
SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, KOOSTAJA ANDMED.....	3
2. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA.....	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	3
4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURINGUD.....	3
5. PLANEERINGU LAHENDUS.....	4
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal.....	4
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusalad.....	5
5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
5.5. Ehitistevahelised kujad.....	6
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
5.8. Tehnovõrgud.....	7
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs.....	9
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	9
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
5.14. Planeeringu realiseerimise tingimused:.....	10
6. JOONISED.....	11
6.1. SITUATSIOONISKEEM (joonis 1).....	12
6.2. OLEMASOLEV OLUKORD (joonis 2).....	13
6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA (joonis 3).....	14
6.4. KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED (joonis 4).....	15
7. KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	16
7.1. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	17
7.2. KOOSKÖLASTUSED.....	18
8. LISAD.....	19
8.1. Tähtvere Vallavalitsuse 12.03.2007 korraldus nr 50 Aaviko kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähtetingimuste kinnitamise kohta.....	20
8.2. Aaviko kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähtetingimused.....	21
8.3. Väljavõte ajalehest Postimees: teade Aaviko kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta, 17.03.2007.....	26
8.4. Emajõe Veevärgi poolt 04.04.2007 ÜLD/37 väljastatud ühendamistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks.....	27
8.5. Väljavõte ajalehest Postimees: teade Aaviko kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu kohta, 27.04.2007.....	29
8.6. Tartu piirkond tehnilised tingimused nr.114110.....	30
8.7. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 41-12-3 /26904 23.05.2007.....	31
8.8. Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkiri 23.05.2007 nr. 1.1./71.....	32
8.9. Tähtvere Vallavalitsuse 01.06.2007 korraldus nr 118 Aaviko kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta.....	34
8.10. Väljavõte ajalehest Postimees: teade Aaviko kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta, 05.06.2007.....	35
8.11. Tähtvere Vallavalitsuse 02.07.2007 korraldus nr 152 Aaviko kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise kohta.....	36
8.12. Väljavõte ajalehest Postimees: teade Aaviko kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta, 05.07.2007.....	37
8.13. DP kohase arendustegevuse organiseerimise ja rahastamise leping, 05.07.2007.....	38

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, KOOSTAJA ANDMED

- detailplaneeringu algatamiseks
- detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähtetingimuste kinnitamine kinnistu ja lähiala kohta

Koostaja andmed

2 PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

Detailplaneeringu eesmärgiks on

- kinnistu jagamine kruntideks;
- kruntidele ehitusõiguse määramine.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala – 2,2 ha

3 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu maakonnaplaneering
- 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

Geodeetiline alusplaan M 1:500 koostatud 17.01.2007.a.Tartu

töö nr. _____ kus koordinaadid on _____

Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Topo-geodeetiline alusplaan on koostatud 17.01.2007.a. (litsents
(litsents nr.) poolt, töö nr. kus koordinaadid on,
kõrgused Balti süsteemis.

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeringuala asub Tähtvere vallas I maaparandusobjektis ca 2,5 km
kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritava ala pindala on ca 2,8 ha.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 50.56 – 53.06 m (kõrgused mõõdetud Balti süsteemis).

Planeeritav ala piirneb:

- idast riigi põllumaa - kinnistuga
- põhjast ja lõunast riigi maareservi arvatud maadega
- läänest kohaliku teega

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Maaüksus on põhjast, idast ja lõunast ümbritsetud põllumaaga, vaid läänepiir kulgeb
kohaliku tee serva mööda. Juurdepääs kinnistule toimubki olemasoleva riigi
kaudu, mis ühendab kinnistut 0,6 km kaugusele jääva riigi-
maanteega.

Planeeringuala jääb perspektiivselt arenevasse elamute piirkonda - lääneküljes 200m kaugusel
arendatakse Paabo elamurajooni ning edelas Haavakannu elamurajooni.

Kinnistul asub ühekordne puitlamu kõrvalhoonega, kivist kelder, eraldi seisev kivist
kõrvalhoone (saun) ning kõrvalhooned. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45°,
hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puitu, kivi jt. looduslikke materjale.

Kinnistul on hetkel 3 tiiki, millest on kavas säilitada kaks.

Haljastusena ilmestavad kinnistut kuused ning kased, esineb ka üksikuid põõsaid ning
õunapuid.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala 0,4kV madalpinge õhuliin. Reoveekanaliseerimine on
lokaalne- krundil asuvad kogumiskaevud. Veevarustus lähtub salvkaevust, mille hooldustsoon
on 10 m reostusallikatest. Elektrivarustus on tagatud krundi läänenurgas asuvalt elektri
õhuliinimastilt.

Kinnistu maakasutust **kitsendavad**:

- kohaliku maantee (vallatee) kaitsevöönd, vallateega piirnemisel tuleb lähtuda
Teeseadusest (RT I, 2005, 11, 44), mille järgi kohaliku maantee kaitsevööndi laius
mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise
sõiduraja telge on 20 kuni 50 m (Tähtvere vallas 20 m);
- olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud kitsendused- elektri õhuliini kaitsevöönd –
(määrus Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus)- 0,4kV liinil 2 m mõlemal pool liini
telge;
- maaparandusest (Näidise I maaparandusobjekt) tingitud drenaažtorustiku võrk-
normaalse kuivendusrežiimi tagamiseks on vajalik põhja- ja lõunapiirilolevate
drenaažikollektorite (torueesvoolude) toimimisvõime säilitamine;
- tiikide veekaitsevöönd -tuginedes Veeseadusele(§29)- tavalisest veepiirist 10 m.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusalad

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguste andmine.

Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhijoonis tehnoõrkudega (joonis 4) ning tabel 1. Olemasolev kinnistu jagatakse planeeringuga seitsmeks väikeelamumaa ja üheks transpordimaa ja tootmishoonete maa sihtotstarbega krundiks.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

KRUNDI AADRESS		PINDALA m ²		MAAKASUTUS	
Pl.eelne	Pl.järgne	Pl.eelne	Pl.järgne (m ²)	Pl.eelne	Pl.järgne
	POS 1	2,2 ha	5908	M 100%	EE 100%
	POS 2	-	2051	M 100%	EE 100%
	POS 3	-	2000	M 100%	EE 100%
	POS 4	-	4048	M 100%	EE 100%
	POS 5	-	2051	M 100%	EE 100%
	POS 6	-	2000	M 100%	EE 100%
	POS 7	-	2000	M 100%	EE 100%
	POS 8	-	1927	M 100%	L 97%+Th3%

EE - väikeelamumaa , M - maatulundusmaa, L - transpordimaa , Th – tootmishoonete maa
Sihtotstarbed määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan. 1995.a. määrusele nr 36
Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine.

Momendil on kinnistul ühekordne puitelamu rehealusega, kivist kelder, eraldi seisev kivist kõrvalhoone (saun) ning kõrvalhooned. Olemasolevad hooned säilivad, praeguse õue piirides on antud väike laienemise võimalus.

Kavandatud elamukruntidele on määratud ehitustingimused ühepereelamute ehitamiseks.

Hoonestusalad (st. krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) on seotud krundi piiridega. Valdavalt on hoonestusalad 10 m (erandid 8 ja 12 m) kaugusel naaberkrundi piirist ja 7 m kaugusel teest.

Põhijoonisel on kujutatud soovituslikud katuseharja suunad ning juurdepääsukohad planeeritavatele kruntidele.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega, mis määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest (väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud!), küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole.

Kruntidele on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue (7 m teest), mis tähendab, et elamu (st. põhihoone) üks külg peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel.

Kruntide maapinnakõrguse muutmist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

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

Lisaks on ehitusõiguse tabelis välja toodud planeeritud kruntide pinnad.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

krundi nimi	pindala m ²	krundi kasutuse sihtotstarve	hoonete suurim lubatav arv krundil (e+kh)	hoonete suurim lubatav ehitusal. pind (m ²)	hoonete suurim / vähim lubatav kõrgus e /kh (m)
POS 1	5908	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 2	2051	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 3	2000	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 4	4048	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 5	2051	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 6	2000	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 7	2000	100% EP	2(1+1)	250 m ²	8,5/5 5/3
POS 8	1927	L/T	-	-	-

Ehitusõigused on esitatud lisaks tabelile planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a. välja antud juhendmaterjalist *Planeeringute leppemärgid*.

Planeeringuga kavandatud väikeelamumaa igale krundile on lubatud ehitada kaks hoonet – üksikelamu ja kõrvalhoone.

5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga **määratud**:

- kahepoolne katusekalle (vahemikus 30-45°);
- elamu kõrgus kuni 8,5 m, kõrvalhoonel kuni 5 m;
- välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale (kivi, puit, viimistletud betoon, klaas ja metall ning nende kombinatsioonid), soovitatavalt heledates naturaaltoonides; keelatud on välisviimistlusmaterjalidena kasutada algseid matkivate materjalide kasutamine;
- piirded – ažuursed (avaustega), suurim lubatud kõrgus kuni 1,5m; soovitatavalt hekid, hekk dubleerituna võrkaiaiga, puitlippaed.

5.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, 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. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääs planeeringualale kohalikul teel (valla teederegistris tee nr _____). Kinnistu alale on planeeringuala läbiva teena kavandatud uus teemaa krunt laiusega 7,5 m.

Teede ristlõiked on esitatud põhijoonisel.

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

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastusena ilmestavad kinnistut kuused ning kased, esineb ka üksikuid põõsaid.

Planeeringuga seatakse haljastuse rajamise nõue minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast. Keelatud on puid istutada Pos 7 krundi piirkonnas drenitorude läheduses 10 m ulatuses.

Kõrghaljastus on nõutav eriti maanteepoolses küljes, siin on ta vajalik eelkõige heitgaaside eest kaitsmiseks ja teemüra summutamiseks.

Madalhaljastusena kasutada hekki, seda nii kruntide piiretena kui ka uue rajatava tee ääristusena. Piirete rajamine ümber väikeelamukruntide on lubatud.

Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest.

Haljastuse paiknemine lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovile eraldi haljastusprojektidega.

Heakorra seisukohast tuleb tagada teede ja kõnniteede heakord, sademevee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

Olmeprügi jaoks paigaldada kinnine konteiner. Soovitavalt varjata konteiner variseina või haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

5.8. Tehnovõrgud

5.8.1. Üldosa

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

5.8.2. Olemasolev olukord

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala 0,4kV madalpinge õhuliin. Reoveekanaliseerimine on lokaalne- krundil asuvad kogumiskaevud. Veevarustus lähtub salvkaevust, mille hooldustsoon on 10 m reostusallikatest.

5.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 10, mille järgi jaotusalajaamaks jääb uus projekteeritav 15/0,4 kV mast-alajaam, mis tulevikus hoonestuse tihenemisel asendatakse komplektalajaamaga.

Planeeringuala saab elektrivarustuse „Keldo“ 15/0.4kV alajaamast 0.4kV kaabelliinidega.

Elektrivarustus kavandatakse maa-aluse madalpingeliinina, mis viib kruntideni. Krundi piiridele tulevate liitumiskappide asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

Tänavaalale on planeeritud tänavavalgustus, mis on ühendatud maakaabliga. Ka tänavavalgustus saab toite planeeritud alajaamast.

5.8.4 Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja tuletõrjevesi

Käesolevaks ajaks on koostatud Emajõe-Võhandu valgala veemajandusprojekti raames Tähtvere valla ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise ja laiendamise eskiislahendus.

Eskiislahenduse kohaselt kulgeb ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni võrk piki Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteed laiendada. Laiendused pole küll välistatud järgmistes ühisveevärgi- ja kanali-satsioonisüsteemide ehitusetappides, kuid käesolevaks ajaks pole selgunud nende tööde mahud ega tähtajad.

Vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt välja antud **ühendamistingimustele** (vt.lisa *Ühendamistingimused*) kehtestatakse liitujale järgmised nõuded:

Veevarustus:

Joogivesi: Kuni ühisveevärgi väljaarendamiseni kasutada kinnistu veetarbeks salvkaeve (planeeringus kavandatud 1 kaev kahe kinnistu kohta). Silmas tuleb pidada asjaolu, et kaevuvee kvaliteet peab olema vastavuses kehtivate joogivee kvaliteedinõuetega .

Ühisveevärgi väljaarendamisel tuleb veetorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades veetarbimist. Veeprojekti tuleb ühendustorustikele projekteerida maakraanid, hoonetesse rajada AS Emajõe Veevärgi nõuetele vastavad veemõõdusõlmed.

Vastavalt keskkonnaministeeriumi poolt kinnitatud 28.sept. 1993.a.määrusele nr. 24 tuleb planeeringualale planeeritud 7 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve ca 4,2 m³ (7 x 4 x 0,15 – arvestatud on, et majapidamise kohta tuleb 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Tuletõrje veevõtuks on ette nähtud kasutada planeeringuala krundil POS 1 paiknevat tiiki. Loodusliku tiigi kasutamisel tuletõrje veevõtukohana tuleb arvestada, et vee kogus vastaks igal aastajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tulekustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga (välistuletõrjeks 10 l/s hoone kohta). Samuti ei tohi veevõtukoha rajamine looduslikule veekogule ega tulekustutusvee võtmine põhjustada veekogu reostust. Oluline on tiigi asukoht - paiknemine vallatee ääres - tagab ligipääsu kõigi arvetatavate kruntide omanikele.

Kanalisatsioon:

Kuni piirkonnas pole valla üldplaneeringuga kavandatud ühiskanalisatsioonivõrgud välja ehitatud, tuleb kinnistul tekkiv reovesi koguda kogumiskaevudesse.

Ühiskanalisatsiooni väljaarendamisel tuleb kanalisatsioonitorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades ärajuhitavat veekogust. Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o. 4,2 m³ .

Sademeveekanalisatsiooni kavandamisel peab arvesse võtma, et sademevee- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonivõrku ei ole lubatud! Sademevee ärajuhtimine lahendatakse võimalusega juhtida sademevesi ümbritsevatele haljasaladele.

Vallateel on sademevesi kavandatud juhtida lahtisesse sademeveekraavi.

Olemasolev drenaaž säilitada, selle lõhkumise korral drenaaž taastada

5.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus planeeritavatel kruntidel lahendatakse esialgu mobiilside baasil. Liitumise soovi puhul toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

5.8.6. Soojavarustus

Planeeritaval alal puudub kaugküttevõrgustik, mistõttu hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Kuna Tähtvere valla üldplaneeringuga on kavandatud

..... gaasitrass, mille liitumispunkt jääb Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maantee äärde Rahinge ojast 5m kaugusele, on ka planeeringuala arendajatele antud võimalus kaugemas tulevikus selle trassiga liituda.

Gaasivarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused gaasivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.8.7. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trass	Ligikaudne pikkus planeeritaval alal jm
kõrgepingekaabel	30
madalpingekaabel	150
veetoru	350
kanalisatsioonitoru	350
gaasitoru	350

5.9 Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamine või riskianalüüs.

Arendaja on kohustatud rakendama keskkonnasäästlikku reoveelahendust, mistõttu põhiliseks keskkonnakaitse abinõuks planeeritaval alal on:

- Üldplaneeringuga kavandatud vee- ja kanalisatsioonivõrgu väljaehitamise järel on kohustus võrkudega liituda, edaspidi tagada torustike laitmatu funktsioneerimine

Lisaks tuleb arvesse

- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt
- haljastuse rajamine (järgida dreanažisüsteeme)

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
POS 1	isiklik kasutusõigus	madalpinge elektriõhuliin– elektriliini valdaja

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile (selgelt eristatavad juurdepääsud);
- kruntide piisav valgustatus;

-
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid)

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

Puuduvad.

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:

- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga, arendajat esindava arhitektuuribürooga ja Tähtvere Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.
- Planeeringuala teede sh võimaliku uu(t)e juurdepääsutee(de) projekteerimise ja rajamise kohustus on piirkonna arendaja(te)l.
- Planeeringuala avalikult kasutatavad teed antakse peale nende väljaehitamist arendaja poolt üle vallale. Teede omandi ja teede võõrandamise küsimuses lähtuda omavalitsuse poolt vastu võetud korrast <https://www.riigiteataja.ee/art/act.jsp?id=845198>.
- Ühendused tehovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanaliseerimise, välisvalgustuse) projekteerib ja rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehovõrke valdava ettevõttega.
- Säilitada planeeringu ala põhja- ja lõunapiiril olevate drenaažikollektorite (torueesvoolude) toimimisvõime. Kollektorite rekonstrueerimise (ümbertõstmise) vajadusel koostada drenaaži rekonstrueerimise projekt, milleks taotleda projekteerimistingimused Tartu Maaparandusbüroost.
- Amortiseerunud savitorukollektor Kõomäe-Sepa tee ja uue sissepääsutee nurgal asendada plastmasstoruga, drenikollektor Pos 5 krundil ehitada väljaspoole hoonestusala.
- Ala arenduse sh ehituslubade väljastamise eelduseks on tehnolahenduste projektide koostamine ja kooskõlastamine tehovõrkude haldajaga ja omavalitsusega ning tehovõrkude väljaehitamine
- Hoonete ehitusload väljastatakse pärast ühisvõrkude väljaehitamist piirkonna arendaja poolt või paralleelselt võrkude rajamisega.
- Tähtvere Vallavalitsus ei ole kavandanud käesoleva planeeringu algatamise ajal planeeringuala lähipiirkonda vallapoolset arendustegevust. Tulenevalt eeltoodust ei võta Tähtvere Vallavalitsus planeeringut algatades endale ehitusseaduse § 13 tulenevaid kohustusi. Detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise, samuti teemaa edaspidise kasutamise kohta sõlmivad ala arendaja ja Tähtvere Vallavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

6 JOONISED

6.1. SITUATSIOONISKEEM (joonis 1)

6.2. OLEMASOLEV OLUKORD (joonis 2)

6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA (joonis 3)

6.4. KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED (joonis 4)