



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

TÖÖ NR: **DP - 070**
PLANEERINGU TAOTLUSE ESITAJA: **PILVI KRAUS**

TÄHTVERE VALD
TÄHTVERE KÜLA
VESIROOSI KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

JUHATAJA

KALJU KAASIK

GRUPIJUHT

PRIIT LUTS

TÖÖTÄITJA

VIIVE JÄÄGER

TARTU **2007**

Betooni 9
51014
TARTU

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI , SISSEJUHATUS.	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, KOOSTAJA ANDMED, LÄHTETINGIMUSTE KEHTIVUSAEG	3
2. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGIL. UURINGUD	3
5. SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS	4
5.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSKAART	4
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS PLANEERITAVAL ALAL .	4
5.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE. KRUNDI EHITUSÕIGUS, KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	4
5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	5
5.5. EHITISTEVAHELISED KUJAD	6
5.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	6
5.7. HALJASTUSE, HEAKORRASTUSE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
5.8. TEHNOVÕRGUD	6
5.8.1. ÜLDOSA	6
5.8.2. OLEMASOLEV OLUKORD	6
5.8.3. ELEKTRIVARUSTUS	7
5.8.4. VEEVARUSTUS NING TULETÕRJEVESI	7
5.8.5. OLMEREOVEE JA SADEMEVEE KANALISEERIMINE	7
5.8.6. SIDEVARUSTUS	8
5.8.7. SOOJAVARUSTUS	8
5.8.8. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE KOONDTABEL	8
5.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE VÕI RISKIANALÜS	8
5.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	8
5.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	9
5.12. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	9
5.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
5.14. PLANEERINGU REALISEERIMISE TINGIMUSED	9
6. JOONISED	10
6.1. SITUATSIOONISKEEM (JONIS 1)	11
6.2. OLEMASOLEV OLUKORD (JONIS 2)	12
6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA (JONIS 3)	13
7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	14
7.1. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	15
7.2. KOOSKÕLASTUSED	16
8. LISAD	17
8.1. TAOTLUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS	18
8.2. TÄHTVERE VALLAVOLIKOGU 18.05.2007 OTSUS NR 4-4- VESIROOSI KINNISTU JA LÄHIALA DP KOOSTAMISE ALGATAMISE JA LÄHTETINGIMUSTE KINNITAMISE KOHTA	19
8.3. VESIROOSI KINNISTU JA LÄHIALA DP KOOSTAMISE LÄHTETINGIMUSED	20
8.4. VÄLJAVÕTE AJALEHEST <i>POSTIMEES</i> : TEADE DP KOOSTAMISE ALGATAMISE KOHTA, 28.05 ,07	24
8.5. OÜ JAOTUSVÕRGU TARTU PIIRK. TEHNILISED TINGIMUSED NR.1 19076	25
8.6. TÄHTVERE VALLAVALITSUSE KIRI PÖLLUMAJ.MINISTEERIUMI RIIGIVARA HALDAMISE BÜROOLE 28.11.2007 NR 6-9/1693-KOOSTÖÖST DP KOOSTAMISEL	26
8.7. PÖLLUMAJ.MINISTEERIUMI KIRI 06.12.2007 NR 3.6-6/1905 AVAL.TEE KOHTA	29
8.8. AS TARTU AGRO KIRI 10.12..07 NR 1/696 SEISUKOHA KOHTA TEE RAJAMISEL	30
8.9. TARTUMAA KESKVA. TEENISTUSE KIRI 28.12.2007 NR 41-12-3/57490-2	31
8.10. TÄHTVERE VALLAVALITSUSE 12.02.20078 KORRALDUS NR 29- VESIROOSI KINNISTU JA LÄHIALA DP VASTUVÕTMISE JA KEHTESTAMISE KOHTA	32
8.11. VÄLJAVÕTE AJALEHEST <i>POSTIMEES</i> : TEADE DP KEHTEST. KOHTA, 15.02 ,2008	33

SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, KOOSTAJA ANDMED, LÄHTETINGIMUSTE KEHTIVUSAEG

- Vesiroosi kinnistu omaniku Pilvi Kraus'i taotlus Tähtvere Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks
- Tähtvere Vallavolikogu 18.05.2007 otsus nr 4-4 Vesiroosi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähtetingimuste kinnitamise kohta

Koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ

Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu

Telefon: 7 422 471

Faks: 7 422 606

E-mail: tartumkoy@datanet.ee

LÄHTETINGIMUSTE KEHTIVUSAEG 18 kuud tingimuste väljastamise kuupäevast

2. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

Detailplaneeringu eesmärgiks on

- kinnistu jagamisel uue väikeelamumaa krundi moodustamine;
- uuele krundile ehitusõiguse määramine.

Andmed planeeritava maa-ala kohta:

Vesiroosi maaüksus (katastritunnus 83101:003:0172); reg. nr 3005804;

maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa; pindala – 8621 m²

Metsaviiru maaüksus (katastritunnus 83101:003:0137); registri osa-korteriomand;

maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa; pindala – 2621 m²

Metsääre 5 maaüksus (katastritunnus 83101:003:0177); reg. nr 3102904;

maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa; pindala – 32465 m²

AS Tartu Agro maaüksus (katastritunnus 83101:005:0052); reg. nr 1662804;

maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala – 43,9 ha

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Metsääre maaüksuse detailplaneering
- Tartu maakonnaplaneering http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/yp_tartum
- Tähtvere valla üldplaneering (kehtestatud volikogu 21.07.2006 määrusega nr 14);
- Tähtvere valla ehitusmäärus <https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=1043939>

4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURINGUD

Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 24.04.2007.a.Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Geodeetiline alusplaan katab Vesiroosi kinnistut ja selle lähiala kruntidevahelise juurdepääsutee ulatuses.

Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSKAART

Geodeetiline alusplaan on koostatud 24.04.2007.a.Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr. 462 MA 14.12.2004.a.) poolt, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS PLANEERITAVAL ALAL

Planeeringuala asub Tähtvere vallas Tähtvere külas ca 0,3 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritava põhiterritooriumi pindala on ca 1,5 ha, kaasatud on AS Tartu Agro kinnistu juurdepääsutee (valla teederegistris nimetusega Metskonna tee) ulatuses. Planeeritava ala kruntide kirjeldus on esitatud seletuskirja 2. peatükis. Planeeritav ala piirneb:

- lõunast ja idast AS Tartu Agro kinnistu (83101:005:0052) katastriüksusega,
- loodest ja läänest Laeva metskonna (83101:003:0100) maadega,
- Kristianni (83101:003:0478) kinnistuga juurdepääsutee naabruses.

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Planeeringuala keskmeks on Vesiroosi kinnistu, mille põhjaosa on hoonestamata muruala, lõunaosas on muruala kuuskede ja kaskedega. Planeeringualal asuvad Vesiroosi kinnistule kuuluvad kivist elamu ja kõrvalhoone, lõunaosa muudab ilmekaks parki jääv tiik.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda riigimaa kinnistu (nimetuega AS Tartu Agro) kulgevat kruusateed Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteele.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 50.33 – 52.84 m (kõrgused mõõdetud Balti süsteemis). Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 25-40°, hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala 0,4 kV madalpinge õhuliin ja maakaabel ning sidekaabel. Reoveekanalisatsioon on lokaalne - krundil asuvad kogumiskaevud. Veevarustus lähtub salvkaevust, mille hooldustsoon on 10 m reostusallikatest.

KITSENDUSED:

- olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud kitsendused- elektri madalpinge õhuliini ja maakaabelliini kaitsevöönd (määrus „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“)- 0,4 kV õhuliinil 2 m ja maakaablil 1 m mõlemal pool liini telge ning sidekaabli kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liinirajatise keskjoont (määrus „Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri“)
- tiikide veekaitsevöönd (veeseadus §29) on tavalisest veepiirist 10 m,
- salvkaev hooldustsooniga 10 m

5.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE. KRUNDI EHTUSÕIGUS, KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhijoonis tehnovõrkudega (joonis 3) ning tabel 1. Planeeringu ettepanek on jagada Vesiroosi kinnistu kaheks väikeelamumaa krundiks ja määrata kruntide ehitusõigus, eraldada Vesiroosi, Metsaviiru ning Metsaääre 5 kinnistutest transpordimaa krunt, korrigeerida kruntidevahelisi piire vastavalt planeeringu lahendusele. Planeeringualasse on kaasatud ka riigi põllumaal (83101:005:0052) asuv juurdepääsutee eesmärgiga määrata tee parameetrid ja moodustada riigi põllumaa hulka kuuluvast teest eraldi teemaa krunt ning taotleda krunt seejärel Tähtvere valla omandisse.

TABEL 1. MAAKASUTUSE BILANSS

KRUNDI AADRESS		PINDALA m ²		MAAKASUTUS	
	planeeringujärgne	pl.eelne	planeeringujärgne	pl.eelne	pl.järgne
(1)VESIROOSI	Pos 1=1a+3b Pos 2=1b	8621 m ² -	6200 m² =6191+9 2026	EE -	EE EE
(3)METSAVIIRU	Pos 3=3a+1c	2621 m ²	2375 m² =2335+40	EE	EE
(4)METSÄÄRE 5	Pos 4=4a+1f	3465 m ²	3565 m² =3465+100	EE	EE
Metsaviiru+Vesiroosi	Pos 5=1e+3c+1d	-	541 m² =255+277+9	EE	L
(6)AS Tartu Agro	Pos 6	43,9 ha	43,7 ha	M	M
	Pos 7	-	1904 m² (ca 0,2 ha)	-	L

EE- väikeelamumaa, L –transpordimaa, M - maatulundusmaa
(vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan. 1995.a. määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtots-
tarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*).

Võrreldes Metsääre maaüksuse detailplaneeringuga muutub kruntide ehitusõigus vaid selles mõttes, et planeeringuga moodustatakse üks uus väikeelamumaa krunt ja teedest moodustatakse iseseisvad krundid. Nii moodustataval kui senistel elamumaa kruntidel jäävad kehtima Metsääre maaüksuse detailplaneeringuga määratud ehitustingimused s.t. hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud kõrgus (tabel 2).

HOONESTUSALAD (st. krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) on seotud krundi piiridega.

TABEL 2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

krundi nimi	pindala m ²	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil (e+kh)	hoonete suurim lubatud ehitusal.pind (m ²)	hoonete suurim lubatud kõrgus
Pos 1	6200	EE	olemasolev	250	olemasolev
Pos 2	2026	EE	kuni 2	250	kuni 8
Pos 3	2375	EE	olemasolev	250	olemasolev
Pos 4	3565	EE	olemasolev	250	olemasolev
Pos 5	541	L	-	-	-
Pos 6	43,7 ha	M	-	-	-
Pos 7	1904	L	-	-	-

5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.

Seni on ühendusteeks planeeringuala ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa vahel AS Tartu Agro kinnistul paiknev kruusatee. Lisaks on planeeringuala kinnistute sees tee, millest moodustatakse eraldi transpordimaa krunt. Teemaa krundi moodustamisega kaasneb Metsaviiru, Vesiroosi ja Metsääre 5 krundi piiride korrigeerimine.

PARKIMINE tuleb lahendada krundisisesealt. Minimaalne parkimiskohtade arv ühel krundil on 2. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi peab vastama pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele (kruus, killustik).

5.5. EHITISTEVAAHELISED KUJAD

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ (muudetud määrusega 20.09.2007 nr 215), mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoone-tele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuldkartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.

Metsaääre maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 2004.a.) määratud arhitektuurinõuded ehitistele kehtivad ka käesoleva planeeringu puhul.

- kahepoolne katusekalle 25-40°;
- hoonete kõrgus kuni 8 meetrit;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada puit- ja kivimaterjale, mis sobiks kokku ümbritseva keskkonnaga;
- piiretena soovitavalt kasutada pügatavat hekki (dubleerituna piirdeaiaga) kõrgusega mitte üle 1,5 meetri.

5.7. HALJASTUSE, HEAKORRASTUSE JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Metsaääre maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 2004.a.) määratud haljastuse ja heakorra põhimõtted rakenduvad ka käesoleva planeeringu kaudu.

Olemasoleva säilitatava haljastuse moodustavad kinnistu idakülge jääva kraavi äärsed kased ja kuused, samuti pargialale jäävad puud.

Krundisiseselt ei tohi puid istutada madalpinge elektrikaabli kaitsevööndisse.

Likvideeritavat haljastust planeeringus määratletud pole. Likvideerimisele kuuluvad ehitistele ja rajatavatele trassidele ette jäävad puud.

Krundi piiiretena soovitavalt kasutada pügatavat hekki, mille kõrgus ei tohi olla üle 1,5 meetri. On võimalus dubleerida hekki ka statsionaarse piirdeaiaga.

Olemasolev tiik planeeringuala lõunaosas kuulub säilitamisele: tiigile jääb lisaks haljastus- ja heakorrafunktsioonile tuletõrje veevõtukohta funktsioon.

VERTIKAALPLANEERIMIST käesoleva detailplaneeringuga ette pole nähtud.

5.8. TEHNOVÕRGUD

5.8.1. ÜLDOSA

Põhijoonis (joonis nr.3) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

5.8.2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringu peamiseks eesmärgiks on määrata Vesiroosi kinnistust moodustatava pos 2 krundi ehitusõiguse, samuti anda moodustatava krundi rajatiste projekteerimiseks tehnilised tingimused. Seetõttu käsitletakse naaberkruntide Metsaviiru ja Metsaääre 5 kruntide olemasolevaid tehnolahendusi üksnes skemaatilisel.

Antud hetkel jäävad planeeritavale alale 0.4 kV elektri madalpinge õhuliin, elektri maa-kaabelliin, kanalisatsiooni-, sooja- ja veetrass ning salvkaev oma hooldustsooniga

5.8.3. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtunud OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 119076. Objektide elektrivarustusega kindlustamine on võimalik olemasolevast 15/0,4 kV Krausi (Puhja) alajaama fiider F1 õhuliini lõpumastist 0,4 kV maakaabelliiniga.

Vesiroosi kinnistul olevast liitumiskilbist on võimalik elektritoite võtmine ka uuele kinnistule, kusjuures liitumiskilbi kõrvale tuleb paigaldada kaablikapp, kaablikapist toite viimine toimub maakaabliga. Maakaablite paigutamine sõidutee alla pole lubatud.

5.8.4. VEEVARUSTUS NING TULETÕRJEVESI

Veevarustus lahendatakse salvkaevudega: üks salvkaev krundi (erandina Metsaviiru ja Meetsaääre 5 krundidel kahe peale) kohta, kaevu hooldustsoon on 10 meetrit. Et viimase 30 aasta jooksul pole esitatud pretensioone vee kvaliteedi suhtes ja piirkonnas pole teada põhjaveet reostavaid objekte, siis võib eeldada, et kaevuvesi vastab kehtivatele nõuetele joogivee kvaliteedi suhtes. Tartu linna ühisveevärgiga (lähim liitumispunkt asub ca 600 m kaugusel Ravila tänava pikendusel) liitumist ei kavandata.

Otseselt planeeringuga seotud Vesiroosi maatüksele planeeritud 2 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt $2 \times 4 \times 0,15 = 1,2 \text{ m}^3$ (majapidamiste arv \times keskmine elanike arv majapidamises \times ühe inimese keskmine veetarve, milleks on 150 l/d). Kuna planeeringualasse on kaasatud veel 2 krunti, tuleb perspektiivseks veetarbimise koguhulgaks planeeringualal $4 \times 4 \times 0,15 = 2,4 \text{ m}^3$.

TULETÕRJEVEE VARUSTUSEKS on võimalik kasutada Vesiroosi krundil asuvat olemasolevat tiiki. Täiendava tuleõõrjevee allikana tuleb arvesse Tartu linna piiril asuv hüdrantkaev nr.1021, aadressil Ravila 63 B Tartu linn, mis jääb planeeringualast ca 600 m kaugusele.

Loodusliku tiigi kasutamisel tuleõõrje veevõtukohtadele tuleb arvestada, et

- vee kogus vastaks igal aastajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tulekustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga (välistuleõõrjeks 10 l/s hoone kohta);
- veevõtukohtade rajamine looduslikule veekogule ega tulekustutusvee võtmine ei tohi põhjustada veekogu reostust;
- tiigi asukoht- paiknemine tee ääres, et tagada vajadusel ligipääsu kõigi kruntide omanikele (ka eelmise detailplaneeringuga oli nimetatud tiik tuleõõrjeveevõtu kohaks);
- veevõtukohtade tähistamine vastavalt nõuetele.

5.8.5. OLMEREOVEE JA SADEMEVEE KANALISEERIMINE

Kanaliseeritava reovee ööpäevane kogus on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o. ligikaudu $1,2 \text{ m}^3$ (kogu planeeringualal $2,4 \text{ m}^3$).

Olemasolev Vesiroosi krundi läbiv piirikraavi suunduv reoveetoru on teenindanud ainult Metsaviiru kinnistut, ühiskanalisatsioon puudub. Loodusesse juhitava heitvee reostusnäitajad (Metsaviiru kinnistu) peavad vastama Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrusega nr. 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ esitatud nõuetele, samuti peab heitvee suublasse juhtimiseks veeseaduse §8 lg 2 p 4 järgi olema taotletud eriluba. Kuna Tartumaa Keskkonnateenistuse andmetel nõutav luba puudub, tuleb ebaseaduslik reovee väljalasude likvideerida.

Kuna piirkonda ei kavandata lähiajal ühiskanalisatsiooniga liita, tuleb olmereovee kanaliseerimine krundidel lahendada lokaalselt, s.t reovesi kogutakse oma krundil asuvasse kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Eraldi SADEMEVEE süsteeme planeeringualale kavandatud pole. Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiselt, osaliselt imbub sademevesi sõidutee ääres paiknevale haljasribale. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sademeveet läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

5.8.6. SIDEVARUSTUS

Planeeringualal kulgev sideliin on oma võimsuse saavutanud ning selle võimsust pole seoses planeeringuga võimalik suurendada. Seepärast lahendatakse sidevarustus planeeritavatel krundidel esialgu mobiilside baasil. Tulevikus (uute sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

5.8.7. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt, kasutades energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme.

LUBATUD kütteviisid on elektri-, puu-, gaasi- või kombineeritud kütteviisid.

LUBAMATUD aga raskeõlidel, kivi- ja pruunsöel baseeruvad väikekatlamajad.

Kuna Metsaääre detailplaneeringuga oli kavandatud planeeringualale gaasiküte (arvestades et lähima gaasitrassiga liitumine tuleb Ravila tn. pikenduselt G.S.G. Oil bensiinjaama juurest) ning gaasitoru tarbeks jäetud trassikoridor, on trassikoridor reserveeritud ka antud planeeringuga.

5.8.8. TABEL 4. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL

Trass	Ligikaudne pikkus planeeritaval alal jm
madalpingekaabel	5
gaasitoru	30

5.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS. JÄÄTMEMAJANDUS

Teadaolevalt planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid ega asu miljöövärtuslikke alasid, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Puudub vajadus strateegiliseks keskkonnamõjude hindamiseks.

KESKKONNASÄÄSTLIKU REOVEELAHENDUSE tagada, et pinnasesse juhitud sademevesi vastaks heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

KESKKONNASÄÄSTLIKU JÄÄTMEKÄITLUSE tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

5.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

TABEL 5. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
Pos 1, 3, 4	Tehnovõrgu servituut (sideliinid)	Elion Ettevõtted AS
Pos 2, 4	Tehnovõrgu servituut (elekter)	Eesti Energia AS

5.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Vastavalt Eesti standardile EVS 809 - 1: 2002 on antud planeeringu puhul reaalne kasutada nn. naabusvalvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta krundile avatud vaade naaberkruntidelt. Täiendavad abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- krundile selgelt eristatava juurdepääsu tagamine (vältida tagumisi juurdepääse);
- krundi piisav valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid).

5.12. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS

Krundi valdaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

5.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kahjud hüvitab igakordne krundi omanik. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele.

5.14. PLANEERINGU REALISEERIMISE TINGIMUSED

5.14.1. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

5.14.2. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna Tähtvere Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.

5.14.3. Teede omandi ja teede võõrandamise küsimuses lähtuda omavalitsuse poolt vastu võetud korrast <https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=845198>.

5.14.4. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reovee- ja sademeveekanaliseerimise, välisvalgustuse) projekteerib ja rajab piirkonna arendaja(d) kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

5.14.5. Ala arenduse sh ehituslubade väljastamise eelduseks on projektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldaja ja omavalitsusega. Hoonete ehitusload väljastatakse pärast tehnovõrkude projekteerimist ja väljaehitamist või samaaegselt tehnovõrkude rajamisega.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

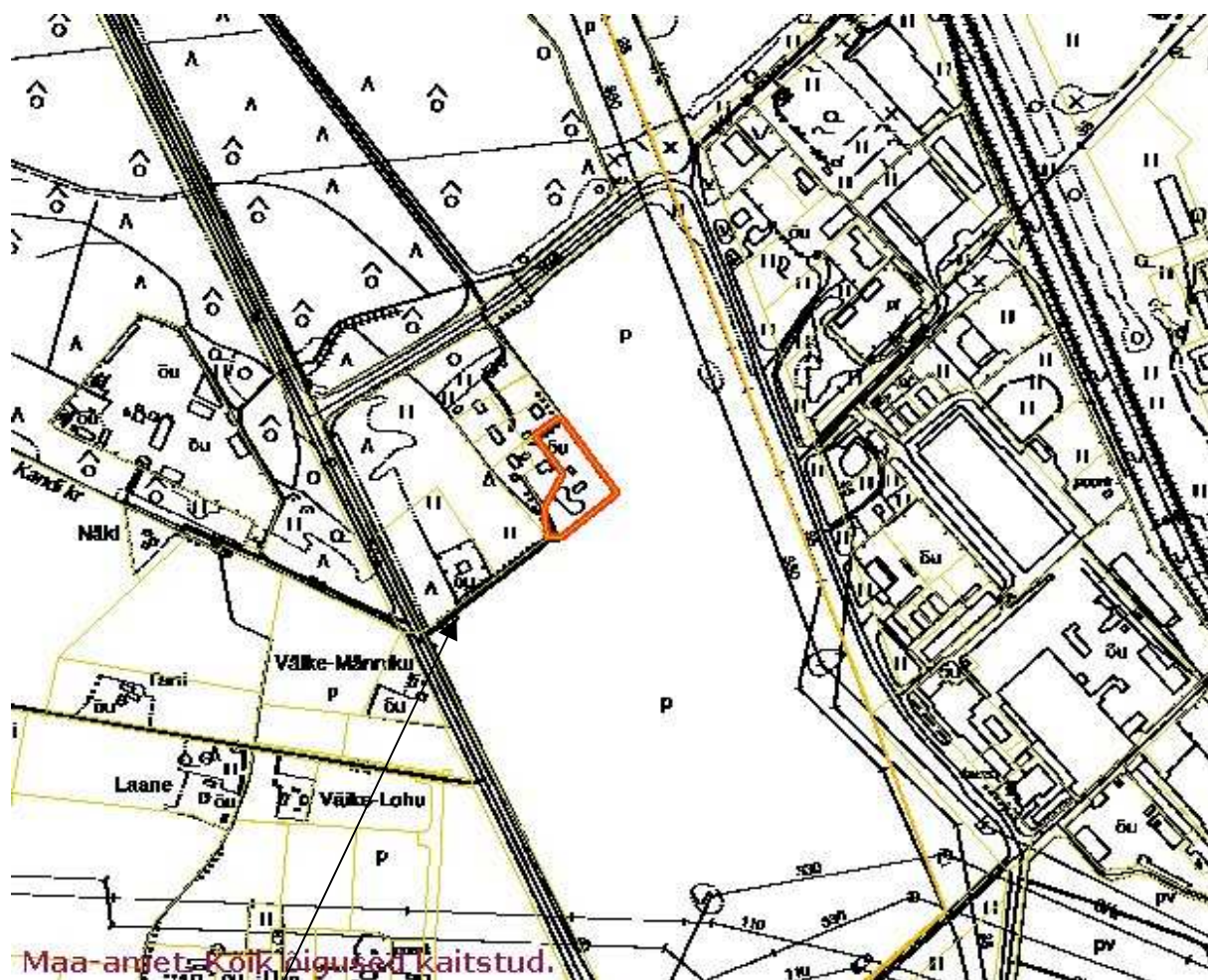
6. JOONISED

6.1. SITUATSIOONISKEEM (Joonis 1)

6.2. OLEMASOLEV OLUKORD (Joonis 2)

6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA (Joonis 3)

JONIS 1.
SITUATSIOONISKEEM
M 1: 10 000



PLANEERINGUALA

7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

7.1. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlast. nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Vesiroosi katastriüksus	14.12.2007	omanik Pilvi Kraus	kooskõlastused	Nõustub piiride muutmisega
2.	Tartumaa Keskkonnateenistus	kiri nr 41-12-3/ 57490-2 28.12.2007	Juhataja Jalmar Mandel	lisad kiri 28.12.2007	Kooskõlastatud märkustega, mis puudutavad dp ala piiri, vee ja kanalis. probleeme, puudused likvideeritud
3.	Metsaviiru kü	29.11.2007 05.12.2007 14.12.2007 14.12.2007	Marko Laul Heiki Mägi Kalju Siigus Jevgenia Siigus	kooskõlastused	Nõustuvad piiride muutmisega
4.	Metsääre 5	04.09.2007	Raul Taal	kooskõlastused	Nõustub piiride muutmisega
5.	AS Tartu Agro	16.01.2008	Juhat.liige Eino Härm	kooskõlastused	Nõustub piiridega
6.	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	21.01.2008 nr.535/2008	võrguarengu projektijuht Alo Ressaar	joonis nr 3	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
7.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehnil. büroo	18.01.2008 nr.7-15/2-5	peainspektor Pjotr Vorobjov	joonis nr 3	Kooskõlastatud,