

SISUKORD

1.	SELETUSKIRI, ÜLDOSA	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2.	Planeeringu eesmärk	4
1.3.	Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide senine maakasutuse sihtotstarve	4
1.4.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.5.	Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.6.	Planeeringu taotluse esitajate andmed	4
1.7.	Planeeringu koostaja andmed	4
2.	SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS	5
2.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	5
2.2.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
2.3.	Kruntide ehitusõigus	6
2.4.	Ehitistevahelised kujad	7
2.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
2.7.	Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord	8
2.8.	Tehnovõrgud	9
2.8.1.	Üldosa	9
2.8.2.	Olemasolev olukord	9
2.8.3.	Elektrivarustus	9
2.8.4.	Veevarustus ning	9
2.8.5.	Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine	9
2.8.6.	Sidevarustus	9
2.8.7.	Soojavarustus	10
2.9.	Keskkonnakaitse abinõud	10
2.10.	Servituutide vajaduse määramine	10
2.11.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
2.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
3.	JOONISED	12
3.1.	Situatsiooni skeem	13
3.2.	Olemasolev olukord.	14
3.3.	Põhijoonis	15
3.4.	Tehnovõrkude joonis	16
4.	KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	17
4.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte	18
4.2.	Kooskõlastused	19
	• Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.58843	20
	• Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkiri 26.01.2005 nr. 1.1./3	22
	• Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkiri 26.01.2005 nr. 1.1./4	24
	• Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkiri 07.07.2005 nr. 1.1/60	26
	• Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr.41-12-3/ 3062 21.07.2005	28
5.	LISAD	29
5.1.	Tähtvere Vallavalitsuse 26.01.2005 korraldus nr 13 Haavakannu elamurajooni DP koostamise algatamise ja avalikustamise kohta	30
5.2.	Väljavõtte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Haavakannu elamurajooni DP algatamise kohta	31

5.3. Tähtvere Vallavalitsuse 08.02.2005 korraldus nr 25 Haavakannu elamurajooni DP koostamise lähtetingimuste kinnitamise kohta	32
5.4. Haavakannu elamurajooni detailplaneeringu koostamise lähtetingimused	33
5.5. Sepa katastriüksuse plaan	36
5.6. Palgi katastriüksuse plaan	37
5.7. H.Kalbergi märkused planeeringu kohta 16.03.2005	38
5.8. Väljavõtte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Haavakannu elamurajooni DP eskiisprojekti avaliku arutelu kohta, 22.03.2005	40
5.9. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll	41
5.10. Tartu Maavalitsuse kiri 04.04.2006 nr 9.2/760 kooskõlastuste määramise kohta Haavakannu elamurajooni detailplaneeringule	44
5.11. Tähtvere Vallavalitsuse 31.08.2005 korraldus nr164 Haavakannu elamurajooni DP vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta	45
5.12. Väljavõtte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Haavakannu elamurajooni detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta, 02.09.2005	46
5.13. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping nr 6-9.1/28-L 01.02.2005	47
5.14. Tartu Maavalitsuse kiri 05.10.2005 nr2.1-6/2239 järelevalve teostamisest Haavakannu elamurajooni detailplaneeringu koostamise üle	48
5.15. Tähtvere Vallavolikogu arengukomisjoni töökoosoleku (10.10.2005) protokoll	49
5.16. Tähtvere Vallavolikogu 14-10.2005 nr 8-5 seisukohavõtt DP kehtestamata jätmise kohta	54
5.17. Tähtvere Vallavolikogu otsus 17.02.2006 nr 2-8 detailplaneeringu kehtestamise kohta	55
5.18. Väljavõtte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Haavakannu elamurajooni detailplaneeringu kehtestamise kohta	56

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Maaomanike Ülo Keldo ja Tõnu Palgi taotlus planeeringuks Tähtvere Vallavalitsusele
- Tähtvere Vallavalitsuse 26.01.2005. a. korraldus nr.13 Palgi ja Sepa kinnistutele Haavakannu elamurajooni detailplaneeringu algatamiseks
- Planeerimisseadus
- Tähtvere valla ehitusmäärus

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- kinnistu maa kasutamise sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elumumaaks,
- kruntidele ehitusõiguste määramine,
- lahenduste andmine vajalike kommunikatsioonivõrkudega varustamiseks ning juurdepääsuteede rajamiseks

1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- **Palgi kinnistu** (Tartu maakond, Tähtvere vald, Kandiküla küla)
omanik: Tõnu Palgi
kü 83101:005:0067, registriosa 26328; pindala: 29000 m² ;
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M 011) ja väikeelamumaa (EE001)
- **Sepa kinnistu** (Tartu maakond, Tähtvere vald, Kandiküla küla),
omanik: Ülo Keldo
kü 83101:005:0006, registriosa 2943
pindala 2.99 ha
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M 011).

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tähtvere valla ehitusmäärus
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“
- Tähtvere valla üldplaneering (koostamisel)
- Tähtvere valla kohalik teeregister ja teehoiukava 2004-2007 aastateks

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Sepa ja Palgi maaüksuste geodeetiline alusplaan M 1:1000 on koostatud 24.01.2005.a. Tartu Maakorralduse OÜ (tegevuslitsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt.

1.6. Planeeringu taotluse esitajate andmed

Tellija: Ülo Keldo(35312232756), elukoht: Tähtvere vald, Kandiküla küla

Tellija: Tõnu Palgi (34206082728),elukoht: Tähtvere vald, Kandiküla küla

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ

Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu

Telefon: 7 422 606

Faks: 7 422 606

E-mail: tartumkoy@datanet.ee

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Tähtvere vallas Kandiküla külas Näidise I maaparandusobjektile ca 1,5 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritava ala pindala on ca 6.9 ha, hõlmates enda alla 2.99 ha suuruse maatulundusmaa (M 011) sihtotstarbega Sepa kinnistu, 29000 m² suuruse maatulundusmaa (M 011) ja väikeelamumaa (EE 001) sihtotstarbega Palgi kinnistu ning planeeringuala piiridesse jääva vallatee nr.27 Kõomäe-Sepa tee .

Planeeritav ala piirneb

- idast Prosta kinnistuga (83101:005:0046);
- läänest AS Tartu Agro kinnistu (83101:003:0501) põllumaaga;
- lõunast Ülenurme valla maadega

Planeeringualast ca 1.0 km kaugusele jääb Tartu – Ilmatsalu - Rõhu kõrvalmaantee nr.103, mis on planeeringualale peamiseks ühendusteeks .

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooni skeem (joonis 1).

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hooned on valdavalt 1-1,5 korruselised ühepereelamud, mille välisviimistlusena on kasutatud nii kivi- kui ka puitmaterjale.

Hoonetest jäävad planeeringuala lääneosasse Sepa kinnistule kuuluvad hooned ja ala idaosas paikneva Palgi kinnistu hooned.

Planeeringuala endise Sepa kinnistu kirdeosa on hoonestamata heina- ja põllumaa, samuti on põllumaaga tegemist kinnistu loodeosas. Hoonete ümbrusesse jääb muruala kuuskede ja kaskedega, õueala on enamalt jaolt piiritletud kuusehekiga.

Palgi kinnistu kagupiir on samuti kuusehekiga piiritletud, haljastust esineb hoonete ümbruses ja kraavi ääres; ülejäänud Palgi kinnistu osas on tegemist hoonestamata põllumaaga.

Planeeringuala muudavad ilmekamaks mõlematel kinnistutel väikesed tiigid.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda kruuskattega vallateed, millelt on tagatud pääs Tartu-Ilmatsalu maanteele.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 51.01-54.35, maapind on vahelduva languse ja tõusuga. Nii Palgi kui Sepa kinnistul asuvad kitsendustena elektripaigaldiste kaitsevööndid , sideliini kaitsevöönd, kohaliku tee kaitsevöönd ning eesvoolu veekaitse vöönd. Vastavalt määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndite ulatus* on maakaabelliinide kaitsevööndiks 1m , madalpinge õhuliinidel 2 m ning keskpinge õhuliinil 10 m maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kraavi (eesvoolu) veekaitse kitsenduseks on kraav + 1 m kraavi servast ja funktsioneerimine maaparandussüsteemi eesvooluna seab ehituskeeluvööndiks 25 m kraavi servast. Lisaks tulevad arvesse kohaliku tee teekaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest, erateel 10 m äärmise sõiduraja teljest, side maakaabelliini kitsenduseks on 2 m mõlemale poole sidekaablit

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguste andmine. Ala kruntideks jaotamisest annavad ülevaate põhijoonis koos tehno-võrkudega (joonis 3) ning tabel 1.

Planeeringuga jagatakse Sepa kinnistu 9-ks eraldiseisvaks väikeelamumaa (EE) sihtotstarbega krundiks ja üheks üldmaa (Üm) krundiks, Palgi kinnistu 9-ks eraldiseisvaks väikeelamu (EE) sihtotstarbega krundiks . Lisaks kruntidele moodustatakse üle kahe kinnistu 3 transpordimaa sihtotstarbega (L) krunti, mis on kavas tulevikus kanda vallatee nimistusse, tagades ühenduse vallateega nr.27-Kõometsa-Sepa teega, mis omakorda viib ca 1.1 km kaugusel asuvale Tartu- Ilmatsalu- Rõhu kõrvalmaanteele nr. 103.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

KRUNDI AADRESS		PINDALA		MAAKASUTUS	
Pl.eelne	Pl.järgne	Pl.eelne	Pl.järgne	Pl.eelne	Pl.järgne
SEPA	-	29 900 m²	-	M 100%	-
SEPA	Haavakannu 1	-	2001 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 3	-	2000 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 5	-	10376 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 7	-	2530 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 9	-	2086 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 11	-	2062 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 13	-	2023 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 15	-	2207 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu 17	-	2215 m ²	M 100%	EE 100 %
SEPA	Haavakannu	-	800 m ²	M 100%	Üm 100 %
SEPA	<u>Haavakannu tee I</u>	-	<u>389 m²</u>	M 100%	L 100 %
Sepa /Palgi	<u>Haavakannu tee II</u>	-	(1058+2127)= <u>3185m²</u>	M 100%	L 100 %
Sepa /Palgi	<u>Haavakannu tee III</u>	-	(149+233) = <u>382m²</u>	M 100%	L 100 %
PALGI	-	29 000 m²	-	M	EE
PALGI	Haavakannu 19	-	2001 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 21	-	2997 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 23	-	2180 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 25	-	2230 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 2	-	2008 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 4	-	2005 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 6	-	9221 m ²	EE 50%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 8	-	2001 m ²	M 100%	EE 100 %
PALGI	Haavakannu 10	-	2003 m ²	M 100%	EE 100 %

2.3. Kruntide ehitusõigus

Kavandatud kruntidele on määratud ehitustingimused ühepereelamute ehitamiseks. Hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Kruntide ehitusõigusega (Tabel 2) on määratud:

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

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	pindala M ²	krundi maaku- tuse sihtotstarve	hoonete max lub. arv krundil	hoonete max lub. ehitusal. pind m ²	hoonete max lub. kõrgus m
Haavakannu 1	2001	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 3	2000	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 5	10376	EE 100%	6(ol.olev)	460(ol.olev)	olemasolev
Haavakannu 7	2530	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 9	2086	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 11	2062	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 13	2023	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 15	2207	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 17	2215	EE 100%	2	200	7.5
Haavakannu 19	2001	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu 21	2997	EE 100%	2	200	7.0

Haavakannu 23	2180	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu 25	2230	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu	800	Üm 100%	-	-	-
Haavakannu 2	2008	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu 4	2005	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu 6	9221	EE 100%	4(ol.olev)	307(ol.olev)	olemasolev
Haavakannu 8	2001	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu 10	2003	EE 100%	2	200	7.0
Haavakannu tee I	389	L 100%	-	-	-
Haavakannu tee II	3185	L 100%	-	-	-
Haavakannu tee III	382	L 100%	-	-	-

EE (001) – elamumaa, L (007) – transpordimaa, Üm (017) - üldmaa

Sihtotstarbed määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan. 1995.a. määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratud hoonestusalad, näidates ära ka katusesarja suunad. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Välja pole toodud eraldi ka ehitusjoont, kuid reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, kus määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest, küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole. Reeglina on ehitusjoon 10 m kaugusel krundi piirist, valdavalt 10 m kaugusel teest. Erandi moodustavad käesolevas planeeringus olemasolevad hooned Sepa kinnistul, kus hooned asuvad teele lähemal kui 10 m ja planeeritavast krundi piirist kaugemal kui 10 m; samuti on lähemale vallateele planeeritud hoonestusalad kruntidel aadressiga Haavakannu 15, 17, 19, 21, 23 ja 25 seoses krundi lõunapiiriks oleva kraavi funktsioneerimisega maaparandussüsteemi eesvooluna, mille ehituskeeluvöönd on 25 m (*LKS §38 lõige 1*).

Kohustuslik on kinni pidada nõudest lubatud suurima ehitusaluse pinna suhtes -200 m^2 .

Krundile võib ehitada kuni 2 hoonet, kuid üks nendest ei tohi olla suurema ehitusaluse pinnaga kui 60 m^2 , kusjuures minimaalne hoone suurus ei tohi olla väiksem kui 50 % suurim ehitusalune pind. Ehitusõigus on esitatud lisaks seletuskirjale planeeringu põhijoonisel.

Hoonestamata jääb krunt aadressiga Haavakannu, mis on mõeldud teenindama elamurajooni mängu-, puhke- ja sportimiskohana. Sellest tulenevalt on tegemist avalikus kasutuses oleva alaga, mille servadesse on soovitatav rajada kõrghaljastus.

2.4. 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 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Planeeringuala kruntidele on ette nähtud ehitada maksimaalselt 2 hoonet, hoonete arv pole piiratud olemasoleva hoonestusega kruntidel.
- Hoonete paiknemine planeeringualal grupeeritakse katusekalde järgi.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- lubatud on kahepoolne katusekalle

vahemikus 20°-30° (Haavakannu 2, 4, 8, 10, 19, 21, 23, 25) ja vahemikus 35°-45° (Haavakannu 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17)

- lubatud elamute kõrgused maksimaalselt vahemikus 7,0-7,5m olenevalt katusekaldest
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada looduslikke ehitusmaterjale: kivi, krohvi, klaasi, laudvoodrit, fassaadivineeri;
keelatud on välisviimistlusmaterjalidena kasutada ümarpalki, samuti imiteerivate materjalide kasutamine

Piirete tüüp on planeeringuga vabaks jäetud, eelistatud on hekkpiirded, kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Piirded rajada krundi piirile.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs Sepa ja Palgi kinnistule on seni toimunud planeeringuala keskmes paiknevalt kruusateelt. Kruntideks jagamine tingib uute juurdepääsuteede planeerimise.

Sellest tulenevalt on planeeritud olemasolevalt Kõomäe-Sepa teelt 7,5-meetrise teemaaga harutee – Haavakannu tee I- lääne suunas, mis on ligipääsuks Haavakannu 1 ja 3 krundi de-le. Olemasolev vallatee jääb endiselt ühenduseks kruntidele Haavakannu 5 ja 6; planeeringuga lisanduvad krundid Haavakannu 2 ja 4. Perspektiivselt tuleks naaberkinnistu- Prosta maa-üksuse – poolsest küljest maakorralduslike tööde teostamisel laiendada teed 1,5 m, et oleks tagatud normaalselt sõidetav ühtlase laiusega vallatee Tartu -Ilmatsalu maantee äärest. Planeeringuala põhiteeks jääb loode-kagu suunas kulgeva vallatee pikendusena moodustatav 7,5-meetrine kruusatee. Üks teeharudest- Haavakannu tee II- tagab juurdepääsu Haavakannu 7 ja 9 krundile, temaga paralleelselt kulgeb juurdepääsutee kruntidele aadressiga Haavakannu 11, 13, 15 ja 17 ning avalikus kasutuses olevale Haavakannu üldmaakrundile. Kolmas teeharu pikeneb üle põhitee idasuunas, teenindades krunte aadressiga Haavakannu 8, 10, 19, 21, 23 ja 25. Planeeritav tee on kahe-suunalise liiklusega.

Ülenurme valda Märjale üle kraavi pääsemiseks on planeeritud 7,5-meetrise teemaaga tee .

Teenindus- ja eratranspordile planeeringualal tagasipöörde sooritamiseks on antud võimalus platsidel, mis jäävad planeeritavate Haavakannu 13/15 elamukruntide ja Haavakannu üldmaakrundi ning Haavakannu 25 krundi piiri vahetusse lähedusse.

Teede ristlõiked on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Parkimine lahendatakse elamukruntidel krundisisiselt.

Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sadevesi peab vastama pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele (kruus, killustik).

Tulevikus kantakse seni eraõigusliku isiku maal asuv tee avalikult kasutatavaks vallateeks Teeseaduses sätestatud korras.

2.7. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasoleva säilitatava haljastuse moodustavad kinnistu idakülge jäävad kase- ja kuusehekid, samuti säilib olemasolev haljastus endise Sepa kinnistu hoonete ümber ning tee ääres.

Krundisisiselt pole määratud alasid, kuhu ei tohi puid istutada, küll aga tuleb ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel likvideerida haljastus aladel, kus ta jääb ette teede ning insenervõrkude rajamisel.

Kaitseks tuule, tolmu ja heitgaaside eest, kinnistu varjamiseks võraste pilkude eest, samuti tänavamüra summutamiseks on haljastuse rajamine krundile soovitatav.

Oma kohal on kõrghaljastus avalikku kasutusse jääva üldmaa krundi piirajana.

Madalhaljastusena võib aga kasutada hekki, mis leiaks koha krundipiirdena ning uue rajatava tee ääristusena. Kindlasti tuleb jälgida, et pügatava heki kõrgus ei ületaks 1,5 meetrit.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Tehnovõrkude joonis (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et hoonetele ei tohi anda ehitise kasutusluba enne, kui on välja ehitatud ühisveevärk ja –ühiskanalisatsioon!

2.8.2. Olemasolev olukord

Antud hetkel jäävad planeeritavale alale 0.4kV elektri madalpinge õhuliin, 15kV elektri keskpinge õhuliin, maakaabelliin, kanalisatsioonitrass, veetrass ning sideliinid.

2.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtunud Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 58843.

Kavandatavatele kruntidele tagatakse elektrivarustus olemasolevast „Keldo“ 15/0.4kV alajaamast 0.4kV kaabelliinidega.

Planeeritavate tänavate äärde kinnistute piiridele on ette nähtud paigaldada liitumispunktid (mõõtekilbid), arvestusega üks kilp kahe kinnistu kohta, planeeritud mõõtekilpide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid kaabelliinidele.

Planeeringuala läbiva 15kV õhuliini asukohta pole Jaotusvõrgul plaanis muuta. Vastavalt taotlejate soovile paigaldatakse keskpinge õhuliin kruntide Haavakannu 2, 8 ja 19 kohal kaablistse rajatava tee alla samasse kaevesse 0,4kV elektrikaabliga erinevatele sügavustele.

Lubamatu on maakaablite planeerimine sõidutee alla. Samuti pole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse, v.a.ristumised.

Planeeritud teedele on kavandatud tänavavalgustus, mis saab maakaabliga toite alajaamast.

2.8.4. Veevarustus ning tuletõrjevési

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept.1993.a.määrusega nr. 24, millest saab vastavalt planeeritavale tegevusele välja arvutada vee tarbimise hulga.

Haavakannu elamurajooni planeeritud 18 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt ca 10.8 m³ (18 x 4 x 0,15 –arvestatud on, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Uus veetoru on planeeritud kruusatee serva mööda (veetrass liitub ca 1000 m kaugusel Tartu – Ilmatsalu mnt. äärde kavandatava ühisveevärgiga). Nimetatud veetorust on planeeritud veevarustus kogu planeeritud alale.

Planeeringualal on tuletõrje veevõtukoht planeeritud planeeringuala lõunapiiris kulgevale kraavile rajatava Haavakannu tee äärde, tagades transpordile juurdepääsu, samuti on tuletõrje veevõtuks ette näha paigaldada hüdrant Haavakannu 9 krundi lähedusse tulevase vallatee alla.

2.8.5. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Käesoleval momendil teenindab kanalisatsioonitrass, mis paikneb Sepa kinnistu elamute ümber, ainult olemasolevat Sepa kinnistut, ühtne kanalisatsioon puudub. Seetõttu tuleb planeeringul olmereovee kanaliseerimine kruntidel lahendada ühiskanalisatsiooni näol.

Ühiskanalisatsioon on Tähtvere valla üldplaneeringu järgi planeeritud ca 1000 m kaugusele Tartu-Ilmatsalu mnt. äärde.

Kanalisatsioonitrass on planeeritud rööpkulgemisena veetrassiga praeguse Kõomäe-Sepa tee ja projekteeritavate teede alla, olemasolev kanalisatsioon liitub samuti ühisesse trassi.

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 10.8 m³.

Planeeringualale eraldi sademevee süsteeme kavandatud pole. Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt, kusjuures vee suunamine naaberkruntidele on lubamatu. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sademeveett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus), sõidutee kõrvale planeeritud teepeenar haljasriba näol tagab samuti tänavatelt koguneva vee maasse imbumise.

2.8.6. Sidevarustus

Planeeringualal olev sideliin säilib, selle võimsust pole planeeringuga seoses ette nähtud suurendada. Sidevarustus planeeritavatel kruntidel lahendatakse esialgu mobiilside baasil. Kui tulevastel krundiomanikel tekib soov liituda, toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

2.8.7. Soojavarustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse gaasikütte näol.

Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule kulgeb planeeritav ühiskaasivõrk planeeringuala kirdepiirist ca 300 m kaugusel, antud planeeringuga on kavandatud gaasitrass ühendada ühiskaasivõrku. Reeglina hakkab gaasitrass kulgema teisel pool vallateed (nr.27-Kõomäe-Sepa tee) ja planeeritavat teed paralleelselt elektrikaabliga.

Gaasijaotusjaamas toimub maagaasi rõhu alandamine ja jaotustorustikku suunamine.

Jaotustorustike kaudu edastatakse maagaas tarbijatele. Et vähendada rõhku gaasitorustikus, tuleb kesk- ja madalsurvetorustiku ühenduskohale rajada gaasireguleerkapp (GRK). GRK asukohta valikul tuleb arvestada, kuidas kapp mõjub ümbritsevale ruumile ja et ta ei paikneks teel. Perspektiivne gaasi tarbimise hulk on seotud sooja tarbimise hulgaga, mida arvutatakse järgmiselt :

$$Q = (Ax^2) \times q$$

milles A-korruse kasulik pindala x 2 (kuni 2 korrust)

q- soojakulu ühel korrusel (väikeelamu puhul 100 w/m²)

Kuni gaasitrassiga liitumiseni on kasutusel lokaalküte. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleks energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trass	Ligikaudne pikkus planeeritaval alal jm
Madalpingekaabel	860
Keskpingekaabel	200
Gaasi torustik	700
Veetorustik	700
Kanaliseerimisitorustik	700

2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõtjude hindamine.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- trasside laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine igale krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt
- haljastuse rajamine

2.10. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
Haavakannu 2	isiklik kasutusõigus	Sidekaabel – sidekaabli valdaja
Haavakannu 4	isiklik kasutusõigus	Sidekaabel – sidekaabli valdaja
Haavakannu 7	isiklik kasutusõigus	Sidekaabel – sidekaabli valdaja
Haavakannu	isiklik kasutusõigus isiklik kasutusõigus isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass – kanalisats.trassi valdaja veetrass – veetrassi valdaja gaasitrass-gaasitrassi valdaja

2.11. 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 kruntidele avatud vaade naaberkruntidelt. Täiendavad abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- tagumiste juurdepääsude vältimine kruntidele (selgelt eristatavad juurdepääsud)
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid)

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

3. JOONISED

3.1. SITUATSIOONI SKEEM

3.2. OLEMASOLEV OLUKORD

3.3. PÕHIJOOINIS

3.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS

4. KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

4.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

4.2. Kooskõlastused

4.2. KOOSKÕLASTUSED

5. LISAD