



Väliprojekt OÜ
Sepavälja tn 33, Tartu
50115 Tartumaa

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT:
Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

TÖÖ NR: DP-202333

KUUPÄEV: 17.11.2024

PLANEERINGU
KOOSTAMISE
KORRALDAJA

Tartu Vallavalitsus

PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK

Voldi Vara OÜ

PLANEERINGU
KOOSTAJA

Liis Alver

Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7

TARTU 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	5
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid.....	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused.....	6
5. Olemasolev olukord.....	8
6. Planeeringulahendus.....	10
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid.....	10
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	11
6.3. Krundi ehitusõigus.....	11
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	12
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.....	12
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
6.6.1. Teed ja tänavad.....	13
6.6.2. Parkimislahendus ja krundisisesed teed.....	14
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	15
6.7.1. Olemasolev haljastus.....	15
6.7.2. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus.....	15
6.7.3. Kruntide haljastus.....	16
6.7.4. Piirded.....	16
6.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine.....	17
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	17
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	17
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	17
6.10.1. Veevarustus.....	17
6.10.2. Tuletõrje veevarustus.....	18
6.10.3. Reoveekanaliseerimine.....	18
6.10.4. Sademevesi.....	19
6.10.5. Elektrivarustus.....	20
6.10.6. Soojavarustus.....	21
6.10.7. Gaasivarustus.....	21
6.10.8. Telekommunikatsioonivarustus.....	22
6.11. Ehitusgeoloogia.....	22
6.12. Pinnase radoonisisaldus.....	23
6.13. Servituutide vajaduse ja avaliku kasutusõigusega alade määramine.....	23
6.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	24
6.15. Muinsuskaitsete väärtuste säilimiseks vajalikud meetmed.....	24
6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	25
6.17. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	26
6.17.1. Üldised nõuded.....	26
6.17.2. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded.....	27
6.17.3. Müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste tingimusi tagavad nõuded.....	27
6.17.4. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	28
6.18. Planeeringu elluviimise võimalused.....	29
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	31

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

JONISED (Eraldi failidena).....	34
Joonis 1. Aukohaskeem	35
Joonis 2. Tugiplaan.....	36
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem.....	37
Joonis 4. Põhijoonis.....	38
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused.....	39
Joonis 6. Krundijaotusskeem	40
Joonis 7. Illustratsioon.....	41
LISAD (Eraldi failidena)	42
A UURINGUD JA ANALÜÜSID.....	42
Arhitektuurne visioon	43
B KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	55
ELASA tehnilised tingimused	56
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	59
Tabivere Soojus OÜ tehnilised tingimused.....	61
Emajõe Veevärk AS tehnilised tingimused	62
Gaasivõrk AS tehnilised tingimused	65
Elektrilevi koostõlastus	68
ELASA koostõlastus	69
Gaasivõrk AS seisukoht.....	70
Emajõe Veevärk AS ülevaatamise otsus.....	73
Muinsuskaitseameti seisukoht lähteülesandele ja KSH eelhinnangule	74
Keskonnaameti seisukoht lähteülesandele ja KSH eelhinnangule	75
Terviseameti seisukoht lähteülesandele ja KSH eelhinnangule.....	77
Transpordiameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	79
Muinsuskaitseameti koostõlastus	82
Päästeameti koostõlastus.....	83
Terviseameti koostõlastus.....	84
Transpordiameti koostõlastus.....	85
Keskonnaameti koostõlastus	87
Tuuliku tn 3 korteriühistu arvamus	89
Vastuskiri Tuuliku tn 3 korteriühistu arvamusele	90
Tuuliku ja Tuuleveski maaüksuste omaniku arvamus.....	92
Vastuskiri Tuuliku ja Tuuleveski maaüksuste omaniku arvamusele.....	93
Jõgeva tee 6 ja Jõgeva tee 8 maaüksuste omaniku nõusolek.....	94
C MENETLUSDOKUMENTATSIOON.....	95
Detailplaneeringu algatamise ettepanek.....	96
Algatamise korraldus nr 393	100
Algatamise korraldus nr 393 Lisa 1. Lähteülesanne.....	103
Algatamise korraldus nr 393 Lisa 2. KSH eelhinnang	112
Vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise korraldus nr 1096.....	127
Kehtestamise korraldus nr 1458	129

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 30.03.2023 korraldus nr 393 „Tabivere alevikus asuvate Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Detailplaneeringu koostamise ja rahastamise üleandmiseks on sõlmitud haldusleping (10.03.2023).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Vallavalitsus.

Planeeringuala moodustavad Tuuleveski tn 5 (77301:001:0396, 100% elumumaa, 7496 m²) ja Pargi tn 2 (77301:002:2022, 100% maatulundusmaa, 24410 m²) maaüksused.

Planeeringualaga piirnevas osas nõuetekohase tänavaruumi kavandamiseks ning tervikliku kergliiklusteede võrgustiku planeerimiseks on planeeringualasse hõlmatud Tuuleveski tn L2 (77301:001:0407, 100% transpordimaa) ning osaliselt Tuuliku tn 1a (7301:002:3180), Korgitseri (77301:001:0343, 100% üldkasutatav maa) ja Jaama tee (77301:002:3260, 100% transpordimaa) maaüksused.

Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuse jagamist elamu- ja ärimaa kruntideks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus korterelamute ja abihoonete ning äri- ja teenindushoone(te) projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine. Lisaks kavandatakse üldkasutatavad maad ja kergliiklustee koridorid.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Planeeringu algatamise eelselt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktist 10 (infrastruktuuri ehitamine või kasutamine) ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2 (elurajooni arendamine). Eelhindanguga on analüüsitud planeeringu realiseerimisega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju ning jõutud järeldusele, et planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimese tervist ja kultuuripärandit. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada.

Planeeritavale maa-alale ulatuvad kinnismälestise kaitsevööndid (Tabivere mõisa park ja Saadjärve äärne asulakoht). Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 8 arvestatakse detailplaneeringu koostamisel detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, lähtudes muinsuskaitse seaduses sätestatust. Määruse „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ alusel ei pea muinsuskaitseametiga kooskõlastatult eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust. Muinsuskaitseamet on tutvunud planeeringu algatamise korralduse eelnõu ja KSH eelhindanguga ning ei esita täiendavaid ettepanekuid, sh vajadust detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused peamiselt segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus.

Pargi tn 2 maaüksuse kirdepoolne osa asub osaliselt üldplaneeringu kohase haljasala juhtotstarbega maa-alal, mis on looduslikud ja/või inimese poolt kujundatud haljas- ja metsaalad. Haljasalad täidavad kas puhkefunktsiooni (olemasolevad ja/või perspektiivsed puhkealad, mis võimaldavad vabas õhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena ja vabaõhuürituste korraldamist), toimivad puhveraladena (kaitsehaljastus) või on nende määramise eesmärgiks säilitada maa-alad looduslikuna.

Planeeringuga kavandatakse segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alale korterelamud ning äri-, kaubandus- ja teenindushoone(d) ning haljasala juhtotstarbega maa-ala kavandatakse üldkasutatavaks haljasalaks. Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (detailplaneeringu ala tähistatud musta katkendjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla energia- ja kliimakava;

- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Tartu valla heakorraeeskiri;
- Uuring „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);
- Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 hoonestuse ettepanek (Molumba OÜ, töö nr 22-93, 21.11.2022);
- Eksperthinnang Tuuleveski tn 1 kinnistule (Valdeko Lukken, 15.03.2021);
- Eksperthinnang Pargi tn 2 kinnistule (Kreeta Sipelgas, Valdeko Lukken, 28.10.2022);
- Muinsuskaitseameti 16.12.2022 kiri nr 1.1-7/1896-1;
- Muinsuskaitseameti 03.03.2023 kiri nr 5.1-17.5/335-1;
- Keskkonnaameti 14.03.2023 kiri nr 6-5/23/3480-2;
- Terviseameti 14.03.2023 kiri nr 9.3-1/23/1237-2;
- Transpordiameti 16.05.2023 kiri nr 7.2-2/23/8486-2;
- Tartu valla kergliiklusteede projekteerimine, osa I ja III. Pargi tänava kergliiklustee (K-Projekt AS, töö nr 22017A, september 2022);
- Tabivere aleviku sademeveekanalisatsiooni projekteerimine. Eelprojekt (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 3329, jaanuar 2024);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu alusplaaniks on Desmantes OÜ koostatud geodeetiline alusplaan täpsusega 1:500 (reg nr 10943323, litsents MTR EG10943323-0001, töö nr P2-2-2023, märts 2023). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrguslik alus EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused

Planeeritav maa-ala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Tabivere alevikus, tiheasustusega alal, Tuuleveski ja Pargi tänava vahelisel alal, paiknedes olemasolevate korterelamute ning Tabivere mõisapargi vahetus läheduses.

Tabivere alevikus on tagatud erinevate teenuste väga hea kättesaadavus. Asulas asuvad mitmed toidupoed, lasteaed, põhikool ning tegutsevad huvialakool ja -ringid ning rahvamaja ja noortekeskus. Tervishoiuteenuseid osutavad perearstipraksis, apteek ning sotsiaalkeskus.

Tabivere alevik asub 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ning raudtee vahelisel alal, millest tulevalt on asulal hea logistiline ühendus nii ühistranspordiliikluse kui autoliikluse näol valla keskuse Kõrveküla kui ka Tartu linnaga. Lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 100 m kaugusel 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ääres ning lähim rongipeatus ca 800 m kaugusel.

Planeeritav ala külgneb põhjasuunast riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete km 18,02-18,25. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 4214 sõidukit. Riigiteega paralleelselt kulgeb

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

olemasolev kergliiklustee. Asula siseselt on rajatud kõnnitee Tuuliku tänava äärde, mis ühendub maantee äärsel kergliiklusteega. Pargi tänava äärde on 2022. a projekteeritud kergliiklustee (K-Projekt AS, töö nr 22017A), mis käesoleval hetkel on rajamata. Kergliiklejad liikleavad asula piires peamiselt sõiduteede teepeenardel ning haljasalade isetekkelistel pinnasradadel, mis viivad olulisemate sihtkohtadeni (bussipeatus, kool jms).

Planeeringuala vahetusse kontaktvööndisse jäävad lääne- ja edelasuunas asuvad olemasolevad 2- ja 3-korruseliste korterelamute ja üksikelamute alad. Lõunast piirneb ala Pargi tänavaga, mille ääres asub Tabivere mõisa park ja valitsejamaja (Tabivere muuseum). Tuuliku tn 1a maaüksusel asub tuulik, mis kuulus kunagise Tabivere mõisa kompleksile.

Põhjasuunas asub kõrghaljastusega roheala, mis ulatub osaliselt ka planeeringualale ning on arvatud Tabivere mõisa pargi looduskaitsealasse (keskkonnaregistri kood KLO1200484). Planeeringualale ulatuvad Tabivere mõisa pargi ja Saadjärve äärsel asulakoha kinnismälestise kaitsevööndid.

Planeeringualast teisele poole tugimaanteed nr 39 jäävad Saadjärv ning Vooremaa maastikukaitseala (KLO1000294), Natura 2000 võrgustiku Vooremaa linnuala (RAH0000069) ja Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusala (RAH0000137).

Planeeringuala vahetud piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Address	Tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Tuuleveski tn 1	77301:001:0395	11 617	maatulundusmaa 100%
Tuuliku tn 1	77301:002:2480	2945	elamumaa 100%
Tuuliku tn 1a	77301:002:3180	1570	ärimaa 100%
Tuuleveski põik	77301:001:0408	524	transpordimaa 100%
Tuuleveski tn 6	77301:001:0397	1222	elamumaa 100%
Tuuleveski tn 8	77301:001:0398	1506	elamumaa 100%
Tuuleveski põik 8	77301:001:0405	743	elamumaa 100%
Tuuleveski põik 6	77301:001:0404	1415	elamumaa 100%
Tuuliku tn 11	77301:002:0092	14315	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Korgitseri	77301:001:0343	2590	üldkasutatav maa 100%
Pargi tn 4a	77301:002:2730	286	tootmismaa 100%
Pargi tn 4	77301:002:2250	2775	elamumaa 100%
Jaama tee	77301:002:3260	21009	transpordimaa 100%
Tabivere park	77301:002:0072	41854	maatulundusmaa 100%
Pargi tn 1	77301:002:0085	1273	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pargi tn 1a	77301:002:3510	284	maatulundusmaa 100%
Pargi tänav L2	77301:002:0265	2645	transpordimaa 100%
Kergliiklustee	79601:001:1298	224	transpordimaa 100%
39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee	77301:002:3280	165800	transpordimaa 100%

Address	Tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Tuuliku	77301:002:1870	2331	ärimaa 100%
Tuuleveski	77301:002:1120	2856	ärimaa 100%

Tabivere aleviku hoonestus (sh korterelamud ning äri- ja kaubandushooned) on rajatud valdavalt nõukogude perioodil. Olemasolevad lähipiirkonna korterelamud on mahult 2- ja 3-korruselised, nõukogude perioodile omaste arhitektuursete lahendustega ning valdavalt lamekatusega. Tuuleveski tänava ääres asuvad Tuuliku tn 1 ja 3 kinnistul paiknevad kõrge sokli ja astmeliselt liigendatud 9 korteriga lamekatusega 3-korruselised elamud, mille ehitisealune pind on kuni 300 m² ning 1-korruselised viilkatusega üksikelamud.

Lähimas kontaktvööndis on kehtivad järgmised detailplaneeringud (vt joonis 3):

- Tabivere alevikus kinnistu nr 2436, Voldi Tuuleveski II (kehtestatud Tabivere Vallavolikogu 17.06.1998 otsusega nr 111). Eesmärgiks tingimuste seadmine tankla ja teenindushoone rajamiseks.
- Välja kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tabivere Vallavolikogu 25.08.2009 otsusega nr 29). Eesmärgiks jagada planeeringuala äri- ja elamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus kahe korterelamu, kaubandushoone ja tankla püstitamiseks.

Kontaktvööndi olemasolevat maakasutust ja hoonestuspõhimõtteid illustreerib kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 3).

Tabivere alevikus avalikke teenuseid osutavad asutused ja kaubandus, ühiskondlikud hooned ning korterelamute grupid on koondunud peamiselt asulat läbivate Tuuliku ja Pargi tänavate äärde, mille vahele jääb ka planeeringuala. Käesoleval hetkel puuduvad asulas kaasaegsed elamispinnad ning kaubandus-, teenindus- ja ärihooned, kuhu oleks võimalik koondada olulisemad piirkonna elanikke teenindavad erinevate funktsioonidega ettevõtted (sh kaubandus-, teenindus- ja avalikke teenuseid osutavad ettevõtted).

Võttes arvesse olemasoleva olukorra ning üldplaneeringuga kavandatud maakasutuspõhimõtted (vt skeem 1), võib järeldada, et kavandatud korterelamud ja ärihooned on keskkonda sobilikud, olles olemasoleva asustusstruktuurile loogiliseks laienduseks ning võimaldades piirkonna jätkusuutlikku arenemist.

5. Olemasolev olukord

Planeeringuala moodustavad Tuuleveski tn 5 (77301:001:0396, 100% elamumaa), Pargi tn 2 (77301:002:2022, 100% maatulundusmaa), Tuuleveski tn L2 (77301:001:0407, 100% transpordimaa) ning osaliselt Tuuliku tn 1a (7301:002:3180), Korgitseri (77301:001:0343, 100% üldkasutatav maa) ja Jaama tee (77301:002:3260, 100% transpordimaa) maaüksused.

Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste näitajad on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualasse hõlmatud maaüksused

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa nr	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Tuuleveski tn 5	77301:001:0396	18294050	7496	elamumaa 100%

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

Pargi tn 2	77301:002:2022	786235	24410	maatulundusmaa 100%
Tuuleveski tänav L2	77301:001:0407	9594550	671	transpordimaa 100%
Tuuliku tn 1a	77301:002:3180	71535	Hõlmatud osaliselt	ärimaa 100%
Korgitseri	77301:001:0343	6099450	Hõlmatud osaliselt	üldkasutatav maa 100%
Jaama tee	77301:002:3260	5335250	Hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeringuala on valdavalt hoonestamata. Pargi tn 2 kinnistul asub üks ehitisregistrisse kandmata abihoone pindalaga u 70 m².

Juurdepääs alale on Tuuleveski ja Pargi (Jaama tee) tänavate kaudu. Tuuleveski tänav on planeeringuala läbiv, Tuuliku ja Pargi tänavaid ühendav teekoridor, mis on suures osas välja kruntimata. Planeeringualasse jäävaid Pargi tn 2 ja Tuuleveski tänav L2 maaüksuseid läbib ca 4,5 m laiune asfaltkattega sõidutee. Planeeringuala väliste Tuuliku tn 1 ja 3 kinnistute osas on tegemist parkimisalaga piirneva teega. Pargi tn 2 ja Tuuliku tn 1 ja 3 maaüksuseid läbivad teelõigud on määratud avalikult kasutatavaks (sundvaldus).

Pargi tänav on ca 5,7 m laiuse sõiduteega teekoridor, kus kõnniteed puuduvad.

Planeeritav maa-ala on ühtlase reljeefiga, kuid Tuuleveski tänava ja riigitee vahelisel alal suhteliselt suure, kuid sujuva languga (ca 8 m) ida suunas (absoluutkõrgused vahemikus ca 71.00...63.00).

Valdav osa planeeringualast on kaetud lageda rohumaaga. Olemasolev kõrghaljastus kasvab Pargi tn 2 maaüksusel riigiteega piirnevas osas ning Tuuleveski tänavast edelasuunda jääval alal. Tegemist on erinevat liiki okas- ja lehtpuudest koosnevate puudegruppidega. Maanteega paralleelselt kulgev puistu täidab antud hetkel kaitsehaljastuse eesmärgi maantee ja elamute vahel, takistades liiklusest tingitud häiringute kandumist elamualadele. Antud haljasala on osaks Tabivere mõisa pargi looduskaitsealast ja kinnismälestisest.

Planeeringuala läbivad olemasolevad gaasitrassid, elektri õhuliinid ja maakaablid ning sidekommunikatsioonikaablid.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool gaasitorustikku;
- Elektri õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevööndid 10 m ja 30 m;
- Tabivere mõisa pargi kinnismälestise kaitsevöönd;
- Saadjärve äärse asulakoha kinnismälestise kaitsevöönd;
- Tabivere mõisa pargi looduskaitseala;

Tuuleveski maaüksusel (77301:002:1120) kehtib detailplaneering, mille kohaselt (vt ptk 4) on maaüksusele planeeritud tankla ja seda teenindavad rajatised. Tankla seadmestiku minimaalne kuja I kasutusviisiga hoonetest (elamutest) on vähemalt 30 m (EVS 812-5:2014), mis on tagatud. Tuuleveski maaüksuse ja planeeritud elamukruntide vaheline kaugus on vähemalt 32 m.

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega (>50 kBq/m³) piirkonda, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega (Rn) pinnaseid. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud (madal reostusohtlikkus) põhjaveega alal.

Maa-ameti mullastiku kaardi kohaselt levivad Tabivere alevikus, sh planeeringualal, suures osas leostunud mullad (Ko).

Maa-ameti looduskaitse (suunatud) kaardirakenduse andmetel (info seisuga 24.01.2023) jääb planeeringualale kaitsealuste II kaitsekategooria liikide tiigilendlase (Myotis dasycneme) ja veelendlase (Myotis daubentonii) leiukoht. Rohkem kaitsealuseid liike ega elupaiku planeeringualale ei jää.

Planeeringualal ei esine maaparandussüsteeme ega loodusvarasid.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

6. Planeeringulahendus

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuala ruumilise lahenduse ja hoonestuse põhimõtete planeerimiseks ning ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramiseks on arhitektuuribüroo Molumba OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, mis annab suunised maa-ala jaotamiseks erineva funktsiooniga aladeks ning uushoonestuse paiknemiseks. Lisaks tehakse ettepanekud liiklus- ja parkimiskorralduse ja haljastuse lahendamiseks.

Tuginedes arhitektuursele visioonile moodustatakse planeeringualasse hõlmatud maaüksustest elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid vastavalt üldplaneeringus toodud maakasutuse üldistele põhimõtetele ning määratakse ehitusõigus kuni 4-korruseliste korterelamute ning äri-, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks.

Korruzelamute krundid on kavandatud Tuuleveski tänava ja maantee vahelisele lauge nõlvusega alale, kuhu moodustub eraldiseisev hoonetegrupp, mis ühest küljest on loogiliseks ja sujuvaks jätkuks olemasolevatele korterelamutele, kuid teisalt moodustab eraldiseisva ja arhitektuurselt eristuva uushoonestuse grupi, mis on piiritletud tänavavõrgustiku ja haljasaladega. Maa-ala reljeefsus võimaldab hoonete astmelist paigutamist ning annab võimaluse luua nii ruumiliselt kui ka arhitektuurselt omanäolised lahendused. Planeeritud korterelamutest avanevad vaated Saadjärvele ja mõisapargile.

Planeeringuala edelaosasse on kavandatud ärimaa krunt, mis võimaldab rajada piirkonda teenindava kaasaegse äri-, kaubandus- ja teenindushoone. Pargi tänav on Tabivere aleviku üks peatänavatest, mille ääres ja vahetus läheduses paiknevad korter- ja üksikelamute alad, kool ja lasteaed. Lisaks paikneb ala piisavalt lähedal asulat läbivale maanteele, olles hästi ligipääsetav ka läbisõitvale transpordile. Seega on antud asukoht äri- ja kaubandushoone rajamiseks sobilik, paiknedes ruumiliselt ja logistiliselt heas asukohas.

Planeeringuga lahendatakse muuhulgas liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted. Planeeringuala läbivast Tuuleveski tänavast kujundatakse planeeringuala ulatuses nõuetele vastav kasutajasõbralik tänavaruum, mis võimaldab turvaliselt ja mugavalt liigelda nii autoga, kergliiklusvahendiga kui ka jalgsi. Kogu planeeringuala läbiv jalg- ja kergliiklusteede võrgustik

seotakse kontaktvööndis olevate kõnniteedega, lähtudes väljakujunenud liikumissuundadest ja sihtpunktidest. Kergliiklustee on planeeritud pikendada üle Tuuleveski tn 1 maaüksuse.

Planeeritud elamute ning piirkonna olemasolevate elanike puhkevõimaluste parendamiseks kavandatakse olemasolevale haljasalaale üldkasutatavad puhkealad koos sobilike mängu- ja treeningatraktsioonide, puhkealade ja väikevormidega.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest moodustatakse kokku 10 krunti:

- 3 korterelamu (EK) krunti (Pos 2-4), millele määratakse ehitusõigus uute korterelamute püstitamiseks;
- 1 ärimaa krunt (ÄK/ÄV/ÄB (Pos 1)), millele määratakse ehitusõigus uue äri- ja kaubandushoone püstitamiseks;
- 1 üldkasutatava maa krunt (Üm), mis moodustatakse Pargi tn 2 maaüksusest (Pos 5);
- 5 transpordimaa (LT) krunti (Pos 6-10), mis moodustatakse Pargi tn 2, Tuuliku tn 1a, Tuuleveski tn 5 ja Tuuleveski tänav L2 maaüksustest. Transpordimaa krundid Pos 7-10 on lubatud liita üheks kinnistuks.

Planeeritud krundijaotus on kajastatud joonistel 4 ja 6.

6.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Korterelamu kruntidele on lubatud rajada krundile Pos 4 üks põhihoone ja 2 abihoonet ning kruntidele Pos 2 ja 3 kaks põhihoonet ja neli abihoonet. Abihoonete alla kuuluvad alates 20 m² suurused hoiuruumidena kasutatavad ehitised (jalgratastele jms). Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada autode varjualuseid, ca 1/3 parkimiskohtade katmiseks. Varjualused tuleb rajada mitme parkimiskoha ulatuses ühise rajatisena ning nende arhitektuurne lahendus peab sobima korterelamutega. Lubatud ei ole üksikutele parkimiskohtadele ja erineva arhitektuuriga varjualuste rajamine.

Elamukruntide täisehituse osakaal on kuni 25%. Korterelamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 550 m².

Planeeritud korterelamute põhimahu (parapeti/katuseharja) lubatud maksimaalne absoluutkõrgus ei tohi ületada olemasolevate Tuuliku tn 1 ja 3 korterelamute maksimaalset absoluutkõrgust, mis on 81.55 m.

Korterelamute katusele on lubatud rajada katuseterrasse.

Illustreerimaks planeeritud hoonestuse kõrguslikku paiknemist on näidatud põhijoonisel planeeritud hoonestuse põhimõtteline profiillõige (joonis 4). Täpsed lahendused (sh hoonete asukohad, kõrguslik liigendatus jms) antakse projekteerimisel.

Ärimaa krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet ning lisaks kuni kaks 20 m² suurust väikeehitist.

Planeeritud hoonete katustele on lubatud paigutada hoonete tehnoloogilisi osasid ja seadmeid (sh tehnoruumid, kütte- ja ventilatsiooniagregaadid, päikesepaneelid jms).

Kõikidele hoonestatavatele kruntidele on lubatud maa-aluse keldrikorruse rajamine (nt panipaikadele ja abiruumidele), arvestades ehitusgeoloogilise uuringu tulemusi. Lubatud on hoonesisese ja maa-aluse parkla rajamine.

Põhihoone kasutamise funktsioonist (elahoone, ärihoone) lähtuvalt on lubatud rajada ehitusõigusega määratud ehitistele lisaks teenindavaid rajatisi (prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused jms). Soovitatav on rajada mitme elamu peale ühine prügikogumise koht.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m ning transpordimaaga piirnevas osas 8 m. Korterelamu kruntidel on elamumaa sihtotstarbega kruntide vahelised hoonestusosalad planeeritud kuni krundipiirini (v.a transpordimaaga piirnevas osas), et võimaldada arhitektuurse projekteerimise raames paindlikuma ja optimaalsema lahenduse väljatöötamist (sh hoonete paigutus). Hoonetevaheliste kauguste määramisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuskujudega.

Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud (v.a põhihoone rõdud ja terrassid, mis on lubatud rajada ka väljapoole hoonestusala (kuni 2 m).

Hoonestusala väljapoole on lubatud teenindavate rajatiste (jalgrataste ja prügikonteinerite varjualused jms) ehitamine. Seejuures naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m on rajatiste ehitamine võimalik naabri kirjalikul nõusolekul.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonete paiknemine on soovitatav lahendada vabakuulise hoonestusmuustrina, arvestades seejuures vajadusega kujundada ühtse ja loogilise paigutusega korterelamute grupp.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringualale kavandatud korterelamud moodustavad tervikuna uue ühtse elamugrupi, mille projekteerimisel tuleb rakendada kaasaegseid ja keskkonnasäästlikke arhitektuurseid lahendusi ja arhitektuurseid võtteid. Lubatud on kuni 4-korruseliste korterelamute ja 1-korruseliste abihoonete rajamine, arvestades seejuures ehitusõiguses toodud nõudega hoonete maksimaalsele absoluutkõrgusele (81.55 m).

Kogu arendusala ulatuses tuleb rajada kas erineva korruselisusega hooneid või hooneosaid. Samakorruseliste hoonete püstitamisel tuleb need paigutada maapinna erinevatele kõrgustele. Visuaalselt hästi tajutava astmelisuse tekitamist soodustab kirdesuunas langev maapinna reljeef. Illustreerimaks planeeritud hoonestuse kõrguslikku paiknemist on põhijoonisel näidatud planeeritud hoonestuse põhimõtteline profiillõige (joonis 4). Täpsed lahendused (sh hoonete asukohad, fassaadide ja kõrguslik liigendus jms) antakse projekteerimisel.

Planeeritud korterite arv on kokku kuni 105:

- Pos 2, 3 – 42 korterit krundi kohta
- Pos 4 – 21 korterit krundi kohta

Tabelis 3 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Hoonete arhitektuurinõuded

	Ärihoone (Pos 1)	Korterelamu (Pos 2-4)
Maksimaalne korruselisus (põhihoone (maa-alune korrus)/abihoone)	2(-1)/-	4(-1)/1
Katusekalle (põhihoone/abihoone)	0-10° / 0-20°	
Katuse tüüp	lame, kald, viil	
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal	
Katusekatte värvus	lahendada projekteerimisel	
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, metall, klaas vm kvaliteetne materjal	

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, elukeskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Hoonete projekteerimisel tuleb teostada radooniüuring ning vajadusel rakendada meetmeid radooni kaitseks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Arhitektuursetes lahendustes on soovitatav rakendada hoonemahtude liigendamist. Elamute projekteerimisel on soovitatav kombineerida välisfassaadidel kahte erinevat põhimaterjali ning rakendada fassaadi liigendamist. Elamute mitmekesisema välisilme tagamiseks tuleb vähemalt kolmandikule korteritele projekteerida rõdud.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale. Abihooned peavad sobima põhihoone arhitektuuriga. Maa-aluste keldrikorruste projekteerimisel tuleb arvestada ehitus-geoloogiliste tingimustega vundamentide projekteerimiseks.

Päikesepaneelide paigaldamisel katusele või fassaadile tuleb arvestada, et need harmoneeruksid arhitektuurse terviklahendusega ning ei oleks silmapaistvalt domineerivad.

Igale korterile tuleb kavandada piisava suurusega panipaigad (hoone mahus või eraldiseisva abihoonena) jalgrataste, lapsevankrite jms hoiustamiseks. Panipaikadele peab olema tagatud mugav juurdepääs ratta ja lapsevankriga.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Teed ja tänavad

Juurdepääs planeeritud elamumaa kruntidele Pos 2, 3, 4 on Tuuleveski tänava kaudu ning ärimaa krundile Pos 1 Tuuleveski ja Pargi tänavate kaudu.

Tuuleveski tänava väljakruntimiseks on planeeritud Pargi tn 2, Tuuleveski tn 5 ja Tuuliku tn 1a maaüksustest transpordimaa krundid (Pos 7-10), mis on lubatud liita üheks transpordimaa kinnistuks (sh Tuuleveskit tn L2). Planeeringuala ulatuses on kavandatud Tuuleveski tänavale nõuetekohane tänavaruum, sh 5 m laiune kõvakattega sõidutee, 2,5 m laiune kõvakattega kergliiklustee ja haljastatavad eraldusribad. Äri- ja elamumaade vahelisele tänavaalale on kavandatud sõidutee äärsed parkimisalad ärihoone küllastajatele ning korterelamute elanike

külastele.

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate, varem projekteeritud ja planeeritud kergliiklusteede (sh jalgteed ja -rajad) sidumine ühtseks sidusaks tervikuks, et võimaldada sujuv ja mugav liikumine erinevate tõmbepunktide (nt ühistranspordipeatused, kool, lasteaed, kaubandus jms) vahel. Lisaks planeeringuala läbivale Tuuleveski tänava äärsele kergliiklusteele on planeeritud kergliiklustee krundile Pos 6 ning planeeringuala välisele Tuuleveski tn 1 maaüksusele. Põhijoonisel on tähistatud varasemalt projekteeritud Pargi tänava (Jaama tee) kergliiklustee, mis on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud pikendada kuni maanteeni.

Planeeringusse hõlmatud tänavamaadel tuleb piirata liikumiskiiruseid ning rakendada liiklust rahustavaid meetmeid (nt tõstetud ristmikud, künnised). Täpsed lahendused antakse projekteerimisel.

Planeeringuga tehakse ettepanek anda planeeritud transpordimaad üle kohalikule omavalitsusele ning määrata avalikku kasutusse. Tuuleveski tn 1 maaüksusele planeeritud kergliiklustee ehitamise, hooldamise ja kasutamise seotud õiguslikud küsimused lahendatakse servituudi alusel.

6.6.2. Parkimislahendus ja krundisisesed teed

Tabelis 4 on näidatud planeeritud kruntide parkimiskohtade vajadus. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Korterelamute parkimiskohtade vajaduse arvestamise aluseks on 21 korterit elamu kohta. Parkimisnormatiiviks on planeeritud kuni 1,5 kohta korteri kohta (standardis 1,3-1,5 kohta), mis katab ka külaste parkimiskohtade vajaduse. Lisaks krundisiselele parkimisaladele on täiendavad parkimiskohad külastele planeeritud Tuuleveski tänava äärde. Korterelamute parkimine lahendatakse eelistatult maapealsete parkimisaladena, kuid vajadusel on lubatud parkimise lahendamine ka korterelamu mahus ja maa-alusena. Täpne parkimisalade lahendus (sh kohtade arv) antakse projekteerimisel.

Ärimaa krundi parkimisnormatiiv on arvatud vastavalt maksimaalsele lubatud brutopinnale ning arvestab keskuse klass II kuni IV standardit. Planeeritud on invakohad ning ruumivajadus elektriautode laadimiskohta rajamiseks. Tuuleveski tänavale kavandatud parkimiskohad on planeeritud ristkasutusse ärihoone külastajatele ja korterelamu külastele.

Korterelamute normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt normatiivile, mis lähtub korterite arvust ning ärihoone puhul brutopinnast. Korterelamute juurde on soovitatav rajada iga korteri kohta vähemalt üks jalgratta parkimiskoht. Jalgrataste täpne parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimisel. Planeeringuga on antud võimalus korterelamu kruntidel eraldiseisvate jalgrataste hoiustamisruumide (abihoone) püstitamiseks. Jalgrattaparklad peavad olema lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Sõidukite parkimisnormatiiv	Planeeritud sõidukite parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv
Korterelamu (21 korterit hoone kohta)	1,3-1,5 korteri kohta	31,5 (1,5 korteri kohta, sh külastajakohtad)	1/0,5 (krt)	10

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

Ärihoone (brutopind ca 6000 m ²)	1/100 ((sb - m ²)	60	1/100 (sb - m ²) 1/10 (töötaja kohta)	60 min 6
--	----------------------------------	----	--	-------------

Põhijoonisel näidatud parkimislahendus on põhimõtteline ning parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne suurus ja asukohad (sh korterite arv). Tuuleveski tänava äärde kavandatud parkimiskohad on planeeritud korterelamute külaliste ja ärihoone küllastajate vahelisse ristkasutusse.

Avatud parklaalad tuleb liigendada haljastusega (sh vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolitamisele vastupidavaid puu- ja põõsaliike) väiksemateks gruppideks. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad. Eraldussaadet näha ette põõsaste ja puudega haljastatavateks, vältida nn murusaari.

Krundisisesed kõnniteed tuleb projekteerida laiusega, mis võimaldavad mugavat kergliiklejate liiklemist ja talvist teehooldust ning vajadusel teenindavate sõidukite (kullerid, kolimisautod, operatiivsõidukid jms) ligipääsu hoonete sissepääsudele. Planeeringujoonistel näidatud krundisisesete kõnniteede lahendus on illustratiivne ning see antakse projekteerimisel.

Krundisisesed liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel ja krundisisesel liiklusalustel pindadel tuleb kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademeveett läbilaskvaid). Keelatud on kõikide pindade katmine asfaltiga.

Planeeritud korterelamute kruntide kaudu tuleb vajadusel tagada hooldusmasinate juurdepääs reovee- ja sademeveekanalisatsioonirajatistele (kaevud, mahutid jms). Üheks võimaluseks on kasutada selleks mänguväljakuteni viivaid kõnniteid, mille laius (vähemalt 3 m) ja konstruktsioon peab olema selline, et seda saaksid kasutada hooldusautod (paakauto 28T, telje koormus 11,5T).

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Olemasolev haljastus

Planeeringuala põhja- ja idaosas paiknev elujõuline ja haljastuslikult väärtuslik kõrghaljastus, mis kasvab looduskaitsealusel alal ning jääb planeeritud üldkasutatavale maale, on planeeritud võimalikult suures osas säilitada.

Planeeringuala lõunaosas kasvav kõrghaljastus, mis jääb planeeritud ärimaa krundile on lubatud likvideerida. Tegemist on peamiselt hariliku vahtra ja hariliku saare kooslusega. Suur osa puudest on ebakorrapärase ja kahjustatud võraga – mitmeharulised, ühepoolse võraga, kuivanud latvade või okstega.

6.7.2. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus

Planeeringualasse hõlmatud Pargi tn 2 ja Tuuleveski tn 5 maaüksustest moodustab 15% maa-alast üldkasutatava krundi (Pos 5), mis hõlmab suures osas kaitsealust pargiala. Üldkasutatava maa krunt on kaetud olemasoleva valdavas osas säilitatava kõrghaljastusega, mis toimib muuhulgas puhveralana elamurajooni ja maantee vahel. Lubatud on haljasala hooldusraie. Haljasala säilib pargialana, kuhu on kavandatud lisaks mängu- ja treeningväljak erinevatele vanusegruppidele suunatud atraktsioonidega (sh väljõusaal), pinkide ja muude väikevormidega. Planeeritud üldkasutatav mängu- ja treeningala ning pargiinventar on ette nähtud paigutada

avatud pargiosale. Vanematele kasutajatele mõeldud mänguväljakud, mille kasutamisega võib kaasneda kõrgem müratase (nt palliplatsid), tuleb kavandada müra summutava katendiga.

Avaliku haljasala (Pos 5) kujunduslahendus antakse edasise projekteerimise käigus maastikuarhitektuurse projektiga (sh haljastus, katendid, valgustus). Puhkeala haljastuslik lahendus peab sisaldama nii kõrg- kui madalhaljastust, jalgteede võrgustikku, mängu- ja spordiatraktsioone, pinke ja pargivalgustust. Kõik vajalikud kaevetööd tuleb planeerida väljaspool puuvõrade ulatust.

Üldkasutatav maa (Pos 5) määratakse avalikku kasutusse. Krunt Pos 5 võib jääda eraomandisse, kuid soovi korral on lubatud vallale tasuta üleandmine (võõrandamise kohustust ei ole).

Planeeringuga on kavandatud võimalus kujundada ärimaa krundi (Pos 1) idapoolne osa (Pargi ja Tuuleveski tänavatega piirnev ala/krundinurk, ca 1300 m²) keskseks avatud väljakuks ning ühendada Pargi ja Tuuleveski tänavatega piirnevad krundiosad ning tänavaruum maastikuarhitektuursete võtetega ühtseks sujuva üleminekuga jagatud ruumiks. Selleks on soovitatav kasutada erinevaid katendeid, haljastust (sh kõrg- ja madalhaljastus) ja väikevorme. Täpsed võimalused tänavaruumi kujundamiseks ja maastikuarhitektuurne lahendus (haljastus, katendid, istumisalad, valgustus jms) tuleb anda krundile Pos 1 hoonete projekteerimisel koostöös kohaliku omavalitsuse ja Pargi tänava (Jaama tee) valdajaga (Transpordiamet). Väljak määratakse väljaehitamise järgselt avalikku kasutusse.

Pargi ja Tuuleveski tänava äärde on planeeritud ühepoolne alleehaljastus, mis jääb korterelamu ja ärimaa kruntidele. Alleehaljastus tuleb projekteerida ja rajada vastavalt Pargi tänava äärse kõnnitee ehituse ning Tuuleveski tänava ehituse käigus.

Olemasoleva ja planeeritud avaliku ruumi haljastuse (sh elamukruntidele kavandatud teemaaga piirnev alleehaljastus) projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, mis sätestab nõuded tänava- ja pargipuustikutele (sh suurus, tüve kõrgus, proportsioon jms).

6.7.3. Kruntide haljastus

Kruntide haljastatava ala osakaal krundist peab olema min 35% ning kõrghaljastuse osakaal min 10%. Lisaks kõrghaljastusele tuleb haljastuses kasutada põõsasistutust. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine. Tuuleveski ja Pargi tänavaga piirnevale elamukrundi piirile on ette nähtud alleehaljastuse rajamine. Projekteerimise käigus tuleb haljastuse lahendamisel kasutada lisaks kõrghaljastusele ka madalhaljastust (nt põõsaste grupid, hekid jms).

Krundile Pos 3 on planeeritud mänguväljak, mis on ette nähtud kruntidele Pos 3 ja 4 rajatavate korterelamute erakasutusse. Antud ala maastikuarhitektuurne lahendus (sh atraktsioonid, väikevormid, haljastus, valgustus) antakse krundile Pos 3 planeeritud hoonete ehitusprojekti osana.

Krundil Pos 1 kasvab olemasolev kõrghaljastus, mis on suures osas kahjustunud ning haljastuslik väärtus puudub (lubatud likvideerida). Projekteerimisel tuleb hinnata olemasoleva haljastuse elujõulisust ja säilitamise võimalusi (sh sobivust ärimaa krundile projekteeritava ruumilahendusega). Võimalusel tuleb sobivas kasvukohas kasvavad elujõulised isendid säilitada.

6.7.4. Piirded

Planeeritud kruntide piiritlemine piirdeaedadega ei ole lubatud. Vajadusel on lubatud piiritlemine haljastusega (nt madalad hekid, vabakujuline põõsasistutus).

6.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada kõikidele kruntidele konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks (vähemalt olme-, bio-, pakendi- ja paber(papp)jäätmed) vastavalt kehtivatele normatiividele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel tuleb need ümbritseda piirde või varjualusega. Soovitav on lahendada mitme elamukrundi prügikogumine ühiselt.

Põhijoonisel näidatud prügikonteinerite asukohad on illustratiivsed.

6.8. **Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Hoonete paigutamisel ning ehituslike ja arhitektuursete lahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada nõlvusega. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida (ümberpaigutada/ühtlustada) planeeritud hoonete alustel aladel ning planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee juhtimine haljasaladele ja planeeritud sademeveekanaliseerimisele.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

6.9. **Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tuleohutusnõuded täpsustatakse edasise planeerimise käigus.

6.10. **Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahendused, elektri- ja sidelahenduse ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad).

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Planeeringuala välistel eraomandisse kuuluvatele maaüksustele on tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumise ning kasutamise eeskirjadest ning konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise meetodikast.

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 13.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-23-00118.

Korterelamute orienteeruv veevajadus on kuni 30 m³/d (iga korteri kohta arvestusega keskmiselt ca 0,3 m³/d) ning ärihoone veevajadus ca 5 m³/d. Kogused täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringuala ühendamiseks ühisveevõrguga on ette nähtud uute veetorustike rajamine alates olemasolevast ühisveevärgi torustikust kuni planeeritud kruntideni. Veevarustuse torustikud on planeeritud ringvõrguna alates võimalikest ühenduskohtadest olemasoleva ühisveevärgi toruga Tuulevälja (77301:001:0365, V1), Tuuleveski põik 2 (79601:001:2198, V2) ja/või Pargi tn 4 (77301:002:2250, V3) maaüksustel (vt joonis 5). Planeeritud ärimaa krundile ja igale korterelamule on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunktid.

Planeeritud veetorustike paiknemine ja ühenduskohad olemasoleva ühisveevõrguga tuleb täpsustada projekteerimisel. Eraomandis olevatele kinnistutele planeeritud veetorustiku rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul, mis on võimalik tagada ühisveevärgi torustikust, mille eelduseks on veetorustiku ringistamine. Tuletõrjeveega varustatavad hooned võivad paikneda veevõtukohtast kuni 200 m kaugusel, mõõdetuna ehitise sissepääsust.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad planeeringualast lõunasuunas, ca 160 m kaugusel Pargi tänaval ja Hariduse tänaval. Planeeringuala keskele, krundile Pos 6 on planeeritud uus täiendav hüdrant.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 13.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-23-00118.

Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 35 m³/d.

Võrguvaldaja poolt on antud võimalikud ühenduskohad olemasoleva isevoolse reoveekanaliseerimisvõrguga, mis on tähistatud tehnoorkude joonisel (vt joonis 5).

Planeeritud kruntidelt reovee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks olemasolevasse reoveekanaliseerimise on antud kaks võimalikku põhimõttelist alternatiivi. Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

1. Planeeritud korterelamu kruntidelt (Pos 2, 3, 4) kogutakse reovesi isevoolse kanalisatsioonitoruga (K1) kokku ning pumbatakse uue rajatava reoveepumpla (RVP) ja Pargi tänavale kavandatava survekanalisatsioonitorustiku (KS1) kaudu olemasolevasse Pargi tänaval asuvasse ühiskanalisatsiooni. Krundilt Pos 1 suunatakse reovesi isevoolsena kõrguslikult sobivasse ühiskanalisatsiooni ühenduspunkti.

Projekteerimisel tuleb lahendada hooldusmasinate juurdepääs reoveekanaliseerimise rajatistele (kaevud). Näiteks mänguväljakuteni viivate kõnniteede kaudu (tähistatud tehnoorkude joonisel). Juurdepääsuteede laius (vähemalt 3 m) ning konstruktsioon peavad võimaldama paakautoga 28T (telje koormus 11,5T) liiklemist. Krunte Pos 2, 3 ja 4 läbiva planeeritud kanalisatsioonitorustiku asukoht on põhimõtteline.

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

Projekteerimisel tuleb kanalisatsioonitorustik kavandada asukohta, mis võimaldab reoveekanalisisatsioonirajatistele hea juurdepääsu (nt otse parklast).

2. Planeeritud transpordimaale (Tuuleveski tänav, Pargi tänav) rajatakse isevoolne kanalisatsioonitoru (K2), mis ühendatakse kõrguslikult sobivaimasse olemasolevasse ühiskanalisatsioonitorustiku kaevu. Juhul, kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritud kruntidelt reovett isevoolselt planeeritavasse isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorustikku juhtida (nt Pos 2-4), tuleb kavandada krundisisesed reoveepumplad, mis hakkavad kuuluma kinnistu omanikele.

Igale planeeritud hoonele on ette nähtud eraldi reoveekanalisisatsiooni liitumispunkt, mis asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas.

Detailplaneeringu alalt ühiskanalisatsiooni kaudu ärajuhitava reovee puhastamine on võimalik tagada peale Same tee 9 (77301:002:0061) kinnistul asuva olemasoleva reoveepuhasti laiendamist. Kõik reoveepuhasti laiendamise kulutused, mis on vajalik teha detailplaneeringuala reovee puhastamiseks, tasub arendaja AS-ile Emajõe Veevärk arendamistasuna.

6.10.4. Sademevesi

Olemasolevad sademevee eesvoolud (kraavid, sademeveetorustik) planeeringuala vahetus ümbruses puuduvad. Lähimaks võimalikuks eesvooluks on Tuuliku ja Pargi tänavale varem projekteeritud sademeveekanalisisatsioon (vt joonis 5), mille rajamine on lähiaastate eesmärk ning planeeringualast põhjasuunda jääv Saadjärv.

Planeeritud kruntidelt (sh transpordimaa) on sademevesi võimalik isevoolselt sademeveetorustiku abil kokku koguda. Sobivasse eesvoolu suunamiseks on antud kaks alternatiivset võimalust. Antud lahendused on põhimõttelised ning need tuleb täpsustada projekteerimisel (sh torustiku, truubi ja kraavi asukoht). Sademeveesüsteemi kavandamisel tuleb eelistada isevoolset lahendust ning vältida võimaluse korral sademeveepumplate rajamist.

1. Sademevesi kogutakse sademeveetorustiku (SK1) abil isevoolselt kokku planeeringuala madalamasse kohta krundile Pos 5 ning pumbatakse sademeveepumpla (SKP) kaudu piki Pargi tänavale kavandatud surveist sademeveetorustikku (SKS1) varem projekteeritud sademeveekanalisisatsiooni. Olenevalt planeeringualale rajatava sademeveetorustiku asukohast tuleb hinnata võimalust teatud aladelt (nt Pos 1, Tuuleveski tänav) sademevee isevooleks juhtimiseks otse varem projekteeritud sademeveetorustikku (vt joonis 5).
2. Sademevesi kogutakse sademeveetorustiku abil isevoolselt kokku planeeringuala madalamasse kohta krundile Pos 5 ning juhitakse sealt edasi kavandatava isevoolse kanalisatsioonitoru (SK2), maanteealuse truubi ja Jõgeva tee 6 (77301:002:0126), Jõgeva tee 8 (77301:002:0127) ja Jõgeva tee 10 (77301:002:0227) maaüksuste kaudu Saadjärve. Planeeringuala välise veejuhtme tüüp (avatud kraav või torustik) antakse projekteerimisel. Eraomandis asuvatele kinnistutele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus (vt joonised 3 ja 5).

Eesvoolu juhitavate sademeveekoguste vähendamiseks tuleb võimalikult palju sademeveest juhtida krundisiseselt pinnasesse (nt katustelt ärajuhitud sademevesi, parkimiskohtadelt läbilaskvate katendite kaudu) või kasutada teisi meetmeid krundisiseseks viivitamiseks. Planeeringus on näidatud ala võimaliku puhvermahuti paigaldamiseks (viibeaja suurendamine), mille paigaldamise vajadust, asukohta ja suurust tuleb hinnata projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb vajadusel lahendada hooldusmasinate juurdepääs sademeveekanalisisatsiooni rajatistele (kaevud, mahutid). Näiteks mänguväljakuteni viivate

kõnniteede kaudu (tähistatud tehnovõrkude joonisel). Võimalusel rajada sademeveesüsteem asukohta, kus oleks tagatud ligipääs rajatistele hooldusmasinatele otse parklast.

Projekteerimisel tuleb hinnata sademevee puhastamise vajadust ning kavandada vajadusel kas igale krundile eraldi või planeeringualale ühine õli- ja liivapüüdur. Suublasse juhtimisel peab kokkukogutud sademevesi vastama saastenäitajate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Vastavalt ehitusseadustiku § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Transpordiameti seisukoht on, et vältimaks riigitee nr 39 muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi üldjuhul arendusala sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vaid põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide (variant 1 puhul ka olemasolev truup nr 39 km 15,082), kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb projekteerimise etapis hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine naaberkruntidele ja reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeringualalt tekkivad orienteeruvad sademeveekogused on antud tabelis 5.

Tabel 5. Sademevee kogused

Krundi nr	Kasutamise sihtotstarve	Maksimaalne katusepind (m ²)	Liiklusalune pind (m ²)	Vooluhulk (l/s)	Kogus (m ³ /a)
POS 1	ärihoone	3400	4000	260	5704
POS 2	korterelamu	1600	1850	140	2666
POS 3	korterelamu	1600	1850	140	2666
POS 4	korterelamu	730	950	70	1277
POS 5	üldmaa	-	-	55	8
POS 6	teemaa (kergliiklustee)	-	190	8	109
POS 7-10	teemaa (sõidutee + kergliiklustee)	-	2530	90	1457

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 25.10.2023 tehnilised tingimused nr 461222. Kogu planeeringuala kruntide orienteeruv elektrivarustuse vajadus on ca 900 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud olemasoleva Tuuliku:(Tartu M) 15/0,4 kV alajaama baasil, mis asub Pargi tn 4a (77301:002:2730) kinnistul. Alajaamast on planeeritud eraldi fiidrina 0,4 kV ringtoiteliin ning kruntide piiridele 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Igale korterelamule on kavandatud võimalus eraldi liitumiseks. Liitumiskilbid on planeeritud transpordimaale ning need peavad olema igal ajal vabalt teenindatavad. Ärimaa krundi Pos 1

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

liitumiskilp on kavandatud alajaamaga piirnevale krundipiirile.

Kõikide planeeringualasse hõlmatud tänavakoridoridele on ette nähtud lisaks 0,4 kV maakaablitele ka perspektiivsed 15 kV maakaablite koridorid.

Planeeringuala läbivad olemasolevad madalpinge õhuliinid on ette nähtud asendada uues asukohas maakaablitega ning ühendada planeeritud elektrivõrguga.

Planeeritud elektrirajatistele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Tänavavalgustus on planeeritud Tuuleveski tänavale, Pos 6 kergliiklustee äärde ning Pargi tänavale. Projekteerimisel tuleb lahendada ka ärimaa ja elamukruntide sisene välisvalgustus.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada ehitise katusele, fassaadile vms kohta. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

6.10.6. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada kaugkütte või lokaalse küttena. Lubatud on kõik alternatiivsed keskkonناسäästlikud kütteviisid. Keelatud on keskkonda saastavad küttelehendused (sh kütmine õlide ja kivisõega).

Planeeringuala asub Tabivere Vallavolikogu 19.10.2010 määrusega nr 7 kehtestatud Tabivere aleviku kaugküttepiirkonnast väljaspool, kuid kehtiva üldplaneeringuga on kaugküttepiirkonda laiendatud ning planeeritud krundid jäävad üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonda.

Planeeritud kruntide täpne kütteleik selgub projekteerimisel.

Maasoojussüsteemide rakendamisel arvestada dokumendiga „Maaküte Tartu vallas“ (Maves, 2020).

Kaugküttevõrgu planeerimiseks on Tabivere Soojus OÜ väljastanud 25.10.2023 tehnilised tingimused.

Soojavarustuse lahendamiseks on planeeritud kaugküttetorustik hoonete soojasõlmeni:

- Alates Pargi tn 4 juures asuvast kaevust 2xLogstor LR Pex D75-160 toruga, mille kaudu saavad ühenduse krundid Pos 1 ja 2.
- Alates Tuuliku tn 1a kinnistul asuvast kaevust kuni hargnemiseni hoonetesse 2xLogstor LR Pex D63-140 toruga, mille kaudu saavad ühenduse krundid Pos 3 ja 4.

Kaugküttetorustik tuleb projekteerida single torudega. Planeeritud kaugkütte magistraaltoru tuleb ringistada, et avariide korral oleks tagatud varustamine soojaga. Igale hoonetele on ette nähtud üks kaugküttetoru sisend ja üks soojasõlm, kuhu paigaldatakse soojusmõõtja.

Detailed tingimused projekteerimiseks on toodud tehnilistes tingimustes (vt lisad).

6.10.7. Gaasivarustus

Planeeringuala läbivad olemasolevad **B-kategooria gaasitorustikud** (Saadjärve B3 ja Tabivere B3; 3,0 bar), mille asukoht on määratud geodeetilisel mõõdistamisel AS Gaasivõrk esindaja poolt välimõõdistuse käigus.

Gaasivõrk AS on väljastanud **gaasivõrgu** planeerimiseks 29.04.2024 tehnilised tingimused nr. 3-6/113-24.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva gaasitorustiku osaline ümbertõstmine uude sobivamasse asukohta, säilitades olemasolevate tarbijate ühendused. Uus ühendus tuleb teostada toruga PE80 63x5,8 mm ning Jaama tee kinnistul (77301:002:3260) kuni olemasoleva hargnemiseni (olemasolev torustik vahetada välja suurema torustiku vastu). Gaasitorustiku ümbertõstmise vajadus on krundi Pos 1 ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Planeeringuga on antud võimalus kruntide varustamiseks gaasiga. Planeeritud kruntide ühendused on kavandatud PE100 160x14.6 B-kategooria torustikult (Saadjärve B3). Soojavarustuse planeerimisel tuleb eelistada liitumist kaugküttevõrguga (üldplaneeringust tulenev kohustus).

Teede ja tänavate projekteerimisel tuleb arvestada, et äärekivide kavandamise korral ei tohi gaasitrass jääda äärekivi alla. Gaasipaigaldise kaitsevööndisse ei tohi jääda puud, põõsad (ka ulatuda võra) ja muu madalhaljastus (nt lillepeenrad).

Gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde teostamine on lubatud ainult AS Gaasivõrk poolt heaks kiidetud põhi- või tööprojektide alusel.

6.10.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on võimalik lahendada sideoperaatori sõltumatu Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELASA) kuuluva sidevõrgu kaudu.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) on väljastanud 18.10.2023 elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2208.

Lähim ELASA sidevõrk asub Korgitseri maaüksusel (77301:001:0343), kuhu tuleb multitorude hargnemiskohta paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor) – 099YK04. Mõlemad 4-avalised multitorud tuua sidekaevu. Alates sidekaevust 099YK04 on planeeritud sidekanalisatsioon (14/10) kuni planeeritud kruntideni. Vähemalt 48-kiuline kaabel puhuda ELASA sidekapi 099J09 (Pargi tn 11 kinnistu juures) ja paigaldatava sidekaevu 099YK04 vahelise 4-avalise multitoru 2. mikrotorusse ning sidekaevust edasi mööda planeeritud sidetoru kuni planeeritud kruntideni. Sidekappi 099J09 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu 099YK04 jätta kaablivaru 30 m.

Kõikidele planeeritud hoonetele on ette nähtud eraldi ühendused.

Detailsed tehnilised tingimused ELASA sidevõrgu projekteerimiseks ning tööde teostamiseks on toodud tehnilistes tingimustes ja selle juurde kuuluval skeemil (vt Lisad).

Planeeringuala läbivad Telia Eesti AS-le kuuluvad sidekaablid, mis säilivad olemasolevas asukohas.

6.11. **Ehitusgeoloogia**

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel valdavateks muldadeks leostunud mullad (Ko), mille lõimise moodustavad liivsavid. Leostunud muldi iseloomustab stabiilne veerežiim.

Maa-ameti Ehitusgeoloogia kaardirakenduse andmetel on 1981. aastal teostatud Pargi tn 2 ja osaliselt Tuuleveski tn 5 maaüksusel geotehniline uuring „Jõgeva rajooni Saadjärve kolhoosi kontor“ (koostaja EKE Projekt), mille tulemustest selgub, et uuringualal on kõrgeima mullakihi paksus 0,30...0,50 m, mille all asub varieeruva kõrgusega kõva kuni plastse konsistentsiga saviliivmoreenikiht. Moreen on tundlik struktuuri rikkumise ja leondumise suhtes ning külmakerkeohtlik (max külmumissügavus fikseeriti 1,0 m). Uuringu teostamise ajal kõikus pinnasevee tase 2,5–4,7 m sügavusel maapinnast, kuid vesi ei olnud agressiivne

ehitusmaterjalide suhtes.

Enne hoonete projekteerimist ja ehitusloa taotlemist tuleb hinnata täiendava uue geoloogilise ehitusgeoloogilise uuringu läbiviimise vajadust, et täpsustada planeeritud kruntide ehitusgeoloogilised tingimused, millele tuginedes on võimalik projekteerida pinnasega sobivad vundamentide lahendused. Võimalusel ja sobivusel kasutada olemasolevate uuringute andmeid.

6.12. Pinnase radoonisisaldus

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega (>50 kBq/m³) piirkonda, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega (Rn) pinnaseid. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Ehitusprojektides tuleb rakendada nõuetekohaseid radoonivastaseid ehituslikke meetmeid, et tagada hoonetes normidele vastav radoonitase. Nt kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida.

6.13. Servituutide vajaduse ja avaliku kasutusõigusega alade määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide ja avaliku kasutusõiguse seadmiseks eraomandisse jäävatele kruntidele planeeritud avaliku ruumi ja kergliiklejate alade kasutamiseks (sh kõnniteed) ning tehnovõrkudele rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 6). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud planeeringu tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5), mille ulatus tuleb täpsustada projekteerimise järgselt.

Transpordimaale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise järgselt.

Tabel 6. Servituutide ja avaliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
Pos 3	Pos 4	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale planeeritud mänguväljakut.
Pos 2, 3	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Avalikku kasutusse määratavad kõnniteed juurdepääsuks üldkasutatavale maale. Valitseval isikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale planeeritud kõnniteid.

Pos 1 Pos 5	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Avalikku kasutusse määratav väliruum (sh Pos 1 väljak). Valitseval isikul on õigus kasutada teenivale kinnisasjale kavandatud avalikku väliruumi.
Pos 2, 3, 4, 5 Tuuleveski põik Pargi tn 4 Tuuleveski tn 1	Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdaja	Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid vee- ja/või kanalisatsioonitorustikke ja -rajatisi (sh reoveepumpla) ning juurdepääsuteid kanalisatsioonirajatistele.
Kergliiklustee Jõgeva tee 6 Jõgeva tee 8 Jõgeva tee 10	Sademeveesüsteemi valdaja	Sademeveesüsteemi valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sademeveesüsteemi (sh trüüp, kraavid ja torustik)
Pos 2, 3, 4, 5	Sademeveesüsteemi valdaja (Pos 2, 3, 4 korteriühistud või MTÜ)	Sademeveesüsteemi valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sademeveesüsteemi (sh vajadusel torud, mahutid, pumpla) ning juurdepääsuteid sademeveekanalisatsiooni rajatistele.
Pos 1	Gaasivõrgu valdaja Elektrivõrgu valdaja	Gaasi- ja elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat gaasitrassi või elektriliine.
Tuuleveski põik Tuuliku tn 1a	Kaugküttevõrgu valdaja	Kaugküttevõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kaugküttrassi.
Pos 6-10	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritud tehnovõrkude valdajatel on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

6.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetset juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.15. Muinsuskaitsete väärtuste säilimiseks vajalikud meetmed

Planeeringualale piirneb lõuna- ja kaguküljest muinsuskaitsealuse ehitismälestisega **Tabivere mõisa park** (kultuurimälestise reg nr 24069), mille kinnismälestise kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Muinsuskaitseamet on 16.12.2022 kirjaga nr 1.1-7/1896-1 loobunud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõudest põhjendusega, et planeeringuala kattub planeeritava kaitsevööndiga vähesel määral.

Pargi tn 2 maaüksusele on koostatud eksperthinnang (Maastikuarhitektuuribüroo OÜ, Valdeko Lukken, Kreeta Sipelgas, 28.10.2022) milles on analüüsitud Tabivere mõisa parki ning selle mõjusust olemasolevale asustuskeskkonnale. Ajaloolist mõisaparki iseloomustab kompaktne suletud ruum, mis iseloomustab 19. sajandi alguse pargiruumi kujundusvõtteid. Ülesehituslikult on park suunatud Saadjärvele, mida toetab reljeefi langus järve suunas ning pikad säilinud puuderead, mis on märk pargi tuumikala ja vee-elementi tugevast seotusest. Kuna ümbritsevaid alasid kasutati põldudena, puudusid pargil eeldatavasti tugevad vaatelised seosed ümbritsevate objektidega (sh tuulikuga). Ajaloolist mõisaparki ümbritsev maastikuline situatsioon ja ülesehitus muudeti nõukogude ajal pargiala laiendamise ning asula arendus- ja ehitustegevusega. Tänapäeval hetkel domineeribki kunagistel mõisamaadel (sh pargi ümbruses ja mõisaaegsete hoonete ümbruses) nõukogude perioodil rajatud hoonestus ning üksikud säilinud mõisaaegsed hooned ei oma enam üksteise suhtes visuaalset siduvust – nende vaadeldavus maantee poolt on takistatud muuhulgas Tuuleveski tn 1 ja Pargi tn 2 maaüksustel kasvava puistu poolt.

Kokkuvõtvalt tuuakse eksperthinnangus välja, et mõisapargi kontaktalale planeeritav uushoonestus ei mõjuta pargi kui tervikliku kultuurimälestise sisulist olemust ja selle väärtust. Kuna mõisapargi ümbrus on aja jooksul kujunenud linnaliseks asumiks, on muutunud ka ajaloolised vaated ja ümbritseva keskkonna avatus. Park ja mõisaaegsed säilinud hooned on üks osa asulast, millega tuleb arendustegevuse käigus ning ruumiliste ja arhitektuursete lahenduste väljatöötamisel arvestada, et moodustuks terviklik ja hästi toimiv kaasaegne asum.

Eksperthinnangus toodud tuginedes on käesoleva detailplaneeringuga säilitatud olulisemad ajalooliste objektide vahelised vaatesuunad (nt tuulik, valitsejahoone (muuseum), mõisapark) ning nende ruumiline avatus ümbritseva keskkonna suhtes ning samas ka seotus uute kasutusele võetavate aladega. Pargi ja Tuuleveski tänava ristumiskoht on planeeringuga kavandatud avatud tänavaruumina (Pargi tänava lõigu kavandamine jagatud ruumi põhimõttel, keskväljak), mille kaudu on tagatud mõisapargi ja säilinud mõisaaegse hoonestuse vaatelise ühendamine. Kavandatud on olemasoleva ja planeeritud teedevõrgustiku terviklik sidumine (sh sõidutee, kõnniteed, rajad), mis võimaldab uue arendusala ja olemasoleva asulakeskkonna terviklikku sidumist – sh erineva funktsiooniga alade (mõisapark, tänavaruum, üldkasutatavad haljasalad) kasutamist kohalike elanike poolt. Samuti on haljastuse põhimõtete planeerimisel kasutatud ajaloolisi vorme (nt alleehaljastus). Tuuleveski tänava ja Pargi tänava äärsete alade avatust toetab ka planeeringualale koostatud arhitektuurne visioon, millega on ette nähtud korterelamute paigutamine tänavamaast kaugemale.

Planeeringualale ulatub Saadjärve äärses **Tabivere asulakoha** (reg-nr 9421) 50 m laiune kinnismälestise kaitsevöönd. Asulakoht asub planeeringualast teisel pool 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teed, vahetult maantee ääres. Ehitustegevuse käigus (sh tehnovõrkude ja teede rajamine) tuleb arvestada võimalike arheoloogiliste leidudega ning sellest tulenevate arheoloogiliste uuringute vajadusega. Kui ehitustööde käigus avastatakse alalt inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud või kultuuriväärtusega leid, tuleb koheselt seisata ehitus- ja muud tööd, säilitada leiukoht muutumatul kujul ning viivitamata teavitada leiust muinsuskaitseametit ja kohalikku omavalitsust.

6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.
- tegevuspiirangud kinnismälestise kaitsevööndis, mis on kooskõlas muinsuskaitseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud looduskaitsealal, mis on kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise, gaasipaigaldise ja kaugküttetrassi kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepumpla kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;

6.17. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.17.1. Üldised nõuded

Detailplaneeringu algatamise eelselt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise elhinnang, mille tulemustele tuginedes saab kokkuvõtvalt väita, et detailplaneeringu realiseerimisel ei ole näha kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist pikaajast mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega, võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon). Piirkonda uute kortermajade rajamisega suureneb ala kasutusintensiivsus, mõningal määral suureneb müra ja õhusaaste (lisanduvad autod). Eeldatavalt ei too kavandatav tegevus kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning valguse, soojuse ja kiirguse reostust.

Tabivere mõisa pargi kaitse-eeskirja kohaselt on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Looduskaitsealusele pargi osale ning kinnismälestise kaitsevööndisse jäävale alale (Pos 5) on planeeritud üldkasutatava mängu- ja puhkeala rajamine koos vastavate atraktsioonide, väikevormide ja pargielementidega. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus pargi kaitse-eesmärkidega.

Planeeringuala piirneb Vooremaa maastikukaitseala (KLO1000294), Natura 2000 võrgustiku Vooremaa linnuala (RAH0000069) ja Natura 2000 võrgustiku Vooremaa järvede loodusala (RAH0000137). Maa-ameti looduskaitse (suunatud) kaardirakenduse andmetel (info seisuga 24.01.2023) ei jää planeeringualale ega lähipiirkonda Vooremaa linnuala kaitse-eesmärgiks olevaid linnuliike.

Maa-ameti looduskaitse (suunatud) kaardirakenduse andmetel (info seisuga 24.01.2023) on planeeringualal Vooremaa järvede loodusala kaitse-eesmärgiks oleva nahkhiireliigi ja Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks oleva nahkhiireliigi elupaik. KSH eelhinnangule tuginedes ei avalda planeeringuga kavandatud tegevused kaitsealustele nahkhiireliikidele märkimisväärset mõju, kuna planeeritav ala asub suures osas lagedal alal. Samuti kuulub kaitsealuses pargiosas kasvav kõrghaljastus säilitamisele. Nahkhiirte oluliseks elupaigaks on suurema tõenäosusega Tabivere mõisa pargi vana osa ning toitumisalaks kalda äärsed lagendikud ja veepealsed alad. Kavandatava tegevuse mõju ei ulatu planeeringualast väljapoole.

6.17.2. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Eesti põhjavee kaitstuse kaardile jääb planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alale. Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate ühisvõrkude kaudu. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide nõuetekohasel rajamisel ja kasutamisel ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Lähim puurkaev (keskkonnaregistri kood PRK0011686) asub planeeringualast ca 75 m kaugusel edelas (PRK0011686). Puurkaevu sanitaarkaitseala on 10 m, mis ei ulatu planeeringualale.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi.

Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasneva vee või pinnase reostuse teket.

6.17.3. Müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste tingimusi tagavad nõuded

Lähtuvalt detailplaneeringuga kavandatavast maakasutusest on müratundlike hoonetena planeeritud uued elamud ning äri- kaubandus- ja teenindushoone(d). Regulaarsest liiklusest ning tehnoseadmetest põhjustatud müra normtasemed siseruumides on sätestatud määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Planeeringualast kirdesse (ca 20 m kaugusele) jääb 39 Tartu-Jõgeva-Aravete maantee, kus on planeeringualaga piirnevas lõigus lubatud piirkiiruseks 70 km/h. Planeeritud hoonestusalade ja maantee vahelisele alale jääb olemasolev kõrghaljastusega haljasala koos kuusehekiga, mis toimib kaitsehaljastusena ning leevendab teatud määral ka müra kandumist elamualadele. Maanteele lähimad hoonestusalad on kavandatud maanteest võimalikult kaugemale, vähemalt 60 m kaugusele teekatte servast. Tee ja elamualade vahelisel alal asuv kõrghaljastus on planeeritud säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Uute elamute lisandumisega tõuseb ka liiklustihedus, millest tulenevalt võib müra osakaal veidi suurenedada. Samas ei põhjusta uute elamute rajamine siiski olulist mõju õhukvaliteedile (sh müra). Tegemist on olemasoleva tiheasustusalala laienemisega ning eeldatavalt ei ole ette näha planeeringualal piiratud sõidukiirusega maantee liiklusest tingitud normatiivsete müratasemete ületamist.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Kõrgema mürafooniga küljed on korterite rajamisel üldjuhul soovitatav jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoonete hoovipoolsele küljele.

- Käitamisaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud müra normtasemetele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00 ja 07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisa 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.
- Nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.
- Tehnoseadmete paigaldamisel hoonetele ja rajatistele jälgida, et paigaldatavate seadmete (õhksoojuspumbad jne) tekitatav müra ei ületaks naabruses asuval elamumaa-aladel KeM määrusega nr 71 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.
- Kavandataval territooriumil üldkasutatava mänguväljaku projekteerimisel on soovitatav arvestada võimaliku valgusreostusega ning vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Lisaks mürale tekib mõningane õhusaate (tolm) eelkõige ehitusaegsel perioodil ning tegemist on lühiajaliste, mööduvate ning väheoluliste mõjudega. Võimaliku maantee liiklusest põhjustatud õhusaate (heitgaasid) leviku leevendamisele aitab kaasa ka eluhoonete ja maantee vaheline olemasolev leht- ja okaspuudest kõrghaljastus.

Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone. Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitusmüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Transpordiamet kui riigitee omanik on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik vajalikud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab igakordne krundi omanik.

6.17.4. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi alusel peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Planeeritud krundistruktuur ja hoonestustihedus võimaldavad paigutada hooneid üksteisest piisavalt kaugemale (sh astmeliselt), et vältida olulist varjutamist. Samuti asuvad planeeritud kuni 4-korruselised hooned olemasolevate üksik- ja korterelamute suhtes peamiselt idasuunas, madalamal reljeefil ning piisavalt kaugel (sh eraldatud tänavakoridoriga), millest tulenevalt ei takista planeeritud korterelamud päikesevalguse jõudmist olemasolevale hoonestusele. Planeeritud ärihoone näol on tegemist kuni 2-korruselise madalhoonestusega, mille asukoht olemasolevatest eluhoonetest jääb vähemalt 24 m kaugusele.

6.18. Planeeringu elluviimise võimalused

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 ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (juurdepääsuteed, kergliiklusteed, haljastus, välisvalgustus, sademeveesüsteemid ja teised tehnovõrgud) ning üldkasutatava ala väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepivad kokku huvitatud isiku ja Tartu valla vahel juba sõlmitud ning tulevikus sõlmitavate lepingute alusel. Lepingute aluseks on Tartu Vallavolikogu 15.02.2023 määrus nr 3 „Tartu valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ette nähtud taristu väljaehitamise kokkuleppimise kord“. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Transpordiameti tingimused:

1. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
2. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
3. Ristumiskoha ümberehituseks, uute ristumiskohtade kavandamiseks ja puuduoleva jalgrattatee lõigu projekteerimiseks riigitee (Jaama tee) alusele maale tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.
4. Uue teetruubi ja sademeveetorustiku kavandamiseks riigitee alusele maale või kaitsevööndisse, sh sademevee juhtimiseks teekraavidesse tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.
5. Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale või kaitsevööndisse tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded tehnovõrkude projekti ja teekatte taastamise projekti koostamiseks.
6. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee teekatte taastamise, jalgratta- ja jalgteed rajamise, ristumiskohtade (ümber)ehitamise ning tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega (sh ka variant 2 puhul teetruubi rajamisega) seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Elluviimise tingimused ja tegevuskava:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Transpordimaa kruntide Pos 6, 7, 8 tasuta võõrandamine vallale.
3. Planeeringukohaste Rajatiste terviklik projekteerimine (sh teed, kergliiklusteed, sademeveesüsteemid, tänavavalgustus, k.a Tuuleveski tn 1 planeeritud rajatised) ning krundile Pos 5 kavandatud üldkasutatava ala maastikuarhitektuurne projekteerimine.
4. Eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikku kasutusse määratavate rajatiste ja väliruumi osas.
5. Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks.
6. Rajatiste (sh teed koos haljastusega, tänavavalgustus, sademeveesüsteemid kuni eelvooluni, tehnovõrgud kuni liitumispunktideni) terviklik väljaehitamine. Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohane Tuuleveski tänav ning vastavat hoonet teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised kuni liitumispunktini s.h. planeeringuala välised rajatised.
7. Tabivere Jaama tee (Pargi tn) kergliiklustee ehitamine kuni Tuuleveski tänava ristmikuni (krundini Pos 7) on Arendaja kohustus juhul, kui arendaja soovib alustada krundi Pos 1 ehitusõiguse realiseerimist (taotleb rajatistele ja hoonetele ehitusloa) enne, kui vald on rajanud sinna Tartu valla kergliiklusteede projekteerimine osa I ja III (töö nr 22017A) kohase kergliiklustee.
8. Ehituslubade taotlemine hoonetele ning hoonete ehitamine.
9. Ehitusloa taotlemine üldkasutatavale maale (Pos 5) mängu- ja puhkeala ehitamiseks.
10. Üldkasutatavale maale (Pos 5) kavandatud mängu- ja puhkeala väljaehitamine, kasutusloa väljastamine ning avalikku kasutusse määramine. Krunt Pos 5 on lubatud jätta eraomandisse või anda tasuta üle vallale (võõrandamise kohustust ei ole). Eraomandisse jääva üldkasutatava maa väljaehitamise järgselt tuleb tagada avaliku ruumi nõuetekohane ja regulaarne hooldamine (nt olemasoleva või moodustatava MTÜ kaudu). MTÜ peab olema loodud enne üldkasutatavale alale kasutusloa väljastamist.
11. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud.
12. Enne esimesele hoonele kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud planeeringulahenduse kohasele avalikule tänavale, Tuuleveski tn 1 kergliiklusteele ning Pos 6 kergliiklusteele, samuti vastavat krundi teenindavatele tehnovõrkudele ja rajatistele.
13. Enne esimesele korterelamule kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusluba väljastatud krundile Pos 5 kavandatud üldkasutatavale mängu- ja puhkealale.

KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naabritega. Kooskõlastuste ja arvamuste/seisukohtade kokkuvõte on toodud tabelis 7 ning dokumendid lisade kaustas.

Tabel 7. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1.	Elektrilevi OÜ	03.05.2024	<i>lisades</i>	Marge Kasenurm
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 5271284317 - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt 				
2.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	06.05.2024	<i>lisades</i>	Marko Mittal
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr KK3053 - Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti. 				
3.	AS Gaasivõrk	15.05.2024	<i>lisades</i>	Tanel Kerner
<ul style="list-style-type: none"> - Seisukoht nr 3-7/656-24 - Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee - AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks. - Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7. - Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. 				

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
	<ul style="list-style-type: none"> - Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus. - Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt. 			
4.	Emajõe Veevärk AS	28.05.2024	<i>lisades</i>	Rauno Ränkel
	<ul style="list-style-type: none"> - Ülevaatamise otsus nr: 24-01715 - Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk. - Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat. 			
5.	Tabivere Soojus	04.10.2024	<i>lisades</i>	Rannar Raantse
	<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud märkusteta 			
6.	Muinsuskaitseamet	07.06.2024	<i>lisades</i>	Inga Raudvassar
	<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud kirjaga nr 5.1-17.5/1164-1 - Kooskõlastus nr 48978 			
7.	Päästeamet	07.06.2024	<i>lisades</i>	Pjotr Vorobjov
	<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud märkusteta 			
8.	Terviseamet	12.06.2024	<i>lisades</i>	Liis Kukk
	<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud kirjaga nr 9.3-1/23/1237-4 			
9.	Transpordiamet	05.07.2024	<i>lisades</i>	Tiit Harjak
	<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud kirjaga nr 7.2-2/24/8486-4 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituseks, uute ristumiskohtade kavandamiseks ja puuduoleva jalgrattatee lõigu projekteerimiseks riigitee alusele maale tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. 2. Planeeringus on antud 2 alternatiivi sademevee käitlemiseks. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks riigitee nr 39 muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi üldjuhul arendusala sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vaid põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide (variant 1 puhul ka olemasolev truup nr 39 km 15,082), kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskurežiim. Selleks tuleb projekteerimise etapis hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõimet ja vooluhulki suurendavaid teetruubi ja sademeveetorustiku kavandamiseks riigitee alusele maale või kaitsevööndisse, sh sademevee juhtimiseks teekraavidesse tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. 			

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVATE TUULEVESKI TN 5 JA PARGI TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202333

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
<p>3. Riigitee nr 14203 Tabivere jaama tee kinnistule teekattesse on projekteeritud mitmed tehnovõrgud. Projekteerimise etapis kaaluda tehnovõrkude kavandamist arendusalale, st väljapoole riigitee alust maad, mis on ehitustehniliselt oluliselt lihtsam lahendus. Transpordiamet ei nõustu kaevude/kapede/siibrite paigutamist riigitee konstruktsioonidesse. Küttetorustik ei tohi kahjustada olemasolevat valgustust. Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale või kaitsevööndisse tuleb Ehs § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded tehnovõrkudeprojekti ja teekatte taastamise projekti koostamiseks.</p> <p>4. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee teekatte taastamise, jalgratta- ja jalgteede rajamise, ristumiskohtade (ümber)ehitamise ning tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega (sh ka variant 2 puhul teetruubi rajamisega) seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloa kohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.</p> <p>5. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p>				
10.	Keskkonnaamet	14.08.2024	lisades	Märt Holtsmann
<ul style="list-style-type: none">- Kooskõlastatud kirjaga nr 6-2/24/14285-3- Detailplaneeringu lahendus ei kahjusta pargi kaitseväärtuseid, kuna need pargi loodeosas puuduvad ning Keskkonnaamet kooskõlastab Tabivere alevikus asuvate Tuuleveski tn 5 ja pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu.				
11.	Jõgeva tee 6 (77301:002:0126) Jõgeva tee 8 (77301:002:0127)	11.11.2024	lisades	Arthur Vaher
<ul style="list-style-type: none">- Nõusolek sademeveesüsteemide rajamiseks				