneerimine .....	11
7.8 Ehitistevahelised kujad.....	13
7.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	13
7.10 Keskkonnatingimuste seadmine .....	16
7.11 Servituutide vajaduse määramine.....	17
7.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	18
7.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
7.14 Planeeringu elluviimine .....	19
<b>8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....</b>	<b>21</b>

## Joonised

Joonis 1. Situatsiooniskeem .....	M 1:5000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Tehnovõrgud .....	M 1:500
Joonis 6. Illustreeriv joonis	

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.

## 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Jaama maaüksusest (kat.nr: 77301:002:0175) kuni 3 elamumaa krundi moodustamist ning määrata kahele krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks ja ühele krundile ehitusõigus üksik- või kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Jaama maaüksus (kat.nr: 77301:002:0175);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 4956 m<sup>2</sup>.

Lisaks jäävad planeeringualasse osaliselt külgnevad tänavad (Põllu tänav ja Pärna tänav).

## 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2031, kinnitatud Tartu Vallavolikogu 23.05.2019 määrusega nr 14.
- Tartu valla üldplaneering, kehtestatud 15.06.2022 Tartu Vallavolikogu otsusega nr 43.
- Jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 22.03.2018 määrusega nr 9 ja muudetud Tartu Vallavolikogu 28.01.2021 määrusega nr 2.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Geodeesia OÜ poolt 29.09.2020 mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GE-2385. Koordinaadid on L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

## 3. Olemasolev olukord

Planeeringuala moodustab 100% elamumaa sihtotstarbega Jaama kinnistu (kat.nr: 77301:002:0175), pindalaga 4958 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab osaliselt ka külgnevaid Pärna (kohalik tee nr 7730023) ja Põllu tänavaid (kohalik tee nr 7730022).

Planeeringuala on hoonestamata, puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Kinnistu on kaetud valdavalt loodusliku rohumaaga, kinnistu edelaosas on kõrghaljastatud u 90 m<sup>2</sup> ala kümnekonna lepuuuga ja neid ümbritseva võsaga. Planeeringualale on juurdepääs nii Pärna kui Põllu tänavalt.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest tänavatega: põhjast Pärna, lõunast Põllu ning läänest Jaama tee tänavaga (kõrvalmaantee nr 14203, Tabivere jaama tee). Planeeringualale ulatub Jaama tee tänav 10 m laiune kaitsevöönd<sup>1</sup>. Planeeringuala kagupiiril, Kase kinnistul (kat.nr: 77301:002:0268), kulgeb kruusatee naaberkiinnistuni, Põllu tn 4 (kat.nr: 77301:002:0520) elamumaale. Idast piirneb planeeringuala Pärna tn 9 elamumaa kinnistuga.

Planeeringuala läänepiiril asub Jaama tee tänav äärne (kõrvalmaantee) sademeveekraav. Kraav on u 3,8 m lai ning u 0,6-0,7 m sügav, languga lõuna suunas. Põllu tn ristumise truup vajab puhastamist.

Planeeringuala idaserva läbivad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torud kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest. Lisaks jääb Jaama kinnistu ida nurka Põllu tn 4 krundi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid. Nimetatud liitumispunktide lähedusse jääb ka elektrikapistil asuv elektrikapp. Jaama maaüksuse Põllu tänav poolsele osale ulatub vähesel määral Põllu tänaval asuva elektri õhuliini (tänavavalgustus) kaitsevöönd.

Planeeringuala reljeef on kergelt ebatasane ja lohklik. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60,32 m sademevee kraavi servas kuni 62,43 m kinnistu põhjaosas.

## 4. Planeeringuala mõjuala analüüs ja analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala asub Tabivere aleviku keskosas, alevikku läbivast raudteest idas, Pärna, Põllu ja Jaama tee tänavate vahelisel alal.

Planeeringualale on juurdepääs Pärna ja Põllu tänavatelt. Tänavad on kahesuunalised ja asfalteeritud. Pärna tänav sõidutee laius on u 4,5 m, Põllu tänav sõidutee laius planeeringuesisel alal u 3 m.

Kontaktvööndi tihedam ja alevikule iseloomulik hoonestus jääb alevikku läbivast raudteest idasse. Planeeringuala naaberkiinnistutel ning Pärna ja Põllu tn ääres paiknevad valdavalt 1- kuni 2- korruselised viilkatusega üksikelmud koos kõrvalhoonetega. Üksikelmute kruntide pindalad on valdavalt u 1000-3000 m<sup>2</sup>, aga esineb ka suuremaid (naaberkiinnistu Põllu tn 4 pindala on 3835 m<sup>2</sup>). Üksikelmu krundid on hoonestatud 1940-1970ndatel. Pärna ja Põllu tn äärsete elamute ehitisealused pindalad on vahemikus u 60-100 m<sup>2</sup>, kuid esineb ka mõningaid kuni 130 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga elamuid. Üksikelmu kruntide täisehitusprotsent on keskmiselt 9 %, krundid on haljastatud – muru, viljapuud, aiamaad, hekid, muud kõrged puud.

---

<sup>1</sup> Ehitusseadustik §71 lg 3

Kontaktvööndis leidub ka 1950-1980ndatel ehitatud 2- korruselisi silikaattellistest või krohvitud fassaadiga kortermaju, mis paiknevad valdavalt Pärna ja Põllu tn idapoolses tänavate vahelisel alal ning Tuuliku tn ümbruses. Kortermajade kruntide pindalad on vahemikus u 1800-3600 m<sup>2</sup>, keskmine täisehitusprotsent on 12 %. Kortermajade kruntidel paiknevad ka mahukad kõrvalhooned (kuurid), krundid on haljastatud muru ja kõrghaljastusega.

Üksik- ja korterelamu kruntide struktuur järgib mõningate eranditega üldiselt põhimõtet, kus elamu paikneb tänava poolses krundi osas ning kõrvalhooned krundi tagaosas. Elamud paiknevad Pärna tänaval sõidutee servast u 4-8 m kaugusel, Põllu tänaval 4-9 m kaugusel. Visuaalselt jätavad tänavad siiski ühtse mulje, kuna krunte ääristavad aiad ja hekid või suuremad puud, mis mõjutavad ühtse ehitusjoone tajumist.

Raudteest, st ka planeeringualast, läänepoolse jääb hajaasustusele iseloomulik maakasutus, kus põldude vahel paiknevad hajusalt üksikelamuid kõrvalhoonetega ning esineb suuremaid tootmisalasid.

Planeeringualaga piirneva Jaama tee äärde on rajatud Tabivere raudteejaamast Tuuliku tn suunal kulgev kergliiklustee, mis ühendab raudteejaama aleviku keskse Tuuliku tänavaga ning Tartu – Jõgeva – Aravete riigitee ääres asuva kergliiklusteega. Teistel aleviku tänavatel kõnniteed puuduvad ning kergliiklejad liiguvad sõidutee servades. Kontaktvööndi kruntide parkimine on lahendatud krundisiseselt.

Tabivere alevikus on mitmeid elanikele pakutavaid teenuseid ja asutusi nagu Tabivere Põhikool, lasteaed, huvikool, raamatukogu, rahvamaja, perearstikeseks, kauplused, postkontor, pakiautomaat. Tabivere raudteejaam asub planeeringualast linnulennult u 40 m kaugusel. Lähimad kaug- ja maakonnaliinide bussipeatused asuvad planeeringualast mööda tänavaid möötes u 700 m kaugusel Tartu – Jõgeva – Aravete riigitee ääres.

### **Mõjualas kehtivad detailplaneeringud, väljastatud projekteerimistingimused**

Planeeringu mõjualas kehtib kolm detailplaneeringut ning väljastatud on ühed projekteerimistingimused.

*Jaama tn 6 detailplaneering* (kehtestatud 29.06.2007 Tabivere Vallavolikogu otsusega nr 24). Planeeringuga nähti ette kahe elamukrundi moodustamine (tänaused Jaama tee 6, kt 77301:002:0147 ja Tuuliku tn 12, kt 77301:002:0148). Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3 hoone ehitamiseks suurima ehitusaluse pindalaga 500 m<sup>2</sup>.

*Välja kinnistu detailplaneering*, kehtestatud 23.10.2008 Tabivere Vallavalitsuse korraldusega nr 181. Planeeringuga jagati kinnistu kaheks elamumaa krundiks (tänaused Põllu tn 1 ja 1a) kuni 3-korruselise korterelamu ehitusõigusega ja kaheks ärimaa krundiks, millest tänasele

Kalda tn 3 kinnistule on määratud ehitusõigus tankla rajamiseks ning Kalda tn 1 kinnistul asub 2011.a kasutusele võetud kaubandushoone.

*Jaama tee 2, Jaama kuur ja Putka kinnistute detailplaneering*, kehtestatud 24.11.2016 Tabivere Vallavolikogu otsusega nr 73. Planeeringulahendus näeb ette planeeringualas olemasolevate kinnistute ümberkruntimise, moodustades 2 elamumaa krunti. Ühele planeeritud krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 480 m<sup>2</sup>. Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks ei ole ümberkruntimist toimunud ning planeeritud ehitusõigust ellu viidud.

Planeeringualast põhjasuunas asuvale Käänaku kinnistule (kt 77301:002:0174) on väljastatud Tartu Vallavalitsuse 25.11.2021 korraldusega nr 1139 ehitisluba (nr 2111271/35081) kaksikelamu ehitamiseks (ehitamisel oleva hoone EHR kood 121368197). Kaksikelamu ehitisealune pind on 287 m<sup>2</sup>.

Käesolev detailplaneering ei ole otseselt kirjeldatud arendustega seotud ning kirjeldatud arendused ei mõjuta otseselt käesolevat planeeringulahendust.

### **Analüüsil põhinevad järeldused**

Käesoleva planeeringuga on kavandatud Jaama maaüksus jagada kolmeks elamumaa krundiks, mis on mõjuala maakasutust arvestades planeeringualale sobilik ja loogiline valik. Planeeringuala kruntide ehitusõiguse- ja arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud mõjuala hoonestusega (hoonete kõrgus, hoonestuse paiknemine krundil) ning üldplaneeringust tulenevate tingimustega haljastuse ja krundi suurima ehitisealuse pindala osas. Kavandatud lahendusega on Pos 1 ja 2 kruntidel ette nähtud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, Pos 3 on lubatud ehitada üks üksikelamu või üks kaksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Kõikide planeeritud kruntide maksimaalne ehitisealune pindala on 25 % krundi pindalast, aga mitte rohkem kui 400 m<sup>2</sup>, mis vastab üldplaneeringule. Planeeritavate elamumaade hea ühenduse aleviku keskusega tagab Jaama tee ja Tuuliku tn ääres kulgev kergliiklustee ning teiste linnadega planeeringuala kõrval asuv raudteejaam. Planeeringulahendus on vastavuses üldplaneeringuga.

## **5. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule**

Vastavalt kehtivale *Tartu valla üldplaneeringule* on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala. Üldplaneering seab uute kruntide vähimaks suuruseks tiheasustusega aladel üksikelamutele 1500 m<sup>2</sup> ja kaksikelamutele üldjuhul 1500 m<sup>2</sup>. Üksik- ja kaksikelamute kõrguseks on määratud üldjuhul 9 m. Hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks uutel kruntidel on lubatud kuni 25 % krundi pindalast.

Käesolev detailplaneeringulahendus vastab üldplaneeringule: üksikelamu kruntide (Pos 1 ja 2) pindalad on minimaalselt 1500 m<sup>2</sup>, võimaliku kaksikelamu ehitusõigusega Pos 3 pindala on 1946 m<sup>2</sup>; põhihoonete kõrguseks on määratud 8,5 m; täidetud on kruntide suurima ehitisealuse pindala nõue.

## 6. Ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- Võimaldada maaüksuse kasutamist vastavalt katastriüksuse sihtotstarbele.
- Rajada kvaliteetset elamispinda.

## 7. Planeerimisettepanek

### 7.1 Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu elluviimisel moodustatakse Jaama maaüksusest 3 elamumaa krunti. Pärna tänava äärde moodustatakse krundid Pos 1 ja Pos 2, kuhu on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Põllu tn äärde moodustatakse krunt Pos 3, kuhu on määratud ehitusõigus üksik- või kaksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Pos 3-le määratud ehitusõigus võimaldab elamu liiki valida vastavalt turuolukorrale. Planeeringuga on lahendatud kruntide haljastus, piirete tingimuste määramisel on võetud arvesse lähiümbruse kruntide piirdeid, sademevee lahendus võimaldab võtta kasutusele looduslähedasi sademevee lahendusi.

Planeeringu elluviimiseks määratud tingimused võimaldavad täita planeeringule seatud ruumilise arengu eesmäärke – määratud ehitusõigus võimaldab Jaama maaüksuse sihtotstarbelist kasutust ning läbi erinevate tingimuse seadmise tekib võimalus rajada piirkonda arvestav kvaliteetne elamispind.

### 7.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud Jaama maaüksus jagada kolmeks krundiks: kaheks üksikelamumaa krundiks (Pos 1 ja Pos 2) ning üheks üksik- või kaksikelamumaa krundiks (Pos 3). Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 1 ja *Põhijoonisel* (joonis 4).

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Planeeringueelne</i>	<i>Maaüksuse aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
	Jaama (77301:002:0175)	4958 m <sup>2</sup>	elamumaa
<i>Planeeringujärgne</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve<sup>2</sup></i>
	Pos 1	1503 m <sup>2</sup>	üksikelamu maa (EP)
	Pos 2	1509 m <sup>2</sup>	üksikelamu maa (EP)
	Pos 3	1946 m <sup>2</sup>	üksikelamu maa (EP)/ kaksikelamu maa (EPk)

### 7.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga määratakse üksikelamu maa kruntidele Pos 1 ja 2 ehitusõigus üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Pos 3 krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu või ühe kaksikelamu (paarismaja) ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel lubatud täiendavalt kasvuhoonete, varjualuste, lehtlate, väliköök, jmt rajatiste ning kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste hoonete püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka). Kirjeldatud tingimustele vastavad rajatised ja hooned võib püstitada väljaspoole planeeritud hoonestusala (v.a tänavapoolsest hoonestusalast tänava suunas), juhul kui on tagatud tuleohutusnõuded. Kui kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone soovitakse püstitada krundi piirile lähemale kui 4 meetrit, siis on vajalik naabrite omavaheline kirjalik kokkulepe (või muul kavandatava lahendusega nõusoleku taasesitamist võimaldaval moel) ning järgides tuleohutusest ja asjaõigusseadusest tulenevaid nõudeid.

Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hooneosi, mis võivad vastavalt õigusaktile ulatuda hoonestusalast välja<sup>3</sup>.

Lubatud on rajada ka muid ehitisi nagu kasvuhoone, mängumaja, grillnurk, väliköök, vms vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina *Põhijoonisel* (joonis 4).

### 7.4 Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Hoonete täpne asendiplaaniline lahendus tuleb lahendada koos hoone(te) arhitektuurse lahendusega. Kruntide arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused on esitatud ka tabelina *Põhijoonisel* (joonis 4).

<sup>2</sup> Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – detailplaneering“, Rahandusministeerium

<sup>3</sup> Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6



Planeeritud kruntide arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- Korruselisus: üksik- jka kaksikelamul kuni 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus (keldrikorrus), abihoonel 1 maapealne korrus.
- Katusetüüp ja –kalle: viil- ja kaldkatus, kalle 20°-35°.
- Katuseharja kulgemise suund: elamu põhimahul paralleelselt krundi juurdepääsu tänavaga, lisamahul risti või paralleelselt krundi juurdepääsu tänavaga.
- Katusekatte materjal ja värv: plekk, bituumensindel (abihoonetel ka muu rullmaterjal), või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal. Värv: hall, must, punane.
- Välisviimistluse materjal: Puit, kivi, krohv, betoon, klaas (ka kombineerituna) ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistlusmaterjalid. Keelatud on imiteerivate materjalide (nt plastvooder) ja katmata palk.
- +/- 0,00 sidumine: lahendada hoone projekti käigus.
- Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Ehitise ehituslike tingimustena on:

- lubatud 1 maa-alune korrus;
- lubatud hoone ehitamine valmisdetailidest;
- soovituslik päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelid tuleb integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.

## 7.5 Kruntide hoonestusala määramine

Krundi hoonestusala on ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Ehitusloakohustuslike hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud kruntide vahelise tuleohutuskuja tagamisega ning planeeringualale ulatuvate kitsendustega – kõrvalmaantee (Jaama tee) 10 m kaitsevööndi ja külgnähtavusalaga ning Pos 2 puhul vee- ja kanalisatsioonitoru 2 m kaitsevööndiga. Pos 2 hoonestusala on vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi tõttu määratud krundi piirist 5,3 m kaugusele. Pärna ja Põllu tänava poolt on hoonestusala määratud krundi piirist 5 m kaugusele. Samale joonele, krundi piirist 5 m, on määratud kohustuslik ehitusjoon – joon, millel peab asetsema hoone (üksik- või kaksikelamu) esifassaadi põhimaht.

Pos 1 krundi hoonestusala võib piirata reovee ärajuhtimiseks planeeritud reoveepumpla, millele tuleb tagada 5 m kuja (kõige väiksem lubatud kaugus) elamust<sup>4</sup>. Pos 1 hoonestusala ulatus täpsustub pärast pumpla projekteerimist ja pumpla täpse asukoha selgumist.

---

<sup>4</sup> Veeseadus<sup>1</sup> § 134 lg 1 ja 2.

Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslikud hooned (mängumaja, kasvuhoone jne) võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala. Mitteehtusloa kohustuslike hoonete paigutamisel tuleb arvestada kõigi ehitusala reguleerivate normdokumentidega.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiride ja kitsendustega on toodud *Põhijoonisel* (joonis 4).

## 7.6 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb põhjast u 4,4 – 5,5 m laiuse ja kahe-suunalise asfaltkattega Pärna tänavaga (kohalik tee nr 7730023). Lõunast piirneb planeeringuala u 2,9 – 3,1 m laiuse ja kahe-suunalise kruusakattega Põllu tänavaga (kohalik tee nr 7730022). Nimetatud tänavatelt on kavandatud kruntidele juurdepääsused.

Pos 2-le on krundil asuvate ja läbivate tehnovõrkude teenindamiseks kavandatud täiendav juurdepääs Kase kinnistul asuvalt kruusateelt ja/või Pärna tänavalt. Täiendava juurdepääsu vajadus tuleneb Emajõe Veevärk AS nõudest, et krundil asuvate kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga (28 t, teljekoormus 11,5 t). Nimetatud juurdepääsu vajadus ja lahendus täpsustatakse koostöös krundi läbivate tehnovõrgu valdajatega ja vajadusel Kase kinnistu omanikuga.

*Põhijoonisel* (joonis 4) kujutatud juurdepääsused on illustratiivsed. Juurdepääsude laius ja kattematerjal täpsustatakse hoone projekti käigus. Planeeringuga on määratud ka krundi piiri osad, kust juurdepääsu rajamine on keelatud (vt *Põhijoonis*).

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt. Parkimisnormatiivi valikul on aluseks võetud standardis EVS 843-2016 Linnatänavad toodud normi eramule väike-elanute alal<sup>5</sup>, mille kohaselt tuleb krundil tagada parkimiskoht 3-le sõiduautole eramu kohta.

Jalakäijad ning jalgratturid kasutavad Pärna ja Põllu tänaval liikumiseks sõiduteed või tee ääri. Jaama tee lääneküljel kulgeb kergliiklustee, mis ühendab raudteejaama Tabivere kergliiklusteede võrgustikuga. Planeeringuala külgnevate tänavate olemasolev olukord säilib.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kokku kuni 4-le majapidamisele: 2 üksikelamut ja 1 kaksikelamu või 3 üksikelamut. Arvestades, et peres on tavaliselt kuni 2 sõiduautot, võib planeeringuala ehitusõiguse elluviimisel lisanduda lähipiirkonna tänavatele kuni 8 sõiduauto liiklus. Jaama tee aasta keskmine liiklussagedus on 349 sõidukit ööpäevas. Pärna ja Põllu

<sup>5</sup> EVS 843:2016 ptk.9.2.3 p.3 rakendusjuhised (RJ): väike-elanute ala on valdavalt hoonestatud eramute ja ridaelamutega, sh võib olla ka üksikuid väiksemaid (2-3-korruselisi, 10-12 korteriga) korruselamuid.

tänavate liiklussagedus planeeringuala läbival tänava lõigul on eeldatavalt oluliselt väiksem ning lisanduv liikluskoormus mõjutab olemasolevat liikluskoormust vähe.

### **Riigiteega seotud normid**

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee nr 14203, Tabivere jaama tee (Jaama tee) kaitsevöönd, mis on 10 m sõidutee välimisest servast<sup>6</sup>.

Tänavaga kaitsevööndiga samas ulatuses, 10 m, jääb planeeringualale normikohane<sup>7</sup> külgnähtavusala – teega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi. Külgnähtavusalale võib rajada piirdeaia/kõrghaljastuse/heki, kui on tagatud normikohane vaba ruum, mis on vajalik tee hoiu ja korrastustöödeks, antud juhul eelkõige sademekraavi hoolduseks.

Planeeringualale, Pos 1 ja Pos 3 kruntidele, ulatuvad Pärna ja Põllu tänava ristmike nähtavuskolmnurga alad. See on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Seetõttu tuleb Pos 1 ja Pos 3 riigitee poolsed piirdeaiaid ja hekid rajada nii, et need jääksid nähtavuskolmnurgast välja. Olemasolevad nähtavust piiravad takistused planeeringualal puuduvad. Nähtavuskolmnurgad on konstrueeritud vastavalt kehtivale normile<sup>8</sup> lähtetasemel rahuldav. Ristmiku tüüpskeemiks on valitud tüüp A ja lähtetase rahuldav. Pärna tn ristumisel kehtib peateel (Jaama tee) kiiruspiirang 50 km/h, millest tulenevalt on nähtavuskauguse ulatuseks määratud 120 m. Põllu tn ristumisel kehtib peateel kiiruspiirang 30 km/h, millest tulenevalt on nähtavuskauguse ulatuseks määratud 60 m.

## **7.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Verikaalplaneerimine**

### **7.7.1 Haljastus**

Planeeringualal esineb valdavalt looduslik rohumaad. Kinnistu edelaosas on kõrghaljastatud u 90 m<sup>2</sup> ala kümnekonna lepuuuga ja neid ümbritseva võsaga. Lepavõsa vajab hooldamist – likvideerida kuivanud, vajadusel täiskasvanud puud ja alusvõsa. Krundi ilmestamise ja kõrghaljastuse nõude täitmise eesmärgil on soovitatav lepuvõsa ala korrastada ning osaliselt säilitada.

Krundid peavad olema haljastatud min 30 % krundi pindalast, sh kõrghaljastuse osakaal min 10 % krundi pindalast.

---

<sup>6</sup> Ehitusseadustik § 71 lg 3.

<sup>7</sup> Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maantee projekteerimisnormid“

<sup>8</sup> Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maantee projekteerimisnormid“

Haljastust on keelatud rajada nähtavuskolmnurkade alale.

Krundid Pos 1 ja Pos 2 idapiiril asub riigitee sademevee kraav. Krundi igakordse omaniku kohustus on kraavi krundipoolse nõlva niitmine üks kord aastas.

### 7.7.2 Piirded

Krundid tuleb piirata piirdeaedadega. Lubatud on kuni 1,4 m kõrgused puidust või võrgust piirdeaiad. Lisaks on lubatud piirdeiaa äärde kuni 1,4 m kõrguse pügatava heitlehise heki rajamine. Vabakujulise heki kõrgus on vaba. Keelatud on massiivsed (nt kivist laotud või betoonist) aiapostid ning kuuse- ja elupuu hekid, kuna need ei ole piirkonnale iseloomulikud. Piirdeaiad ja hekid tuleb rajada väljapoole Pärna ja Põllu tänava ristumiste nähtavuskolmnurki. Pos 1 ja Pos 3 Jaama tee poolsed piirdeaiad tuleb tänava äärses sademevee kraavi välimisest servast rajada minimaalselt 0,5 m kaugusele, et need ei ohustaks kraavi nõlvade püsivust.

### 7.7.3 Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus

Kruntide olemasolevat maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5 m ja tasanda. Moodustavate kruntide pinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast ja tänavate sõiduteest. Vertikaalplaneerimist tuleb teha selliselt, et oleks välistatud sadevete sattumine naaberkinnistutele, tänavatele ning riigitee koosseisu kuuluvasse sademeveekraavi. Maapinna tõstmisel tagada visuaalselt olemasolevast maapinnast lähtuv kõrgus.

Soovitav on Pärna ja Põllu tänava haljasaladele rajada nõva, et tänava sademe- ja lumesulaveed ei valguks planeeritud kruntidele.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud!

Kruntide sademeveed (sh hoone drenaaž, katustelt ja kõvakattega pindadelt kogunev sademevesi) tuleb imutada krundi siseselt, kasutades selleks vajadusel looduslähedasi sademeveesüsteeme<sup>9</sup>. Katustelt tuleneva sademevee äravoolu kiiruse ja mahu vähendamiseks sobib kasutada kasvukaste ja vihmapeenraid. Krundisiseseks sademevee imutamiseks võib rajada erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest nõvasid, imbkraave või madalamaid lohkusid. Soovitav on sadevett koguda ja taaskasutada. Parkimisalal on soovitav kasutada vett läbilaskvaid katendeid, nt vahedega sillutuskivid.

Kui kruntide kasutamise käigus selgub, et sademeveed tuleb siiski juhtida Jaama tee äärsesse sademeveekraavi (riigitee koosseisu kuuluv teekraav), tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata kruntidelt lisanduvaid

<sup>9</sup> Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused, M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, A.Mik, 2021, <https://dspace.emu.ee/handle/10492/6984>

vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

## 7.8 Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (näiteks tulemüür või vastava tulepüsivusega välisseinad). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Kuja nõuet ei ole, kui hooned asuvad ühel kinnistul, on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on  $\leq 400 \text{ m}^2$ .

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille *lisa 1* alusel on planeeritavad üksikelamud I kasutusviisiga hooned. Sama määruse *lisa 2* alusel on planeeritavate üksikelamute tuleohutusklassiks TP3. Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja vajadusel tule levikut takistavad ehituslikud abinõud määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud tuleb määrata projekteerimise käigus vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

## 7.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustatud ja põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpsed lahendused, asukohad ja hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Tehnovõrkude lahendused on kujutatud joonisel nr 2 *Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed* ja joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

### 7.9.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud lähtuvalt AS Emajõe Veevõrk 09.03.2021 tehniliste tingimustele nr TT-21-00036.

Planeeritavate kruntide veega varustamine on ette nähtud olemasolevatest ühisveevärgi torustikest. Pos 1 ja 2 veevarustus on kavandatud Pärna tänaval asuvalt torustikult. Pos 2 krundile võib veeühenduse rajada ka krundi läbivalt veetorustikult. Pos 3 veevarustus on kavandatud Põllu tänaval asuvalt torustikult.

Igale planeeritud krundile tuleb näha ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt peab asuma avalikult kasutatavale maale (va Pos 2 krunt, kui veeühendus rajatakse krunti läbivalt veetorustikult) kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri.

### 7.9.2 Kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus on planeeritud lähtuvalt AS Emajõe Veevärk 09.03.2021 tehniliste tingimustele nr TT-21-00036.

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimiseks on kavandatud reoveekanaliseerimistorustik Pärna ja Põllu tänavatel asuvate isevoolsete ühiskanalisatsioonitorustikeni.

Maapinna kõrguste erinevuse tõttu on Pos 1 reovee ärajuhtimiseks vajalik krundile rajada krundisisene reoveepumpla. Reoveepumplast on olemasoleva kanalisatsioonikaevuni planeeritud survetoru. Pos 1 reoveepumplale tuleb tagada 5 m kuja (kõige väiksem lubatud kaugus) elamust<sup>10</sup>. Pumpla asukoht tuleb täpsustada eraldi projektiga.

Pos 2 reovesi on kavandatud juhtida isevoolsena Pärna tn 16 või 20 kruntide ees asuvasse kanalisatsioonikaevudesse või teha ühendus kinnistut läbivalt kanalisatsioonitorustikult. Pos 3 planeeritav kanalisatsioonitorustik on kavandatud isevoolsena juhtida Põllu tänaval Kase kinnistu ees asuvasse kanalisatsioonikaevu.

Planeeringuala igale planeeritavale krundile tuleb näha ette eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale (va Pos 2 krunt, kui kanalisatsiooniyhendus rajatakse krunti läbivalt kanalisatsioonitorustikult) kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri. Kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeringuala mõnelt krundilt reovett isevoolset ära juhtida, siis tuleb antud krundile projekteerida reoveekanaliseerimispumpla, mis hakkab kuuluma kinnistu omanikule. Pumpla vajadus, täpsem lahendus ja liitumispunktide täpsemad asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 7.9.3 Sademevee lahendus

Planeeringuala sademeveekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud AS Emajõe Veevärk 09.03.2021 tehniliste tingimustega nr TT-21-00036.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud!

Sademevesi on planeeritud immutada krundisiselt, kasutades selleks vajadusel looduslähedasi sademeveesüsteeme (vt täpsemalt p.7.7).

### 7.9.4 Tuletõrje veevarustus

Planeeringu koostamise hetkel ei ole võimalik planeeringuala piirkonnas asuvast ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett.

---

<sup>10</sup> Veeseadus<sup>1</sup> § 134 lg 1 ja 2.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10<sup>11</sup> § 6 lg 3 kohaselt peab veevõtukohta kaugus paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Käesoleval hetkel jääb lähim tuletõrje veevõtukoht (ID 1555) planeeringuala kruntidest mõõdetuna mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid aga u 400-500 m kaugusele, asudes Tuuliku tänava ääres Tiigi katastriüksusel (kt 77301:002:0226).

Planeeringuala tuletõrje veevõtuks tuleb Põllu ja Pärna tänavatele rajada tuletõrjehüdrandid. Tuletõrjehüdrantide rajamise eelduseks on läbi Tuuliku tn 10 ja 12 katastriüksuse kulgeva veetrassi ümberehitamine suurema läbimõõduga (eeldatavalt De110 mm) torustiku vastu. Veetoru ümberehitamise vajadus on kujutatud joonisel 2 *Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed* ja joonisel 5 *Tehnovõrgud*. Torustiku ümberehitamiseks tuleb koostada projekt vastavalt AS Emajõe Veevärk tingimustele. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on I kasutusviisiga ehitiste ühe tulekahju normvooluhulgaks 10 l/s ning arvestuslik tulekahju kestvus 3 h*. Planeeritud hüdrandid peavad tagama normikohase vooluhulga.

### 7.9.5 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 23.02.2021 väljastatud tehniliste tingimustega nr 370489.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud Asula 15/0,4 kV alajaama (Põllu tn 1b, kt 79601:001:1127) baasil. Olemasolevast alajaamast on planeeritud kruntide jaotus- ja liitumiskilpidesse ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Pos 1 ja 2 elektrikilbid saavad toite Pärna tn 20 kinnistul asuvast jaotuskilbist. Pos 3 planeeritav üksik- või kaksikelamu elektrikilbid saavad toiteks tuleb Põllu tänavale rajada Asula 15/0,4 kV alajaamast 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kuni hooneteni on nähtud ette maakaabliga.

### 7.9.6 Soojavarustus

Kruntide soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt. Võimalikud kütteviisid on tahkekütusega, soojuspumpadega (õhk-õhk, õhk-vesi, maasoojus (sh vertikaalne maaküte)) või elektriga. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

### 7.9.7 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS 15.02.2021 väljastatud tehniliste tingimustega nr 34838234 (kehtivad kuni 14.02.2022) ning täiendavalt AS Connecto Eesti 02.05.2022 tehniliste tingimustele nr TT1834TR (kehtivad kuni 02.05.2023).

---

<sup>11</sup> Siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrus nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

Planeeringualaga piirneva Jaama tee ääres kulgeb ELA SA (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse) kuuluv EstWin baasvõrgu fiiberoptiline sidekaabel. Sidevarustuse planeerimiseks on vajalik paigaldada olemasoleva multitorude hargnemise kohale pealt paigaldatav sidekaev (tähis 099YK06). Paigaldatavast sidekaevust on tuleb rajada sidetoru kliendikaevu või kappi koos muhviga, kus saab teha hargnemise erinevatele majapidamistele.

Tehnovõrkude joonisel kujutatud sidekaevu 099YK06 asukoht ning sidetoru kulgemine hoonestusaladeni on illustreeriv ning täpne lahendus tuleb leida eraldi projektiga. Kui sidetrassi soovitakse projekteerida Tabivere jaama tee riigitee maa-alale (sõidutee ja teeäärse kraavi vahelisele alale), tuleb sideprojekti lahendus täpsustada Transpordiametiga.

Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga. tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.

## 7.10 Keskkonnatingimuste seadmine

### Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on soovitav paigutada krundi juurdepääsude juurde. Jäätmed tuleb võimalikult suures osas liigiti sorteerida ning viia avalikesse konteineritesse (nt klaas, pakend, paber) või Tartu linna jäätmejaama. Biojäätmed on soovitav kompostida krundil.

Jäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

### Radoonioht

Tabivere alevik asub piirkonnas, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi<sup>12</sup> kohaselt on planeeringualal pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m<sup>3</sup>. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada enne projekteerimistöid, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini. Ehituslikke meetmete rakendamisel juhendada standardist EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule* või projekteerimise ajal kehtivast standardist ja seadusandlusest.

---

<sup>12</sup> <https://gis.egt.ee/>



## **Müra**

Elamute tehnoseadmete tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega nr 14203 Tabivere jaama tee, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Nimetatud riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2020.a 306 autot (valdavalt sõiduautod), mis hinnanguliselt on piisavalt väike, et põhjustada häirivat müra. Vajadusel on leevendavate meetmetena soovitatav Pos 1 ja Pos 3 riigitee poolsetesse krundi servadesse (väljapoole nähtavuskolmnurga ala) soovitatav rajada kõrghaljastatud ala ning hoonetel kasutada mitmekordseid pakettaknaid.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kuna planeeringuala asub raudteest linnulennult 35-110 m kaugusel, tuleb vastavalt Tartu valla üldplaneeringule ja KSH aruandele arvestada, et tegu võib olla raudteemürast tundliku alaga. Planeerignu eluviimisel tuleb hinnata raudteeveremist tulenevaid mõjusid (võimalik vibratsioon ja müra) ning vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. Uute hoonestusalade rajamise korral raudteemürast mõjutatud aladele ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

### **7.11 Servituutide vajaduse määramine**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 2). Servituutide vajadus on kajastatud joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5). Servituutide täpne ulatus täpsustub projekteerimisel.

**Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi/ isik</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Pos 2	vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitoru.
Pos 2	elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja elektrikiilpe. *Pos 2 kagunurgas asub õhuliini elektripost ja Põllu tn 4 elektrikiilp.

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi/ isik</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Pärna tn 20, Pos 3	elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja elektrikilpe. Pos 3-le ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd. *Pärna tn 20 asub elektrikilpe, millel asuvas elektrilbist on planeeritud Pos 1 ja 2 elektrivarustus. Pos 3 krundi lõunapiirile ulatub tänavavalgustuse õhuliini kaitsevöönd.
Pos 1 ja 3	sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sidetrasse ja –kaeve.
Jaama tee, kt 77301:002:3260 (väljaspool planeeringuala)	sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sidetrasse ja –kaeve.

## 7.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (Tabel 3).

**Tabel 3. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus**

<b>Piirang või kitsendus</b>	<b>Ulatus</b>	<b>Ulatusel alus</b>
veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
kanalisatsiooni maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
tänav (Jaama tee) kaitsevöönd	10 m sõidutee välimisest servast	Ehitusseadustik §71 lg 3
ristmike nähtavuskolmnurgad	vastavalt planeeringus konstrueeritule	Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimisnormid“
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
0,4 kV õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest	

## 7.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kahju tekitaja.

## 7.14 Planeeringu elluviimine

### 7.14.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed<sup>13</sup>.

Asjakohane majanduslik mõju on seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsilise võimalustega – tuletõrjeevarustuse lahendamiseks olemasoleva veetorustiku ümberehitamine ja hüdrantide rajamine, kruntide tehnovõrkudega varustatuse tagamine. Kaudne majanduslik mõju avaldub võimaluses kodu rajaval elanikul end valda sisse kirjutada ning seeläbi tõsta valla tulubaasi.

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke end kultuuriväärtuslikke objekte, mistõttu asjakohane kultuuriline mõju puudub.

Sotsiaalne asjakohane mõju võib olla piirkonna elanike arvu mõningane tõus, mis tõstab piirkonna elavust ja aleviku teenuste kasutatavust. Planeeringulahendusel on positiivne mõju asustuse tihenemisele ja planeeringuala sihtotstarbelisele kasutamisele, kasutades ära olemasolevat taristut (tehnovõrgud, tänavavõrk, alevikus pakutavad teenused).

Planeeringu elluviimisel puudub looduskeskkonnale avalduv asjakohane mõju, kuna ala asub väljakujunenud linnalise asustusega alal, mis on kolmest küljest ümbritsetud tänavatega. Lisaks ei asu planeeringualal kõrge loodusväärtusega alasid või objekte.

### 7.14.2 Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneeringut rakendatakse vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Planeeringu kehtestamise järgselt jagatakse Jaama maaüksus kolmeks krundiks. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine, kasutusloa väljastamise eelduseks on tuletõrjeevarustuse lahendamine ja tehnovõrkude ühenduste olemasolu kruntidel

---

<sup>13</sup> Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ § 3 lg 2

- Pärast planeeringuala kruntideks jagamist tuleb sõlmida notariaalne leping isikliku kasutusõiguse seadmiseks vee- ja kanalisatsioonivõrgu ning elektrivõrgu valdaja kasuks.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Veetorstiku ümberehitamine (sh projekteerimine) Tuuliku tänavalt läbi Tuuliku tn 10 ja 12 katastriüksuste ning hüdrandi rajamine Põllu tänavale, samuti kõik teised kirjeldatud tegevuseks vajalikud tööd on huvitatud isiku ehk arendaja kulul. Torustiku ümberehitamine Põllu tänavalt Pärna tänava suunas ning Pärna tänavale hüdrandi rajamine on valla kulul. Vastavasisuline leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Veetoru ümberehitamise vajadus on kujutatud joonisel 2 *Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed* ja joonisel 5 *Tehnovõrgud*.

Tartu Vallavalitsus ei võta mingeid täiendavaid kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

## 8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ning asutustega. Tabelis 4 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 4 . Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja number</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tingimus</i>
1	22.07.2022	Päästeamet, Lõuna Päästkeskus, Ohutusjärele-valve büroo	Pjotr Vorobjov, peainspektor	Digikonteineri kinnitusleht planeeringu lisade kaustas	-
2	26.07.2022, kiri nr 7.2-2/22/16421-2	Transpordiamet	Tuuli Tsahkna, peaspetsialist	Planeeringu lisades	Väljavõte kooskõlastusest: Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata meid menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja number</b>	<b>Kooskõlastav instants</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Kooskõlastuse tingimus</b>
3	28.07.2022, nr 7099829536	Elektrilevi OÜ	Maie Erik, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Planeeringu lisades	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	12.08.2022, ülevaatamise otsus nr: 22-01155	AS Emajõe Veevärk	Rauna Ränkel, peainsener	Planeeringu lisades	Ülevaatamise otsuse tingimused: Üle vaadatud. Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk. Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat.
5	16.08.2022, nr 21-1/3151-1	AS Eesti Raudtee	Riho Vjatkin, ehitusteenistuse juht	Planeeringu lisades	Oleme tutvunud Jaama maaüksuse detailplaneeringu materjalidega ja esitame arvamuse: 1. AS-I Eesti Raudtee ei ole vastuväiteid detailplaneeringu lahenduse osas, mille eesmärk on Jaama maaüksusest kuni 3 elamumaa krundi moodustamine. 2. Vaatamata asjaolule et planeeringualale ei ulatu raudtee kaitsevöönd ning samuti ei piirne planeeringuala vahetult raudteemaaga, võib olla siiski tegemist raudteemürast tundliku alaga (Tartu valla üldplaneering ja KSH aruanne), mistõttu tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral hinnata raudteeveeremist tulenevaid mõjusid (võimalik vibratsioon ning müra) ning vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. 3. Uute hoonestusalade rajamise korral raudteemürast mõjutatud aladele ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Palume eeltoodud tingimus kajastada ka detailplaneeringu seletuskirja peatükis „7.10 Keskkonnatingimuste seadmine“.

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja number</b>	<b>Kooskõlastav instants</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Kooskõlastuse tingimus</b>
6	29.08.2022, nr KK3827TR	AS Connecto Eesti	Annika Matson, ELA SA järelevalve spetsialist	Planeeringu lisades	Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud. Tehnovõrkude projekt kooskõlastada ELA SA haldusega (AS Connecto Eesti) ELA SA siderajatise kaitsevööndis tegutsemisel lähtuda 02.05.2022 väljastatud Elektroonilise side alased tehnilistest tingimustest nr TT1834TR Täiendav info telefonil 5336 4150 Käesolev kooskõlastus koostati 29.08.2022 Kooskõlastus kehtib kuni 29.08.2024
7	30.08.2022, kiri nr 1.10-17/2022/4733-3	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	Ahti Kunungas, transpordi asekanstler	Planeeringu lisades	Väljavõte kooskõlastusest: MKM kooskõlastab esitatud detailplaneeringu põhimõttelise lahenduse ning palub arvestada AS Eesti Raudtee 16.08.2022 kirjas nr 21-1/3151-1 tehtud märkustega, sealhulgas tingimusega, et aktsiaselts Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatavate raudteemürast ja vibratsioonist lähtuvate leevendusmeetmete rakendamiseks.