

1. Üldandmed	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu tellija	4
1.3. Planeeringu koostaja.....	4
1.4 Töögrupp	4
2. Planeeringu eesmärk.....	4
3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad	4
4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	5
5. Planeeringu lahendus.....	5
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
<i>5.2.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed.....</i>	<i>5</i>
<i>5.2.2. Naabermaaiüksuste sihtotstarbed</i>	<i>5</i>
<i>5.2.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht.....</i>	<i>6</i>
5.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	6
<i>5.3.1. Planeeringuala seotus ümbritseva teedevõrguga.....</i>	<i>6</i>
<i>5.3.2. Kontaktvööndi olemasolev /varemplaneeritud maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade.....</i>	<i>7</i>
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.5. Kruntide ehitusõigus	7
5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
5.7. Liikluskorraldus	8
5.8. Haljastus ja heakorrastus	8
5.9. Ehitistevahelised kujad	9
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	9
<i>5.10.1. Heitvee kanalisatsioon.....</i>	<i>9</i>
<i>5.10.2. Veevarustus</i>	<i>10</i>
<i>5.10.3. Kütte</i>	<i>10</i>
<i>5.10.4. Sidevarustus</i>	<i>10</i>
<i>5.10.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....</i>	<i>10</i>
<i>5.10.6. Sademevee kanaliseerimine.</i>	<i>11</i>
<i>5.10.7. Tuletõrje veevarustus.....</i>	<i>11</i>
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.....	12

5.12. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
5.13. Servituutide määramise vajadus.....	12
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal	12
5.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	13
5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
5.17. Planeeringu rakendamise võimalused	13
 KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	14

GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooni skeem	M 1:2000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:500
Leht 3 Planeeringu põhijoonis	M 1:500
Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus	M 1:500
Leht 5 Illustreeriv joonis	

Seletuskiri

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Planeeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu otsus Tõravere alevikus asuva Tartu Observatooriumi katastriüksuse 52801:009:0312 osa detailplaneeringu algatamisest 25. september 2008 a. nr 220 ja Nõo Vallavalitsuse korraldusega 13. oktoober 2008 a. nr 362 kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2. Planeeringu tellija

Tartu Observatoorium

Aadress: Tõravere 61602, Tartumaa

Esindaja: Enno Ruusalepp

1.3. Planeeringu koostaja

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Äriregistri nr: 10288752

Tel: 7 420 999

Faks: 7 384 017

1.4 Töögrupp

planeerija: Kristine Fenske

planeerija: Evelin Karjus

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk

Planeeritava ala pindala on ~ 1,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile täiendava ehitusõiguse, juurdepääsude, parkimiskorralduse ja tehnoorkude asukoha määramine.

3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad

- Tartu Observatooriumi kinnistu (registriosa nr 3980304), katastritunnus 52801:009:0312, omanik on Eesti Vabariik ja valitseja Haridus- ja Teadusministeerium, maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaa (Ü) 100%, pindala on 18,68 ha, millest planeeringualasse jääb ca 1,5 ha.

4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15.
- „Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020“ (Kobras AS, töö nr T 059, 2008).

5. Planeeringu lahendus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud Tõravere Observatooriumi geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO 3164, november 2008.

5.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

5.2.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Tõravere alevikus, asula kompaktselt hoonestatud alal. Planeeringuala hõlmab Tartu Observatooriumi kinnistu keskosas asuvat Observatooriumi peahoonet koos juurdepääsu- ja parkimisalaga. Olemasolev hoone on kolmekorruseline, hoone põhimahust ulatub välja teleskoobitorn. Planeeritaval alal esineb elujõuline kõrg- ja madalhaljastus. Sõidukite juurdepääs planeeritavale alale toimub planeeringuala lõunaosast, mööda Rõhu-Meeri-Tõravere kõrvalmaanteelt algavat Observatooriumi tänavat. Jalakäijate juurdepääs planeeringualale toimub mööda Observatooriumi tänavalt algavaid kõnniteid, planeeritava ala põhja-, kirde- ja idaosast. Planeeritava ala maapinnakõrgused jäävad vahemikku 72.26 kuni 74.34. Kinnistu maapinna langused on ala loodesuunas. Läbi planeeritava Tartu Observatooriumi kinnistu toimub juurdepääs ka naaberkrundile Tõravere aktinomeetriaajama. Planeeritava alal asuvad olemasolevad maa-alused vee-, kanalisatsiooni- ja soojatorud, side- ja elektrikaablid ning tuletõrje-veehoidla. Planeeringualal asuvatel tehnovõrkudel on Asjaõigusseadusest (§158) tulenevalt talumiskohustus. Planeeringuala kirdeosas asub olemasolev 39m kõrgune tõmmitsatega raadiomast. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel Leht 2.

5.2.2. Naabermaaiüksuste sihtotstarbed

- Rõhu-Meeri-Tõravere kõrvalmaantee nr 22190/ Tõravere alevik (52801:009:0162) – transpordimaa
- Tõnise (52801:003:0053) – maatulundusmaa;
- Rama (52801:003:0042) – maatulundusmaa;
- Jõe-Tiksu (52801:009:0190) – maatulundusmaa;

- Tõravere aktinomeetriaama (52801:009:0215) – sotsiaalmaa;
- Jõe-Ollise (52801:009:0191) – maatulundusmaa;
- Udumäe (52801:009:0192) – maatulundusmaa;
- Tõravere puurkaevu (52801:009:0235) – tootmismaa;
- Tõravere trükikoja (52801:009:0314) – sotsiaalmaa;
- Tõravere töökoja (52801:009:0313) – sotsiaalmaa;
- Spektri (52801:009:0088) – tootmismaa;
- Reformimata maa;
- Observatooriumi tn 4 (52801:009:0805) – elamumaa;
- Observatooriumi tn 3 (52801:009:0806) – elamumaa;
- Observatooriumi tn ½ (52801:009:0807) – elamumaa;
- Tõravere Observatooriumi alajaama (52801:009:0030) – tootmismaa;

5.2.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeringualal asuvad olemasolevad elektrimaakaabelliinid, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.03.2007 määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, kaitsevöönd ulatusega 1m mõlemal pool liini telge.
- Planeeringualal asuvad olemasolevad ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-alused torustikud, millele kehtivad kaitsevööndid vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Planeeringualal asub olemasolev maa-alune soojatorustik, millele kehtib kaitsevöönd vastavalt Vabariigi Valitsuse 2.07.2002 määrusele nr 213 „Survesadme kaitsevööndi ulatus“.
- Planeeringualal asuvad olemasolevad sidetrassid, millel on vastavalt Elektroonilise side seadusele (§117) liinirajatise kaitsevöönd ulatusega 2m liinirajatise keskjoonest.
- Planeeringualal asub olemasolev 39m kõrgune tõmmitsatega raadiomast, millel on vastavalt Elektroonilise side seadusele (§117) liinirajatise kaitsevöönd, mis ulatub selle kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal.

5.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

5.3.1. Planeeringuala seotus ümbritseva teedevõrguga

Planeeritav ala asub ca 1 km kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteest. Põhimaanteelt viib planeeritava krundini kahesuunaline kõvakattega Rõhu-Meeri-Tõravere kõrvalmaantee. Planeeritava krundi siseselt kulgeb kahesuunaline kõvakattega Observatooriumi tänav, millelt toimub ka juurdepääs planeeringualale. Nimetatud tänav teenindab kogu Tõravere aleviku

tiheasustusala ning on Nõo valla üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavaks tänavaks. Planeeritaval kinnistul asub kergteede võrgustik, mis teenindab Observatooriumi territooriumil asuvaid hooneid ja rajatisi ning ka naaberkrundil (Tõravere aktinomeetriaajaama) asuvat ilmajaama. Planeeringualast ca 60 m kaugusel idas asub olemasolev bussipeatus. Olemasolev liiklussituatsioon on esitatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem.

5.3.2. Kontaktvööndi olemasolev /varemplaneeritud maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade

Planeeritav maaüksus on planeeringu koostamise hetkel sotsiaalmaa sihtotstarbega, kinnistul asub 11 hoonet, millest üks on kolmekorruseline Tartu Observatooriumi peahoone, üks kahekorruseline hoone ja teised ühekorruselised väikesemahulised abihooned ja teleskoobitornid. Planeeringualale jääb nendest üks – Tartu Observatooriumi peahoone. Tartu Observatooriumi kinnistust kirde- ja idapoole jääb Tõravere aleviku tiheasustusala. Planeeritavast krundist põhjapoole jääb perspektiivne elamuala, lõuna-, kagu-, lääne- ja loodesuunas asuvad valdavalt põllumaad. Edelapool asub olemasolev väikeelamuala. Olemasolev hoonestus Tõravere aleviku tiheasustusosal koosneb põhiliselt kuni kolmekorruselistest viilkatustega korterelamutest ja ühekorruselistest lamekatustega ühiskondlikest hoonetest, tootmis- ja kõrvalhoonetest. Planeeringuala kontaktvööndi olemasolevat ja varemplaneeritud olukorda kajastav situatsioon on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavat Tartu Observatooriumi kinnistut kruntideks ei jagata. Kruntide piirid on näidatud kaardil Leht 1 Situatsiooni skeem.

5.5. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) maakasutuse sihtotstarve; 2) hoone suurim lubatud arv planeeritaval alal; 3) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala planeeritaval alal; 4) hoone suurim lubatud absoluutkõrgus planeeritaval alal; 5) hoone suurim lubatud korruselisus planeeritaval alal; 6) lubatud katusekalle planeeritaval alal.

Planeeritav maakasutuse sihtotstarve on:

- Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)

Maa sihtotstarbe määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” kohaselt on planeeritaval alal olemasoleva hoone ja kavandatud juurdeehitise kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 12639 – observatoorium

Krundi maapinna kõrguse muutmist ei ole ette nähtud.

Tabel 1
Krundi maakasutus ja planeeritava ala ehitusõigus

Krundi nimetus	Krundi pindala (ha)	Maa-kasutuse siht-otstarve	Hoone suurim lubatud arv planeeritaval alal	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²) planeeritaval alal		Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus(m) planeeritaval alal	Hoone suurim lubatud korruselisus planeeritaval alal	Lubatud katusekalle (kraadides) planeeritaval alal
Tartu Observatooriumi	18,68	100% Üh	1	Olemasolev hoone	Säilib olemasolev olukord 1160	Säilib olemasolev olukord Harja kõrgus-87,18 Kupli kõrgus-96,35	Säilib olemasolev olukord 3	Säilib olemasolev olukord
				Planeeritav juurdeehitis	500	87,18	3	0•-15•

Üh – ühiskondlike ehitiste maa

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Planeeringus on näidatud juurdeehitise soovituslik asukoht hoonestusalal. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Tehnorajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala seotuna mõõtketiga krundi piiridega on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

5.7. Liikluskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale Observatooriumi tänavalt on kavandatud säilitada. Kõik jalakäijate juurdepääsud planeeringualale on samuti ette nähtud säilitada. Planeeritava juurdeehitise teenindamiseks on ette nähtud laiendada Observatooriumi peahoone vasakpoolse tiiva juurest põhja poole kulgev olemasolev kergtee planeeringuala ulatuses 5 m laiuseks sõiduteeks.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Olemasolev ca 9 sõiduautot mahutav parkla planeeringuala idaosas on ette nähtud säilitada. Lisaks on kavandatud 18-kohaline parkla planeeritud juurdeehitise teenindamiseks. Planeeritavale alale on ette nähtud kokku 27 parkimiskohta, millest 1 on invaparkimiskoht. Liiklus- ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

5.8. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal esineb elujõuline kõrg- ja madalhaljastus. Planeeringuga on ette nähtud likvideerida planeeritud hoonestus- ja juurdepääsuala alla jääv kõrg- ja madalhaljastus. Lisa kõrghaljastust pole planeeringualale ette nähtud. Olemasolev säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Piirdeaedasadid pole planeeringualale ette nähtud.

5.9. Ehitistevahelised 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 11 m. Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP1.

Kujad on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- ja soojavarustus. Planeeritaval alal asub olemasolev tuletõrje-veehoidla. Kinnisasja omanikul on tulenevalt Asjaõigusseadusest (§158) olemasolevate planeeringualal asuvate tehnovõrkude talumiskohustus. Olemasolevad tehnovõrgud on näidatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord.

5.10.1. Heitvee kanalisatsioon

Planeeritud lahendus

Planeeritava juurdeehitise liitumine ühiskanalisatsiooniga on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk väljastatud ühendamistingimustele 10.12.2008 nr AR/524. Kanaliseeritava heitvee koguse suurenemist pole planeeringuga kavandatud.

Planeeringualale on kantud perspektiivsed kanalisatsioonitorustiku koridorid vastavalt Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise ja laiendamise eskiislahendusele. Planeeringuga on kavandatud juurdeehitise ühendamine Observatooriumi peahoonest lääne ja põhja poole rajatava perspektiivse kanalisatsioonitorustikuga. Võimalik liitumine perspektiivse reoveekanaliseerimisega on esitatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud säilitada olemasoleva hoone liitumine asula kanalisatsioonivõrguga ning lahendada kavandatava juurdeehitise ühendus kanalisatsioonivõrku hoonesiseselt. Planeeritava juurdeehitise alla jäävad kanalisatsioonitorud on ette nähtud paigutada ümber uuele trassikoridorile. Olemasolev ja ümbertõstetav reoveekanaliseerimise torustik on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Täpne reoveekanaliseerimise lahendus ning liitumispunktid ja nende asukohad tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

5.10.2. Veevarustus

Planeeritud lahendus.

Planeeritava juurdeehitise liitumine ühisveevärgiga on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk väljastatud ühendamistingimustele 10.12.2008 nr AR/524. Veetarbimise suurenemist pole planeeringuga kavandatud.

Planeeringualale on kantud perspektiivsed veetorustiku koridorid vastavalt Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise ja laiendamise eskiislahendusele.

Planeeringuga on kavandatud juurdeehitise ühendamine Observatooriumi peahoonest lääne ja põhja poole rajatava perspektiivse veetorustikuga. Võimalik liitumine perspektiivse torustikuga on esitatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud säilitada olemasoleva hoone liitumine ühisveevärgiga ning lahendada kavandatava juurdeehitise veevarustus hoonesiseselt. Eelnevalt tuleb kontrollida, kas olemasolev torustik on piisava läbimõõduga ja nõutav veesurve on olemas (min 2 bar). Olemasolev veetorustiku paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Täpne veevarustuse lahendus ning liitumispunktid ja nende asukohad tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

5.10.3. Kütte

Planeeritud lahendus

Planeeritav ala jääb Nõo valla üldplaneeringuga ette nähtud kaugküttepiirkonda. Planeeringualal olemasoleval hoonel säilib olemasolev ühendus kaugküttevõrku. Planeeritava juurdeehitise kütte tuleb lahendada olemasoleva hoone küttesüsteemi laiendamise baasil hoonesiseselt. Olemasoleva soojatoru paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

5.10.4. Sidevarustus

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal säilitatakse olemasolev trassiühendus. Planeeritava juurdeehitise alla jäävad sideliinid on ette nähtud paigutada ümber uuele trassikoridorile. Kavandatava juurdeehitise sidevarustus tuleb lahendada hoonesiseselt. Olemasoleva ja ümbertõstetava sideliini koridori paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

5.10.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal säilitatakse olemasolevad madalpinge elektrimaakaabelliinid. Planeeritava juurdeehitise elektrivarustus on ette nähtud lahendada hoonesiseselt. Planeeritavale alale on

ette nähtud välisvalgustus. Tulenevalt observatooriumi töö eripärast ei ole välisvalgustust kavandatud hoonest lääne poole planeeritavale juurdepääsu- ja parkimisalale. Olemasolevate madalpingekaablite paiknemine ja planeeritavate välisvalgustite orienteeruv asukoht ja toitekaablite kulgemine on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

5.10.6. Sademevee kanaliseerimine.

Planeeritud lahendus.

Planeeritava ala sadevesi on ette nähtud immutada pinnassesse.

5.10.7. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud lahendus.

Kuna Tõravere alevikus asuvad olemasolevad töökorras tuletõrje veevõtukohad veekogude juures paiknevad planeeringualast liiga kaugel ning olemasolevate puurkaevude tootlikkus ei võimalda planeeritavale maa-alale tuletõrjehüdrantide rajamist on planeeritava ala tuletõrje veevarustus ette nähtud tagada olemasolevatest tuletõrje-veehoidlatest. Planeeritava ala tuletõrjeveega varustamine on kavandatud kahe lähima veehoidla baasil, millest üks asub planeeringuala kirdenurgas ning teine ca 150m kaugusel planeeritavast alast kirdes Tõravere puurkaevu maauksusel. Olemasolevate veehoidlate tehnilist seisukorda ja vastavust tuletõrje nõuetele tuleb kontrollida ning vajadusel need rekonstrueerida lähtuvalt standardist EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus”. Tuletõrje-veehoidlate mahtuvus peab tagama standardis (EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus”) ette nähtud tulekustutamiseks piisava veega varustatuse (20 l/sek kolme tunni jooksul) ning tagatud peab olema veevõtukohta aastaringne kasutamisevõimalus (siseministri määrus nr 55 08.09.2000 „Tuleohutuse üldnõuded”, §70).

Tõravere puurkaevu kinnistul asuvale veevõtukohtale on olemas hea juurdepääsuvõimalus tänavalt. Kuna planeeringualal asuvast veehoidlast on vee vahetu võtmine raskendatud, on planeeringualale ette nähtud veevõtukaevu rajamine, mis on veehoidlaga ühendatud isevoolse veetoru kaudu. Planeeritav tuletõrje-veehoidla veevõtukaev on kavandatud olemasolev ca 3,5m laiuse juurdepääsutee äärde.

Olemasolevad lähimad tuletõrje-veehoidlad ja planeeringualale kavandatud veevõtukaev on esitatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Tabel 2
Planeeritavate tehnovõrkude orienteeruvad pikkused

Tehnovõrk	Planeeritava tehnovõrgu pikkus hoonestusalani (m)
Vesi	variant 1 – 11 m + 37 m (tuletõrje veevarustuseks) variant 2 – 30 m (tuletõrje veevarustuseks)
Kanaliseerimine	variant 1 – 11 m variant 2 – 100 m (ümbertõstetav)
Side	110 m (ümbertõstetav)
Välisvalgustus	130 m

Hoone kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

Planeeritaval alal on olemas kinnine konteiner olmeprügi jaoks. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse jäätmekonteinerisse, jäätmekonteineri asukoht on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

5.12. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus: kuni 3.
- Lubatud katusekalded: 0° - 15°, katusetüüpidest on lubatud lamekatuse ja madalakaldelised viilkatus ja kelpkatuse.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada kas kivimaterjale, krohvi, fassaadiplaati või kombineeritud neid ning klaasi. Viimistluses eelistada looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekive, katuseplekki.
- Juurdeehitise projekteerimisel kasutada olemasoleva hoonega kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuleohutusnõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

5.13. Servituutide määramise vajadus

Vajadus servituutide seadmiseks planeeringualal puudub.

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritaval krundil asuv naaberkiinnistut (Tõravere aktinomeetrijaama) teenindav olemasolev tee avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Planeeritav avaliku kasutuse vajadus on ära näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem ja Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

Planeeritavatele uutele tehnovõrkudele on ette nähtud Asjaõigusseadusest (§158) tulenev talumiskohustus.

5.15. 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:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- selgelt eristatav ja hästi valgustatud juurdepääs
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

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

5.16. 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.

5.17. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

19.02.2009.a./

/ Evelin Karjus, planeerija