

Seletuskiri

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tähtvere Vallavalitsuse korraldusega 23. veebruar 2005a. nr.32 kinnitatud lähtetingimused.

1.2. Planeeringu tellija

Osühing Polartrade Invest, reg. nr. 10533045

1.3. Planeeringu koostaja

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Reg. Nr:10288752

Tel. 07 420999

Fax. 07 384017

1.4. Töögrupp

planeerija: Kristine Fenske

arhitekt: Ott Ojamaa

büroo juhataja: Sulev Ojamaa

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeritava ala pindala on ca 18 ha. Planeeringuala hõlmab põhiosas Paabo kinnistut (83101:003:0402) ning juurdepääsutee aluse maa ulatuses Põllumajandusministeeriumi valduses olevaid Haavakannu (83101:005:0045, üldpindala 12,9 ha), AS Tartu Agro (83101:003:0501 üldpindala 342,9 ha) kinnistuid ja reformimata riigimaa maaüksust Tipu (vaba maa taotlus nr. AT030806022, üldpindala 2,56 ha). Haavakannu (83101:005:0045) kinnistul 1000 m² ja AS Tartu Agro (83101:003:0501) kinnistul 2320 m² osas ning Tipu maaüksusel 380 m² osas.

Naaberkinnistud on eravaldues Kõpla (83101:003:0364) loodes, riigi omandis AS Tartu Agro (83101:005:0050) põhjas, AS Tartu Agro (83101:003:0501) idas, kagus ja edelas, Haavakannu (83101:005:0045) kirdes ning lõunas asuv reformimata riigimaa tükk (Vaba maa taotlus nr. AT030822024, nimetus Rombi).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Paabo maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine, maaüksuse jagamine 50 krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine ja juurdepääsude ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Kaasnevaks eesmärgiks on säilitada ala maksimaalselt metsastatuna, parkmetsana.

Paabo maaüksuse (5247) omanik on kinnistusraamatu seisuga 08.06.2005 OÜ Topster (reg. kood 10694268). Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve 011M maatulundusmaa (metsamaa)100%. Krundi pindala on 17,6 ha.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu maakonnaplaneering

3.2. Tähtvere valla üldplaneering (koostamisel)

3.3. Tähtvere valla ehitusmäärus

3.4. Tähtvere valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (KO, 08.01.2002, 2, 27, TVV 10.12.2001 määruse nr.6 lisa)

3.5. Paabo maaüksus, Rahinge küla, Tähtvere vald, Tartumaa. Konsultatsioon,eksperthinnang. Tartu, 2003. Hendrikson&Ko, töö nr. 411/03.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

4.1. Geodeetiline alusplaan koostatud 2005.a. jaanuaris AS K&H poolt.

4.2. Tartu rajooni Rahinge küla planeerimise ja hoonestamise projekt. EMP töö nr. 7016214, 1978. EGF-12909.

4.3. Tartu NKS Rahinge asula kanalisatsioon. EMP töö nr. 86734, 1968. EGF-3625

4.4. Paabo maaüksus, Rahinge küla, Tähtvere vald, Tartumaa. Konsultatsioon,eksperthinnang. Tartu, 2003. Hendrikson&Ko, töö nr. 411/03.

4.5. Tähtvere valla metsanõuniku Maano Laatsiti hinnang Paabo kinnistu metsamaale selle elamumaaks kavandamise seisukohalt. 23.02.2005

5. Planeeringu lahendus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

AS K&H (tegevuslitsents: 174 MA, RETTER nr EG 10241710-0001 reg 28.01.03) poolt 12.2004 mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1 : 500. Töö nr: 04G4280.

5.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

5.2.1. Asukoha kirjeldus

Käsitletav Paabo kinnistu asub Tartu maakonnas, Tähtvere vallas, Rahinge külas. Tegemist on katastrisihtotstarbe järgi 100% maatulundusmaaga (011M). Maa-ala suurus on 17,6 ha, sellest metsamaad on 16,7 ha, muud maad 0,9 ha, s.h. veealust maad 0,8 ha.

Maaüksus on ümbritsetud valdavalt põllumaaga, vaid kinnistu läänepiir vastu Rahinge oja ning samuti edelanurk piirneb metsamaaga. Planeeritavast alast ca 100 meetrit idasse jääb avalikult kasutatav vallale kuuluv tee, mis perspektiivselt ühendab Paabo kinnistut 600 meetri kaugusel ristuva Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteega. Kinnistu kaugus Tartu linna piirist on 1,5 km.

5.2.2. Looduslikud tingimused

5.2.2.1. Maastikulised ja geoloogilised tingimused.

Vaadeldav ala jääb Kagu-Eesti lavamaale, asudes keskeltläbi 60 meetrit üle merepinna ulatuval moreentasandikul. Murrutatud karbonaadivaese kattega abradeeritud moreentasandikul, vettpidava kihiga ning niisketel saviliivadel või liivsavi moreenidel domineerivad gleistunud kähkjad mullad (LPg), kähkjad gleimullad (LPG), leetjad (Gl) ja leetunud gleimullad (LkG).

5.2.2.2. Veerežiim

Paabo maaüksuse ala on tasane. Maapinnal on kerge kalle (ca 1,0 m) lääne suunas. Idast, lõunast, põhjast ja läänest ümbritsevad kinnistut kuivenduskraavid, millest osa on maaparandussüsteemide eesvooludeks. Paabo kinnistut läbib keskelt samuti maaparandussüsteemi eesvooluks olev kuivenduskraav. Kinnistu loodenurk on liigniiske. Üldiselt parasniiske muld on hea drenaažiga, kuid esineb ka küllastumist ülaveega. Põhjavesi on sügavamal kui 2 meetrit. Kinnistu läänepiir piirneb Rahinge ojaga, millel on vastavalt Looduskaitse seadusele 50 m laiune kalda piiranguvöönd (LKS §37, lg.1), 25 m laiune kalda ehituskeeluvöönd (LKS §38, lg.1) ning vastavalt veeseadusele 10m laiune kalda veekaitsevöönd (VS §29, lg.2). Kõigil teistel kraavidel on kalda veekaitsevöönd 1m (VS §29, lg.2), kalda ehituskeeluvöönd 25m (LKS §38, lg.1) ning kalda piiranguvöönd 50m (LKS §37, lg.1).

5.2.2.3. Taimestik

Metsakasvukohatüübilt soostunud metsade tüübirühma kuuluval alal käsitletaval kinnistul on teostatud mitmel eraldisel lageraides, turbe- ning harvendusraides 1998.a. ja 2003.a. Tulenevalt varieeruvast pinnasest on puistu väga erineva ilmega, ebaühtlase vanuse ja koosseisuga ning tugevasti võsastunud. Puistu täiusest ja mulla veerežiimist sõltuvalt domineerib harilik mänd (*Pinus sylvestris*), harilik kuusk (*Picea abies*), harilik haab (*Populus tremula*), arukask (*Betula pendula*) ja sookask (*Betula pubescens*). Tegemist on segapuistutega, kinnistu idapoolses osas on domineerivaks liigiks harilik kuusk. Kuuse enamusega puistud on nakatunud juurepessust.

5.2.2.4. Olemasolev infrastruktuur

Olemasolev hoonestus kinnistul puudub. Juurdepääs planeeritavale alale toimub hetkel piki kraavi perve üle naaberkinnistute As Tartu Agro 83101:003:0501 ja Haavakannu 83101:005:0045 ümberkaudseid kinnistuid Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteega ühendava avalikult kasutatava tee kaudu.

5.2.2.5. Kommunikatsioonid ja trassid

Planeeritaval alal olemasolev kommunikatsioonivõrgustik puudub. Planeeritavast alast kagus ca 500 meetri kaugusel asub keskpinge alajaam ning kinnistust läänes Rahinge asulas asub teine keskpinge alajaam. Lähim puurkaev asub Rahinge asulas farmi läheduses.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, maakasutus

Paabo kinnistu jagatakse 50 krundiks: 30 väikeelamukrunti, 7 ridaelamukrunti, 5 korterelamukrunti, 2 ärimaakrunti (kauplus või teenindusettevõtte; eralasteaed), 2 tootmishoonete krunti (elektrialajaam, gaasikatlamaja) ja 4 üldkasutatavat krunt (juurdepääsuteed, üldkasutatavad haljas- ja puhkealad).

Kruntide sihtotstarbeks on:

- väikeelamumaa (EE 0010). Sealhulgas pereelamumaa (EE/EP), ridaelamumaa (EE/ER) ning kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamumaa (EE/EK2).
- korruselamumaa (EK3)
- ärimaa (Ä 002)
- tootmishoonete maa (Th 0030). Sealhulgas elektrialajaama maa (Th/OE) ja gaasikatlamaja maa (Th/OG)
- üldmaa (Üm 0051)
- transpordimaa (L 007)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

5.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide sihtotstarbeks on väikeelamumaa (EE) numbrikoodiga 0010, korruselamumaa (EK) numbrikoodiga 0011, ärimaa (Ä) numbrikoodiga 002, tootmishoonete maa (Th) numbrikoodiga 0030, transpordimaa (L) numbrikoodiga 007 ning üldmaa (Üm) numbrikoodiga 0051. Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995a. määrusest nr.36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Kruntidele Pos1, Pos2, Pos3, Pos4, Pos5 on planeeritud ühekorruselised väikeelamud koos majapidamisabihoonega.

Kruntidele Pos6, Pos7, Pos8, Pos9, Pos10, Pos11, Pos12, Pos13, Pos14, Pos15, Pos16, Pos17, Pos18, Pos19, Pos20, Pos21, Pos22, Pos23, Pos24, Pos25, Pos26, Pos27, Pos28, Pos29 ja Pos30 on planeeritud kahekorruselised väikeelamud koos majapidamisabihoonega.

Krundile Pos31 on planeeritud uus 15/0,4 kV komplektalajaam.

Kruntidele Pos32 ja Pos33 on planeeritud mõlemale üks kahekorruseline üldkasutatav hoone.

Krundile Pos34 on planeeritud üks kolmekorruseline korterelamu.

Kruntidele Pos35, Pos36, Pos37, Pos38 on planeeritud igale üks kahekorruseline korterelamu.

Krundile Pos39 on planeeritud gaasikatlamaja.

Kruntidele Pos40, Pos41, Pos42, Pos43, Pos44, Pos45, Pos46 on planeeritud igale üks kahekorruseline ridaelamu.

Krunt Pos47 on planeeritud transpordimaaks (tänavate maa).

Krundid Pos48, Pos49 ja Pos50 on üldmaa, kuhu hooned kavandatud ei ole.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on lubatavad ehitiste kasutamise otstarbe koodid ja nimetused järgmised: 11101-Üksikelamu, 12744-Elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaz ja saun, 11222- Muu kolme või enama korteriga elamu, 11221- Ridaelamu, 12300- Kaubandus- ja teenindushooned, 12600- meelelahutus, haridus,tervishoiu ja muud avalikud hooned, 22240-Elektri jaotusvõrgud ja sideliinid, 12745- Katlamaja,boilerjaam.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kruntidel ja suurim lubatud kõrgus on näidatud Tabelis 1. Ehitusõigus.

Kruntide maapinnakõrguse muutmist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Tabel 1. Ehitusõigus

Krundi adress	Krundi suurus m2	Maa sihtotstarve	Max hoonestusala	Max ehitusalune pind m2	Max hoonete arv krundil	Kohustuslik korruste arv	Sokli max kõrgus maapinnast	Hoone max kõrgus maa - pinnast m	Rästa max kõrgus maa - pinnast m	Katuse kalle o	Hoonete tulepüüvisus- aste
Pos 1	2068	EE/EP	400	250	2	1	0,6	5,0	3,0	15-25	TP2
Pos 2	2019	EE/EP	499	250	2	1	0,6	5,0	3,0	15-25	TP2
Pos 3	2076	EE/EP	491	250	2	1	0,6	5,0	3,0	15-25	TP2
Pos 4	2199	EE/EP	491	250	2	1	0,6	5,0	3,0	15-25	TP2
Pos 5	2009	EE/EP	487	250	2	1	0,6	5,0	3,0	15-25	TP2
Pos 6	2011	EE/EP	499	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	30-45	TP2
Pos 7	2104	EE/EP	498	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	30-45	TP2
Pos 8	2051	EE/EP	491	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	30-45	TP2
Pos 9	2045	EE/EP	463	250	2	50%-1	0,6	8,0	6,0	30-45	TP2

						50%-2					
Pos10	2031	EE/EP	495	250	2	2	0,6	9,0	3,0	50-75	TP2
Pos11	2018	EE/EP	489	250	2	2	0,6	9,0	3,0	50-75	TP2
Pos12	2080	EE/EP	497	250	2	2	0,6	9,0	3,0	50-75	TP2
Pos13	2043	EE/EP	491	250	2	2	0,6	9,0	3,0	50-75	TP2
Pos14	2025	EE/EP	454	250	2	2	0,6	9,0	3,0	50-75	TP2
Pos15	2017	EE/EP	456	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos16	2135	EE/EP	484	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos17	2091	EE/EP	499	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos18	2006	EE/EP	483	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos19	2078	EE/EP	488	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos20	2175	EE/EP	492	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos21	2335	EE/EP	477	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos22	2069	EE/EP	463	250	2	50%-1 50%-2	0,6	8,0	6,0	15-30	TP2
Pos23	2056	EE/EP	437	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos24	2061	EE/EP	492	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos25	2043	EE/EP	481	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos26	2045	EE/EP	499	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos27	2134	EE/EP	493	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos28	2051	EE/EP	494	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos29	2043	EE/EP	486	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos30	2026	EE/EP	499	250	2	50%-1 50%-2	0,6	7,0	parapett	0	TP2
Pos31	32	TH/OE	32	32	1	1	-	-	-	-	TP1
Pos32	2051	Ä/BT	548	548	1	2	1,0	9,0	parapett	0	TP1
Pos33	3044	Ä/BT	581	581	1	2	1,0	9,0	6,0	15-30	TP1
Pos34	4251	EK/EK 3	616	616	1	3	1,0	12,0	parapett	0	TP1
Pos35	3051	EE/EK 2	501	501	1	2	1,0	9,0	parapett	0	TP2
Pos36	5100	EE/EK 2	699	699	1	2	1,0	9,0	parapett	0	TP2
Pos37	4191	EE/EK 2	510	510	1	2	1,0	9,0	parapett	0	TP2
Pos38	4115	EE/EK 2	672	672	1	2	1,0	9,0	parapett	0	TP2
Pos39	250	TH/OG	129	129	1	1	-	4,0	-	0	TP1
Pos40	2742	EE/ER	993	900	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos41	2699	EE/ER	562	562	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos42	2561	EE/ER	709	709	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos43	2529	EE/ER	102 1	1021	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos44	2553	EE/ER	805	805	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos45	2784	EE/ER	821	821	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos46	2558	EE/ER	959	959	1	2	1,0	9,0	6,0	15-20	TP2
Pos47	21907	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos48	11341	ÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos49	22788	ÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos50	12453	ÜM	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, vt Joonist nr 3-1 Planeeringu põhijoonis.

5.6. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev olukord. Planeeritavale alale väljaehitatud juurdepääsutee puudub. Juurdepääs alale toimub hetkel piki kraavi perve üle naaberkinnistute AS Tartu Agro 83101:003:0501 ja Haavakannu 83101:005:0045.

Planeeritud lahendus Planeeringuga on ette nähtud Paabo kinnistule juurdepääsu tagamiseks uue teelõigu rajamine AS Tartu Agro 83101:003:0501 ja Haavakannu 83101:005:0045 kinnistutele piki kraavi perve kuni kohaliku olemasoleva juurdepääsuteeni, mis ühendab ala Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteega. AS Tartu Agro 83101:003:0501 kinnistule on näidatud ka võimalik bussipeatuse koht. Teemaa laiuseks on arvestatud 12,0m.

Planeeritavale alale rajatakse kolm uut tänavat: keskmine peatänav 12,0m laiuse teemaa ja kahesuunalise liikluskorraldusega ning kaks kõrvaltänavat 9,0m ja 10,0m laiuse teemaa ja kahesuunalise liikluskorraldusega. Liiklussuunad on kantud lehtedele 3-1, 3-2 ja 3-3 Planeeringu põhijoonis. Kogu planeeritaval alal rakendada õuealast tulenevat liikluspiirangut.

Tänavad ja alale juurdepääsutee on planeeritud kõvakattega teena. Sademevete ärajuhtimiseks on peatänaval ja kõrvaltänavatel ühes servas lahtised sademevee kraavid, mille kaudu juhitakse sademevesi planeeritaval alal olevatesse maaparanduskraavidesse. Kõnniteed on ette nähtud rajada tänavatel ühele poolele. Peatänaval on ette nähtud 2,5m laiune kõvakattega kõnnitee eraldada sõiduteest 1,5m laiuse haljasribaga, kõrvaltänavatel on 2,5m laiune kõvakattega kõnnitee sõiduteest ette nähtud eraldada äärekiviga. Kõnniteede kulgemine ja jalakäijate liiklus on näidatud Planeeringu põhijoonisel leht 3-1.

Kruntidele Pos1, Pos2, Pos6 – Pos9, Pos15 – Pos18, Pos31, Pos32 ning Pos 35 – Pos46 on planeeritud juurdepääsud keskmiselt peatänavalt. Kruntidele Pos10 – Pos14 ja Pos19 – Pos30 on planeeritud juurdepääsud kõrvaltänavatelt. Kruntidele Pos3 – Pos5 ja Pos33 ning Pos34 pääseb tupiktänav kaudu. Tänavate kõrgusarvud on ära toodud Tehnovõrkude planeering leht 4-1 joonisel. Kõrgusarvud on orienteeruvad, täpsed maapinnakalded ning sademevee ärajuhtimine lahendatakse teede projekteerimise käigus. Teede projekteerimisel tuleb vajadusel kasutada liikluse rahustamise võtteid (teekitsendused, miniringid).

Parkimine on lahendatud kõigil kruntidel krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti Standardist "Linnatänavad" EVS 843:2003, arvestatud on äärelinnale esitatud nõuetega. Korterelamute juures on korteri arvestuslikuks suuruseks võetud 50m², ridaelamutel on arvestatud planeeritava sektiiooni kohta 2 parkimiskohta. Juhul, kui rajamise käigus vähendatakse oluliselt ehitusalust brutopinda ja korterite arvu, tuleb ka parkimisalust pinda vastavalt vähendada.

Planeeritava ala serva üldmaakruntidele on kavandatud valgustatud ja tähistatud terviserada laiusega 3,0m. Planeeritav teekate terviserajal on sõelmekate.

5.7. Kujad

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 5,0m ja hoonetevaheline väikseim lubatud kuja on 10,0m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass elamutel on TP2 ja üldkasutatavatel hoonetel TP1, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Planeeritavale alale on kavandatud 13 tuletõrjehüdranti tegevusraadiusega 150m. Tuletõrjehüdrantide asukohad on näidatud Tehnovõrkude planeeringu leht 4-1 joonisel.

Reoveekanaliseerimise pumplate asukoha määramisel planeeritud alal on arvestatud kanalisatsioonirajatisega 20,0m kujaga.

Kujad on näidatud Planeeringu põhijoonisel leht 3-1 ja Tehnovõrkude planeeringu leht 4-1 joonisel.

5.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringus ette nähtud arhitektuurinõuded on näidatud Tabelis 2. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Kohustuslikud ehitusjooned on kehtestatud ainult kesktänav ääres paiknevatele kruntidele Pos1-Pos4, Pos6-Pos9, Pos15-Pos18, Pos32, Pos40-Pos46 ja on näidatud Planeeringu põhijoonisel leht 3-1. Teistel kruntidel kohustuslikud ehitusjooned puuduvad.

Katuste harjajooned projekteerida paralleelselt planeeritava tänavaga.

Planeeritavate hoonete põhimäht peab asuma hoonestusalal, lubatud on väiksemamahuliste hoonesade ja rajatiste (terrassid, rõdud, varikatused, erkerid, verandad jms) ulatamine väljapoole etteantud hoonestusala ja ettepoole kohustuslikku ehitusjoont. Rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Hoonestusale võib istutada ka kõrghaljastust.

Igale väikeelamukrundile on planeeritud üks elamu koos majapidamisabihoone ehitamise võimalusega. Korterelamukruntidele ja üldkasutatavate hoonete kruntidele on planeeritud igale üks hoone, mille paigutus lubatud hoonestusalal on vaba. Ridaelamukruntidele on planeeritud igale üks hoone, hoonete asetus kruntidel peab järgima etteantud ehitusjooni.

Hoonete sokli kõrguseks on arvestatud Pos1-Pos30 - 0,6m , Pos32-Pos38 ja Pos40-Pos46 - 1,0m. Hoonete soklite kõrgused on arvestatud planeeritavast maapinnast. Tabel 2 näidatud hoonete lubatud max kõrgused ja hoonete räästa lubatud max kõrgused on arvestatud planeeritavast tänava maapinnast.

Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi ja keraamilisi telliseid hoonete seintel ning valtsplekki ja keraamilist katusekivi katustel. Tabelis toodud materjalidest järjekorras esimene on eelistatud. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt. kiviimitatsiooniga plekk, plastvooder, plastaknad). Keelatud on ka klombitud kivi kasutamine. Keelatud on palkmajade püstitamine. Hoonete värvilahendustes kasutada heledaid pastelseid värvitoone, täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus.

Välispiirded on ette nähtud kruntidele Pos1-Pos30 ja Pos33, lubatud on läbipaistvad, mitte kõrgemad, kui 1,4m lahendused. Ülejäänud kruntidel on välispiirete rajamine keelatud. Kruntide visuaalseks eristamiseks kasutada madal- ja kõrghaljastust. Tagatud peab olema inimeste vaba liikumine korterelamute ja üldkasutatavate hoonete vahel.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Sihtotstarve	Kohustuslik ehitusjoon m	Kohustuslik korruste arv	Katusekalle o	Hoone max kõrgus m	Räästa max kõrgus m	Lubatud välisviimistlus materjalid, seinad	Lubatud välisviimistlus materjalid katus, tüüp
Pos 1	2068	Väikeelamu	7,0	1	15-25	5,0	3,0	tellis, puit	katusekivi, kelpkatus, viilkatus
Pos 2	2019	Väikeelamu	7,0	1	15-25	5,0	3,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus, viilkatus
Pos 3	2076	Väikeelamu	7,0	1	15-25	5,0	3,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus, viilkatus
Pos 4	2199	Väikeelamu	7,0	1	15-25	5,0	3,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus, viilkatus
Pos 5	2009	Väikeelamu	Puudub	1	15-25	5,0	3,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus, viilkatus
Pos 6	2011	Väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	30-45	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi viilkatus
Pos 7	2104	Väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	30-45	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi viilkatus
Pos 8	2051	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	30-45	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi viilkatus
Pos 9	2045	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	30-45	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi viilkatus
Pos10	2031	väikeelamu	puudub	2	50-75	9,0	3,0	krohv, tellis	katusekivi mansard
Pos11	2018	väikeelamu	puudub	2	50-75	9,0	3,0	krohv, tellis	katusekivi mansard
Pos12	2080	väikeelamu	puudub	2	50-75	9,0	3,0	krohv, tellis	katusekivi mansard
Pos13	2043	väikeelamu	puudub	2	50-75	9,0	3,0	krohv, tellis	katusekivi mansard
Pos14	2025	väikeelamu	puudub	2	50-75	9,0	3,0	krohv, tellis	katusekivi mansard
Pos15	2017	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus
Pos16	2135	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus
Pos17	2091	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus
Pos18	2006	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus

Pos19	2078	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	krohv, tellis, puit	valtsplekk viilkatus
Pos20	2175	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	krohv, tellis, puit	valtsplekk viilkatus
Pos21	2335	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	krohv, tellis, puit	valtsplekk viilkatus
Pos22	2069	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	15-30	8,0	6,0	krohv, tellis, puit	valtsplekk viilkatus
Pos23	2056	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos24	2061	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos25	2043	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos26	2045	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos27	2134	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos28	2051	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos29	2043	väikeelamu	puudub	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos30	2026	väikeelamu	7,0	50%-1 50%-2	0	7,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos31	32	alajaam	puudub	-	-	-	-	-	-
Pos32	2051	kauplus- teenindush.	7,0	2	0	9,0	parapett	krohv, tellis, puit	lamekatus
Pos33	3044	lasteaed	puudub	2	15-30	9,0	6,0	tellis, puit	katusekivi kelpkatus
Pos34	4251	korterelamu	puudub	3	0	12,0	parapett	krohv, puit, tellis	lamekatus
Pos35	3051	korterelamu	puudub	2	0	9,0	parapett	krohv, puit, tellis	lamekatus
Pos36	5100	korterelamu	puudub	2	0	9,0	parapett	krohv, puit, tellis	lamekatus
Pos37	4191	korterelamu	puudub	2	0	9,0	parapett	krohv, puit, tellis	lamekatus
Pos38	4115	korterelamu	puudub	2	0	9,0	parapett	krohv, puit, tellis	lamekatus
Pos39	250	katlamaja	puudub	-	0	4,0	-	-	lamekatus
Pos40	2742	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos41	2699	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos42	2561	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos43	2529	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos44	2553	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos45	2784	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos46	2558	ridaelamu	10,0	2	15-20	9,0	6,0	tellis, puit, krohv	valtsplekk viilkatus
Pos47	21907	tänav	-	-	-	-	-	-	-
Pos48	11341	parkmets	-	-	-	-	-	-	-
Pos49	22788	parkmets	-	-	-	-	-	-	-
Pos50	12453	parkmets	-	-	-	-	-	-	-

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

Planeeringuga nähakse ette säilitada planeeringualal kõrghaljastus vastavalt Planeeringu põhijoonisele, leht 3-1. Täiendava haljastuse rajamine planeeringujärgselt moodustatavatel kruntidel lahendatakse eraldi haljastusprojektidega. Samuti lahendatakse spordi- ning mänguväljakute ja üldkasutatava puhkeala täpsem lahendus eraldi projektiga. Mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada erinevate vanusegruppidega ja järgida kehtivaid ohutusnõudeid.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Eramu, ridaelamu, lasteaia ja gaasikatlamaja kruntidele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Lasteaia krundile ja ridaelamutele on planeeritud ka kaugkütte ühendus. Korterelamu ja kaupluse kruntidele on planeeritud vee-, reovee-, elektri-, telekommunikatsiooni ja kaugkütte ühendused. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

5.10.1. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub kanalisatsioonivõrk.

Planeeritud lahendus. Planeeritav ala tehnovõrgud on planeeritud liita Tähtvere valla üldplaneeringus ettenähtud perspektiivsesse "Tartu – Märja – Haage – Pihva – Rahinge – Kandiküla – Tartu joogivee ja kanalisatsiooni ringtrassi". Liitumispunktid asuvad Tartu – Ilmatsalu – Rõhu maantee ääres Rahinge oja 5.0m idapool. Planeeritud arvestuslik kanaliseeritava reovee hulk on vahemikus 90 - 120 m³ ööpäevas. Reoveed kogutakse kogu planeeringuala tarbijatelt isevoolselt kahe ülepumpamiseks ettenähtud reoveepumplaga K-8 ja K-4. Reoveepumplast K-8 pumbatakse survetorustikuga reoveed kaevu K-7. Reoveepumplast K-4 pumbatakse reovesi kõrgusele, mis tagab isevoorse äravoolu kaevu K-1. Kaevus K-1 paiknevast reoveepumplast pumbatakse reoveed survetorustikuga perspektiivsesse kanalisatsiooni ringtrassi liitumispunktini Tartu – Ilmatsalu – Rõhu maantee ääres. Reoveetorustikud on planeeritud tänava maa-alale ja näidatud planeeringu Tehnovõrkude joonisel lehtedel 4-1 ja 4-2. Reoveekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

5.10.2. Veevarustus

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub veetorustik.

Planeeritud lahendus. Planeeritav ala on kavandatud liita Tähtvere valla üldplaneeringus ettenähtud perspektiivsesse "Tartu – Märja – Haage – Pihva – Rahinge – Kandiküla – Tartu joogivee ja kanalisatsiooni ringtrassi". Liitumispunkt asub Tartu – Ilmatsalu – Rõhu maantee ääres Rahinge oja 5.0m idapool. Planeeritavale alale tuuakse veetrass Rahinge oja paralleelselt ca 5.0m oja idas. Planeeritava ala magistraaltorustik on kavandatud ringtrassina tänavamaa alla. Igale kinnistule on planeeritud eraldi veeühendus magistraaltorustikust. Planeeritav arvestuslik veetarbimise hulk on vahemikus 90 – 120 m³ ööpäevas.

Planeeringualale on ette nähtud rajada 13 tuletõrjehüdranti. Hüdrantide asukohad on näidatud Tehnovõrkude planeeringu joonisel leht 4-1.

Veevõrgu projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt. Joogiveetorustiku dimensioneerimisel arvestada tuletõrje veevarustuse nõuetega.

5.10.3. Küte

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub küttevõrgustik.

Planeeritud lahendus. Korterelamute, ridaelamute ja ühiskondlike hoonete küttesüsteem on planeeritud krunt Pos.39 katlamajast kulgeva tsentraalkütte baasil. Kasutada on lubatud gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Korterelamute, ridaelamute, lasteaia ja kaupluse hoonete soojatrassid on esitatud Tehnovõrkude planeeringu joonisel leht 4-1. Ridaelamutele on planeeritud ka lokaalse, gaasiga töötava keskküttekatla võimalus. Väikeelamute küttesüsteemid on planeeritud lokaalse keskküttekatla baasil, kasutades gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

5.10.4. Gaasivarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub gaasivarustus.

Planeeritud lahendus. Kõikidel kruntidel, välja arvatud kortermajade krundid, on ette nähtud võimalus liituda gaasitrassiga. Planeeringuala saab gaasitoite Tähtvere valla üldplaneeringuga kavandatud ühtsesse trassikoridori "Tartu – Märja – Haage – Pihva – Rahinge – Kandiküla – Tartu gaasitrass". Gaasivarustuse liitumispunkt asub Tartu – Ilmatsalu – Rõhu maantee ääres Rahinge oja 5.0 m idapool. Planeeritavale alale tuuakse gaasitrass Rahinge oja paralleelselt ca 5.0m oja idas. Planeeritava ala gaasitorustik on kavandatud läbi ridaelamukruntide ja tänava maa-ala ja on näidatud Tehnovõrkude planeeringu joonisel lehtedel 4-1 ja 4-2. Ridaelamutele ja väikeelamutele on planeeritud individuaalne liitumine gaasitrassiga.

Gaasivarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused gaasivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.10.5. Sidevarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal ühendus telekommunikatsioonivõrguga puudub.

Planeeritud lahendus. Kogu planeeritavale alale on ette nähtud telekommunikatsioonivõrk.

Tehnovõrkude planeeringu joonisel leht 4-1,4-2,4-3 ja 4-4 on näidatud telekommunikatsiooni kulgemine ja tarbijate liitumispunktid. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Viljandi mnt ja Ravila tn nurgal asuvas kaablikaevus, kust tuuakse toide piki Ravila ja Ilmatsalu tänavat ja Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteed mööda Paabo kinnistule.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni haldavalt ettevõttelt.

5.10.6. Elektrivarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub elektrivõrk.

Planeeritud lahendus. Planeeritava ala tarbeks rajatakse uus 15/0,4 kV komplektalajaam (krunt Pos.31) planeeritava ala keskele põhitänaava äärde. Alajaama toiteks nähakse ette 15 kV kaabelliinitrass planeeringuala sissesõidutee poolt "Keldo" alajaamast. Tehnovõrkude planeeringu joonisel leht 4-1 ja 4-4 on näidatud kaabelliini kulgemine ja tarbijate liitumispunktid. Planeeritavate väikeelamute ja üldkasutatavate hoonete kruntide piiridele, tänavate äärde on kavandatud mõõtekilbid koos liitumispunktidega. Mõõtekilp on planeeritud väikeelamutel üks kahele krundile ja üldkasutatavatel hoonetel individuaalselt. Planeeritavate korterelamute ja ridaelamute kruntide piirile on kavandatud liitumispunktid. Täpsed majaühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus. Kõik mõõtekilbid on ette nähtud ringtoitele uuest alajaamast 0,4 kV kaabelliinidega. Elektriliinide trassikoridorid ja liitumispunktid on näidatud Tehnovõrkude joonisel leht 4-1 ja 4-4.

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.10.7. Välisvalgustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal välisvalgustus puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeritavale alale kavandatud tänavavalgustuskaablite paiknemine on ette nähtud planeeritavate tänavate tänavamaa-alale ja üldkasutataval maal asuva terviseraja kõrvale. Tänaava valgustuspostide kõrgus on 8m ja terviseraja valgustuspostide kõrgus on 4m. Tehnovõrkude planeeringu joonisel leht 4-1 on esitatud valgustite paiknemise kohad. Kruntide siseselt lahendatakse välisvalgustus hoonete projekteerimise käigus.

Välisvalgustuse toide saadakse krundile Pos 31 planeeritud komplektalajaamast.

Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.10.8. Sademevee kanaliseerimine

Planeeritavale alale on kavandatud sadevee ärajuhtimiseks tänavate äärtesse ühele poole lahtised sadeveekraavid, mis suunavad sadeveed planeeringuala ümbritsevasse maaparanduskraavi. Kruntide sissesõiduteed ja kraavide ristumiskohad tänavatega on lahendatud truupidega. Sadevee ärajuhtimine iga krundi siseselt lahendatakse haljastusprojektiga. Tänavate orienteeruvad kõrgusarvud ja sadeveekraavide voolusuund on ära näidatud Tehnovõrkude planeeringu joonisel leht 4-1.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus krundipiirini	Planeeringu rakendamise I etapp	Planeeringu rakendamise II etapp
Side	Puudub	Liitumispunktist Viljandi mnt ja Ravila tn nurgalt kuni Paabo kinnistu piirini: 4278m Paabo kinnistu siseselt kavandatavate kruntide piirini: 2015m	Liitumispunktist Viljandi mnt ja Ravila tn nurgalt kuni Paabo kinnistu piirini: 4278m Paabo kinnistu siseselt kavandatavate kruntide piirini: 1320m Lisatav sidetrass 100m	- Paabo kinnistu siseselt kavandatavate kruntide piirini: 695m
Gaas	Puudub	Liitumispunktist Tartu-Ilmatsalu mnt ääres kuni Paabo kinnistu piirini: 474m	Liitumispunktist Tartu-Ilmatsalu mnt ääres kuni Paabo kinnistu piirini:	-

		Paabo kinnistu siseselt kavandavate kruntide piirini: 1835m	474m Paabo kinnistu siseselt kavandavate kruntide piirini: 1835m	-
Kütte- võrgustik	Puudub	453m	175m	278m
Kanali- satsioon	Puudub	Survekanalisatsiooni-trass 568m Isevoolne kanalisatsioonitrass 2050m	Survekanalisatsiooni-trass 26m Isevoolne kanalisatsioonitrass 1390m Ajutine kanalisatsioonitrass 106m Ajutised reoveebi puhastid 400 ie (2 tk)	Survekanalisatsioonitrass 542m Isevoolne kanalisatsioonitrass 660m Likvideeritav ajutine kanalisatsioonitrass 106m Likvideeritavad ajutised reoveebi puhastid (2 tk)
Vesi	Puudub	Liitumispunktist Tartu-Ilmatsalu mnt ääres kuni Paabo kinnistu piirini: 474m Paabo kinnistu siseselt kavandavate kruntide piirini: 2450m	- Paabo kinnistu siseselt kavandavate kruntide piirini: 1830m Ajutine puurkaev tootlikkusega 60m ³ ööpäevas (1tk) Ajutine veetorustik puurkaevust ühisveetorustikku 5m	Liitumispunktist Tartu-Ilmatsalu mnt ääres kuni Paabo kinnistu piirini: 474m Paabo kinnistu siseselt kavandavate kruntide piirini: 620m Likvideeritav ajutine puurkaev (1 tk) Likvideeritav ajutine veetorustik 5m
Elekter	Puudub	15 kV toitekaabli trass: 980m madalpingekaabli trass: 2585m tänavavalgustuskaabli trass: 2265m terviseraja valgustuskaabli trass: 2110m	15 kV toitekaabli trass: 980m madalpingekaabli trass: 2133m tänavavalgustuskaabli trass: 1725m terviseraja valgustuskaabli trass: 1573m ajutine madalpingekaabli trass: 60m	- madalpingekaabli trass: 452m tänavavalgustuskaabli trass: 540m terviseraja valgustuskaabli trass: 537m likvideeritav ajutine madalpingekaabli trass: 60m
Sademeveekr aavid	Puudub	Juurdepääsutee osas: 1960m Paabo kinnistul: 2340m	Juurdepääsutee osas: 1960m Paabo kinnistul: 1495m	- Paabo kinnistul: 845m
Truubid	Puudub	38 tk	24 tk	14 tk
Tervise- raja puitsillad	Puudub	3 tk	3 tk	-

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.11. Jäätmekäitluse korraldamine

Kinnistute valdajad tagavad krundil tekkivate jäätmete töötlemispõhise kogumise kruntidel paiknevatesse prügimajadesse (korterelamud ja ridaelamud) või konteineritesse (väikeelamud ja üldkasutatavad hooned), mille asukohad on näidatud joonisel 3-1 Planeeringu põhijoonis. Prügi äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

5.12. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (Tabel 4). Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonistel 4-1, 4-2, 4-3 ja 4-4 Tehnovõrkude planeering

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos47, Pos48, kinnistu 83101:005:0050 AS Tartu Agro, kinnistu 83101:003:0501 AS Tartu Agro ning kinnistu 83101:005:0045 Haavakannu	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini.
Pos33, Pos35, Pos36, Pos37, Pos38, Pos44, Pos45, Pos46 ja Pos47	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kaugkütteliini.
Pos47 ning kinnistu 83101:003:0501 AS Tartu Agro	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri keskpingeliini.
Pos47, Pos48, Pos49, Pos50 ning kinnistu 83101:003:0501 AS Tartu Agro	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Pos47, Pos49 ning kinnistu 83101:005:0050 AS Tartu Agro	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veeliini.
Pos36, Pos47, Pos48, Pos49 ning kinnistu 83101:005:0050 AS Tartu Agro	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat reoveeliini.
Pos43, Pos44, Pos45, Pos46, Pos47 ja Pos49 ning kinnistu 83101:005:0050 AS Tartu Agro	Isiklik kasutusõigus	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab gaasi-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat gaasiliini.

5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavale alale juurdepääsutee; planeeringualal asuv Pos47 tee; Pos48, Pos49 ja Pos50 planeeritavad terviserada ja spordi- ning mänguväljakud avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Avalikus kasutuses olevad teed on näidatud Tabelis 5.

Planeeritava alal asuvad kraavid, mis on maaparandussüsteemi eesvooludeks peavad jääma toimima. Maaparandussüsteemi maa-alale kavandatava ehitise ja rajatise ehitusprojekt ning ühiseesvoolu reguleerimise või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus kooskõlastada maaparandusbürooga vastavalt Maaparandusseadusele (§ 47, lg 1).

Planeeringu etapiviisilise rakendamise korral rajatakse esimeses etapis krundile Pos 33 puurkaev tarbimisvõimsusega 60m³/d ühisveevarustuse tarbeks ja krundile Pos 41 kaks kinnist reovee biopuhastit koguvõimsusega 400 ie reovee käitlemiseks. Puurkaevust vee tarbimisel üle 5m³/d ning reoveepuhastist reovee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Tartumaa keskkonnateenistusest vee erikasutusluba (Veeseadus §8 lg2 p2 ja 4). Puurkaevu ja reoveepuhasti rajamiseks on vajalik ehitusprojekti koostamine. Puurkaevu veetootlikkus peab vastama tuletõrje veevarustuse nõuetele. Puurkaevu ja reoveepuhastite projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida kehtivat seadusandlust.

Tabel 5. Kinnistute ja nende osade kasutamine avalikul otstarbel

Kinnistu	Kitsendus	Kitsenduse sisu
Pos 47	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee
Pos 48, Pos49 ja Pos50	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav terviserada ja spordi- ning mänguväljakud
AS Tartu Agro 83101:003:0501	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee
AS Tartu Agro 83101:005:0050	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee
Haavakannu 83101:005:0045	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee
Tipu, vaba maa taotlus nr. AT030806022	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav tee

5.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ja valgustatus
- eraautode parkimine vahetult elamute ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohustus on arendajal, kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei ole kokku leppinud teisiti. Pos48, Pos49 ja Pos50 asuva üldkasutatava terviseraja koos sildade ja valgustusega ning üldkasutatava puhkeala väljaehitajaks on arendaja, kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei ole kokku leppinud teisiti. Kruntide hoonestamisel kohustuvad kruntide omanikud välja ehitama kinnistutele sisse- ja väljasõidud kuni kinnistu piirini. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehovõrkude valdajate poolt, juhul kui arendaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Võimaldamaks osa kruntide hoonestamist ka enne perspektiivse "Tartu – Märja – Haage – Pihva – Rahinge – Kandiküla – Tartu joogivee ja kanalisatsiooni ringtrassi" valmimist on lubatud

planeeringu rakendamine kahes etapis. Esimeses etapis rajatakse krundile Pos 33 puurkaev tarbimisvõimsusega 60m³/d ühisveevarustuse tarbeks ja krundile Pos 41 kaks kinnist reovee biopuhastit koguvõimsusega 400 ie reovee käitlemiseks. Puurkaevust vee tarbimisel üle 5m³/d ning reoveepuhastist reovee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Tartumaa keskkonnateenistusest vee erikasutusluba (Veeseadus §8 lg2 p2 ja 4). Puurkaevu ja reoveepuhasti rajamiseks on vajalik tööprojekti koostamine. Puurkaevu veetootlikkus peab vastama tuletõrje veevarustuse nõuetele. Puurkaevu ja reoveepuhasti rajamisel tuleb järgida kehtivast seadusandlusest

Rajatakse ka tänavavõrgustik ja selle all paiknevad trassid ja terviseraja osa, millised on näidatud joonisel: “Väljaehitamise I etapp” Leht 5. Esimeses etapis on lubatud hoonestada krundid Pos1, Pos2, Pos3, Pos4, Pos5, Pos6, Pos7, Pos8, Pos9, Pos10, Pos11, Pos12, Pos13, Pos14, Pos15, Pos16, Pos17, Pos18, Pos19, Pos20, Pos21, Pos22, Pos23, Pos24, Pos25, Pos26, Pos27, Pos28, Pos29, Pos30, Pos31, Pos35, Pos36, Pos37, Pos38 ja Pos39. Teises etapis perspektiivse “Tartu – Märja – Haage – Pihva – Rahinge – Kandiküla – Tartu joogivee ja kanalisatsiooni ringtrassi” valmimise järel rajatakse tänavavõrgustik ja selle all paiknevad trassid hoonestamata kruntide vahel ning ühendus “Tartu – Märja – Haage – Pihva – Rahinge – Kandiküla – Tartu joogivee ja kanalisatsiooni ringtrassi”, terviseraja osa hoonestamata kruntide ääres, likvideeritakse reoveepuhastid ja plombeeritakse puurkaev. Teises etapis on lubatud hoonestada krundid Pos32, Pos33, Pos34, Pos40, Pos41, Pos42, Pos43, Pos44, Pos45 ja Pos46.