

OÜ Marksi Projekt

Kesk tn.21
63308 PÕLVA
tel. 799 4514
marksi.projekt@neti.ee
19.10.2009

reg. 10471485
MTR reg 31.03.2003 EP10471485-0001
EL10471485-0001
Tegevusluba: E 24/2002-P

Tellija: VEVASI OÜ

Töö nr: T-026-07

Aadress:

Hellenurme sjsk
Palupera vald
67502 Valga maakond

Mustamäe kinnistu nr 1876140 ja kõrval oleva reformimata riigimaa maariba detailplaneering

Objekti asukoht: Hellenurme küla
Palupera vald
Valga maakond

Planeerija:

T.Halgma/

Büroo juhataja:

A. Roht/

oktoober 2009

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	4
3.1. Alusplaan.....	4
3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	4
3.3. Olemasolev olukord.....	5
3.4. Krundijaotus.....	6
3.5. Ehitusõigus.....	6
3.6. Nõuded ehitistele.....	7
3.6.1. Ehituslikud nõuded.....	7
3.6.2. Arhitektuurinõuded.....	7
3.7. Liikluskorraldus.....	8
3.8. Haljastus ja heakord.....	8
3.8.1. Olemasolev haljastus.....	8
3.8.2. Planeeritav haljastus.....	10
3.8.2. Heakord.....	10
3.9. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	10
3.9.1. Veevarustus.....	10
3.9.2. Heitvete kanalisatsioon.....	11
3.9.3. Sademevete kanalisatsioon.....	11
3.9.4. Elektrivarustus.....	11
3.9.5. Soojavarustus.....	12
3.9.6. Sidevarustus.....	12
3.9.7. Välisvalgustus.....	12
3.10. Tuleohutuse tagamine.....	12
3.11. Keskkonnakaitse abinõud.....	12
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	13
3.13. Servituutide vajadus.....	13
3.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	14
3.14.1. Elektriohutusseadusest tulenevad kitsendused.....	14
3.14.2. Tee kaitsevööndist tulenevad kitsendused.....	15

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	16
3.16. Planeeringu realiseerimise võimalused.....	16
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	17
5. SIDEVARUSTUSE TÄIENDUSED.....	18

JOONISED:

Asukoha plaan

Olemasolev olukord	DP-1	M 1:500
--------------------	------	---------

Põhiplaan	DP-2	M 1:500
-----------	------	---------

Tehnovõrgud	DP-3	M 1:500
-------------	------	---------

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on VEVASI OÜ. Detailplaneeringu ala hõlmab Mustamäe kinnistut (katastritunnus: **58201:001:1400**) ja selle kõrval olevat maa-ala, asukohaga Hellenurme küla Palupera vald Valga maakond.

Planeeringu eesmärgiks on Mustamäe kinnistu kõrval olev ala liitmine Mustamäe kinnistule, määratleda hoonetusala, ehitusõiguse ulatus, olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavale ehitisele, maakasutuse ja ehitamise erinõuded, keskkonnakaitse abinõud, servituutide vajadus, piirete ja heakorrastuse/haljastuse määramine, tuleohutuse tagamine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamine ehitise teenindamiseks.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Mustamäe kinnistu nr 1876140 ja kõrval oleva maariba detailplaneeringu algatamine. Palupera Vallavolikogu 28.04.2006 otsus nr 1-1/06/17
- Mustamäe kinnistu nr. 1876140 ja kõrval oleva maariba detailplaneeringu Lähteseisukohad. Palupera Vallavalitsuse 18.04.2006 korralduse nr 2-1/80 lisa

Tehnilised tingimused:

- Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8973251, koostatud 04.11.2008, kehtivad kuni 03.11.2009
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 148901, väljastatud 01.09.2008, kehtivad kuni 01.09.2010
- Palu-Teenus OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks. Mustamäe kinnistu ja kinnistuga piirneva ala liitumiseks Hellenurme küla ühisvee- ja kanalisatsiooniga. Kiri 26.08.2008 nr 7

Kehtivad planeeringud:

- Palupera valla üldplaneering (KO 1999, 12, 177)
- Alal puudub kehtiv detailplaneering

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ Merilo Grupp poolt 12.05.2009 teostatud geodeetilist mõõdistust, töö nr 550, täpsusastmega M 1:500.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala suurusega ca 1,3 ha asub Palupera vallas Hellenurme külas. Palupera valla üldplaneering määratleb planeeritava ala sihtotstarbeks elamumaa (vt. väljavõte).

Maa-ala külgneb Palupera valla teeregistrisse kuuluva teega „Hellenurme-Oriku“ nr 5820010, mille kogupikkus on 1335 m ja tee kaitsetsoon on tee servast 10 m. Tee on planeeritava ala piires mustkatte all (bituumenstabiilne eri).

Läheduses asuvad kahe- ja kolmekorruselised korterelamud.

Linnulennult ca 140 meetri kaugusel loodes asub Elva jõgi.

Mustamäe kinnistut ümbritsevad järgmised naaberkinnistud:

✓ Mäenurga kinnistu: 4945 m²

Tunnus: **58201:001:1521**

Sihtotstarve: Elamumaa

✓ Metsa kinnistu: 5,73 ha

Tunnus: **58201:001:0235**

Sihtotstarve: Maatulundusmaa

✓ Kase kinnistu: 1,09 ha

Tunnus: **58201:001:1170**

Sihtotstarve: Elamumaa

3.3. Olemasolev olukord

Mustamäe kinnistu piirneb valla teega, „Hellenurme-Oriku“ nr 5820010, millelt toimub olemasolev juurdepääs Mustamäe kinnistule. Antud teel puudub kõnnitee. Teega paralleelselt kulgevad side-, vee- ja kanalisatsiooni trass.

Mustamäe kinnistul asub üks 3-korruseline korterelamu, garaaž ja varjualune. Kinnistut läbivad 0,4 kV ja 10 kV õhuliinid. Kinnistul asuvad likvideerimisele kuuluvad gaasi mahutid. Suurem osa kõrghaljastusest asub varjualuse ümbruses.

Suurema osa planeeritavast alast moodustavad põllud. Maapinna kõrguste vahemik on 9 meetrit (vt DP-1).

Mustamäe kinnistut iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Hoonete arv</i>	<i>Ehitusalu ne pindala (m²)</i>
Mustamäe	6934	Elamumaa	VEVASI OÜ	2	332
Reformimata riigimaa					

3.4. Krundijaotus

Mustamäe kinnistuga piirnevale reformimata riigimaale moodustatakse korruselamumaa krunt (pos 1), mis liidetakse olemasoleva Mustamäe kinnistuga ning moodustatakse üks korruselamumaa krunt (pos 2) (vt DP-2).

Olemasolevate ja planeeritud kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis nr 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

<i>Krunt</i>	<i>Planeeringu eelne pindala, m²</i>	<i>Planeeringu järgne pindala, m²</i>	<i>Planeeringu eelne maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu järgne maakasutuse sihtotstarve</i>
Mustamäe	6934	-	100 % 001E*	-
Reformimata riigimaa**	5973	-	-	-
Pos 2 + Pos 1 (Mustamäe + pos 1)	-	12907	-	100 % 0011EK

* 001E – elamumaa; 0011EK – korruselamumaa ** planeeritava ala ulatuses

Olemasolevad servituudid planeeritaval alal (vt DP-3):

- ✓ elektri madalpinge õhuliin

3.5. Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigustega (vt. tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (vt DP-2).

Tabelis on eraldi ära toodud ka Mustamäe ja krundi nr 1 ehitusõigused, et paremini selgitada krundi nr 2 (Mustamäe + pos 1) ehitusõiguse kujunemist.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Pos nr</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Sihtotstarve vastav. katastriü. liigile</i>	<i>Suurim lubatud hoonete arv (sh olemasolevate hoonete arv)</i>	<i>Suurim lubatud ehitusealne pindala (sh olemasolevate hoonete ehitusalune pindala) (m²)</i>	<i>Maksimaalne täisehitusprotsent (%)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</i>
1	5973	0011 EK(3-5)	1	682 (sh 332)	60	13
2	6934	0010 EE	1(sh 2)	683	80	10
Kokku (Mustamäe + pos 1)	12907	0011 EK(3-5) ja 0010 EE	2 (sh 2)	1365(sh 332)		13 ja 9

0011 EK(3-5) – kolme- kuni viiekorruseliste korterelamute maa; 0010 EE – kahekorruselise kolme ja enama korteriga korterelamute maa

3.6. Nõuded ehitistele

3.6.1. Ehituslikud nõuded

Planeeritavale hoonestusalale on lubatud ehitada üks põhihoone. Olemasolev korterelamu ja garaaž kuuluvad säilitamisele.

Tabelis nr 4 on ära toodud krundil paikneva põhihoone lubatud kasu

tamise otstarve ja elamu liigist ja korterite arvust lähtuv planeeritud parkimiskohtade arv krundil.

Tabel 4. Lubatud põhihoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Pos</i>	<i>Kood</i>	<i>Ehitise kasutamise otstarve</i>	<i>Korterite arv</i>	<i>Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv</i>
2	11220	Kolme ja enama korteriga elamud (olemasolev hoone)	18	16,2/16 + 1 garaaž
	11220	Kolme ja enama korteriga elamud (planeeritav)	12	19,8/22

Planeeritav hoone võib kuuluda minimaalselt TP2 tulepüsivusklassi. Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“¹ § 19 määrab, et kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritav hoonestusala asub olemasolevast garaažist 30 meetri ja korterelamust 52 meetri kaugusel.

Hoonestusala on paigutatud piki nõlva (nõlva kalle hoone asukohas ca 8 %). Nõlvaga risti paigutatult oleks maapinna kõrguste vahemik hoone eri otsades liiga suur.

3.6.2. Arhitektuurinõuded

Olulised arhitektuurinõuded hoonestusele on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded

<i>Lubatud maksimaalne korruselisus</i>	2-3
<i>Katuse kallete vahemik</i>	0-30°
<i>Katusekatte materjalid</i>	Profiilplekk, rullmaterjal, bituumensindel
<i>Välisviimistluse materjalid</i>	Puit, krohv, kivi
<i>Sokli kõrgus</i>	30 – 100 cm
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Ei ole määratud

¹ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

<i>Piirded</i>	Piirdeid ei ole planeeritud. Lubatud heki rajamine krundi idapoolsele piirile, eraldamaks elamuid põldudest. Kõrgus maksimaalselt 1,6 m
<i>Olemasolev maapinna absoluutkõrguste vahemik</i>	79,5 – 88,5

3.7. Liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb Palupera valla teeregistrisse kuuluva teega „Hellenurme-Oriku“ nr 5820010, mille kogupikkus on 1335 m ja tee kaitsetsoon on tee servast 10 m. Tee kaitsevööndist tulenevad kitsendused on toodud peatükis 3.14.2. Tee on planeeritava ala piires mustkatte all (bituumenstabiilne eri). Tee kõrval puudub kõnnitee. Mustamäe kinnistu olemasolev juurdepääs toimub antud teelt.

Uuele korterelamule on planeeritud juurdepääs antud valla teelt (vt DP-2). Juurdepääs on planeeritud 4,4 meetri laiuse kattega. Tee laiuse määramisel on lähtutud Eesti Standardist (EVS 843:2003 Linnatänavad), kus liiklussagedusega < 25 a/h ning projektkiirusega 30 km/h on hea projekteerimise lähtetaseme puhul sõidutee laius 4,4 meetrit.

Sõidutee rajada kõvakattega. Paralleelselt sõiduteega on planeeritud 2 meetri laiune kõvakattega kergliiklustee.

Plaanil DP-3 on näidatud kavandatud tee ristprofiil koos tehovõrkude paiknemisega.

Uue hoone juurde on planeeritud 22 kohaline parkla. Olemasoleva hoone juurde on ette nähtud parkimisvõimalus vähemalt 16 autole, lisaks on üks olemasolev garaaž (vt DP-2).

3.8. Haljastus ja heakord

3.8.1. Olemasolev haljastus

Olemasolev haljastus on inventariseeritud ning puittaimedele on määratud väärtusklass arvestades nende seisundit. Hinnatud on ainult geodeetilisele alusplaanile märgitud puid ja põõsaid (vt DP-1). Haljastuse hindamistulemused on toodud tabelis 6.

Hinne	Väärtus	Seisund
1	Eriti väärtuslik puu/põõsas	väga hea
2	Väärtuslik puu/põõsas	hea
3	Oluline puu/põõsas	rahuldav
4	Väheväärtuslik puu/põõsas	halb
5	Likvideeritav puu/põõsas	väga halb

Tabel 6. Haljastuse hindamise tabel

<i>Nr</i>	<i>Liik</i>	<i>Rinnas ümberrmöödt (1,3 meetri kõrguselt maapinnast), m</i>	<i>Kõrgus, m</i>	<i>Haljastuslik väärtus</i>	<i>Märkused</i>
1	arukask	33	17	hea	
2	arukask	29	16	väga hea	
3	aedõunapuu	11	4	halb	
4	harilik tamm (kolm kõrvuti)	15	7	hea	
5	arukask	27	12	hea	
6	pappel (kolmene grupp)	37/37/20	18	hea	viltuse tüvega
7	arukask	20	12	halb	
8	arukask	28	14	väga hea	
9	arukask	28	14	väga hea	
10	harilik pärn	28	11	rahuldav	tüvepõletik
11	harilik pärn	35	13	rahuldav	tüvepõletik
12	harilik pärn	22	9	rahuldav	tüvepõletik
13	harilik pärn	25	9	rahuldav	tüvepõletik
14	arukask	27	18	väga hea	
15	mänd	28	8	väga hea	
16	mänd	29	10	väga hea	
17	mänd	29	12	väga hea	
18	mänd	26	12	väga hea	
19	mänd	29	12	väga hea	
20	mänd	20	10	väga hea	
21	mänd	32	14	väga hea	
22	mänd	31	14	väga hea	
23	pappel (kolmene grupp)	32/32/40	18	väga hea	
24	pappel	29	18	väga hea	
25	pappel	22	13	rahuldav	
26	pappel	17	17	väga hea	
27	pappel (kahene grupp)	23/24	19	väga hea	
28	pappel (kahene grupp)	19/20	18	hea	
29	pappel	25	19	hea	
30	pappel	26	19	väga hea	
31	pappel	18	12	rahuldav	
32	pappel (kahene grupp)	27/25	19	hea	
33	pappel	26	17	hea	

3.8.2. Planeeritav haljastus

Planeeringu põhiplaani näidatud haljastuse paiknemine on soovituslik. Täpsed haljastuse lahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Uus planeeritav hoonestusala on piiritletud hekiga, et tekiks omaette ruumi tunnetus. Rajada hekk ka idapoolsele krundi piirile, et eraldada elamud põldudest.

Hoonestusala kirde nurga lähisteles on planeeritud haljastusega piiritletud väline puhkenurk.

Hoone ümbrusse teedest vabale alale rajada muru.

Laste mänguväljaku elemendid kavandada soovitatavalt puidust. Elementide aluspind soovitatavalt liiv või kumm, rajamisel konsulteerida vastavate elementide tootjate või paigaldajatega.

Olemasolevatest puudest säilitatakse 30%, säilitatavad puud määratakse täpsemalt haljastusprojektiiga.

Trassidest tuleb puud istutada vähemalt 2 m ja põõsad 1 m kaugusele. Mitte istutada puud ja põõsaid teede ristmike nähtavuskolmnurkadesse. Hoonetest peavad puud olema vähemalt 5 m kaugusel.

3.8.2. Heakord

Kinnistute omanikud peavad planeeritava ala korras hoidma, vältides nii ka kuritegevuse riski.

Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes prügikonteineritesse, mille asukohad on näidatud plaanil DP-2. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse² nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule.

Enne ehitisele kasutusloa taotlemist peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastav leping jäätmeveofirmaga.

3.9. Tehnovõrgud ja -rajatised

3.9.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev korterelamu Mustamäe kinnistul on ühendatud asula ühisveevõrku. Olemasolev veetrass kulgeb teisel pool vallateed.

Planeeritav

Veevarustus lahendada vastavalt Palu-Teenus OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks Mustamäe kinnistu ja kinnistuga piirneva ala liitumiseks Hellenurme küla ühisvee- ja kanalisatsiooniga; kiri 26.08.2008 nr 7.

² Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408)

Perspektiivne maksimaalne ööpäevane veetarbimishulk planeeritavatel hoonetel on 24 m³ (2x12 m³).

Teisel pool valla teed kulgevalt veetrassilt on planeeritud veetrass uue hooneni. Veetorustik on planeeritud krundisisesee tee äärde. Trassi paigaldamiseks tuleb läbida vallatee, mille teostamiseks parim lahendus leitakse projekteerimise käigus.

3.9.2. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Olemasolev korterelamu Mustamäe kinnistul on ühendatud ühiskanalisatsioonivõrku. Olemasolev kanalisatsioonitrass kulgeb paralleelselt veetrassiga teisel pool valla teed.

Planeeritav

Kanalisatsioon lahendada vastavalt Palu-Teenus OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks Mustamäe kinnistu ja kinnistuga piirneva ala liitumiseks Hellenurme küla ühisvee- ja kanalisatsiooniga; kiri 26.08.2008 nr 7.

Perspektiivne maksimaalne heitveehulk planeeritavatel hoonetel ööpäevas on 24 m³ (2x12 m³).

Kanalisatsiooni trass hoonest on planeeritud olemasoleva kanalisatsiooni trassini teisel pool valla teed.

3.9.3. Sademevete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal asub üks kraav (vt DP-1).

Planeeritav

Valguvad sademeveed juhitakse parklalt sõidutee äärde planeeritud kraavi. Üldjuhul immutatakse sademeved kinnistu piires. (vt DP-2).

3.9.4. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Kinnistut läbib 0,4 kV madalpinge õhuliin. Olemasolev Mustamäe kinnistul olev hoone on varustatud elektriga pingel 220/380V.

Planeeritav

Krundi varustamine elektriga toimub vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 148901, väljastatud 01.09.2008, kehtivad kuni 01.09.2010

Planeeritud on alajaam vundamendil sõidutee lähedusse. Hellenurme katlamaja alajaamast on planeeritud 0,4 kV kaabelliin tarbija liitumiskilbini mööda krundipiiri.

3.9.5. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendada lokaalselt. Lubatud on kasutada elektri-, vedel- või tahkekütet. Keelatud on kasutada rohkelt jääkaineid lendu laskvaid küteliike, näiteks kivisüsi.

3.9.6. Sidevarustus

Planeeringu koostamisel on lähtunud Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 13550776, koostatud 23.092009.

Kinnistu piirile paigaldada vajadusel kaablikapp ELTEK-200, kuhu tuleb sisse olemasolev kaabel VMOHBU50x2. Kaabli viimiseks majadeni paigaldada pinnasesse kaitsetoruga kaablid VMOHBU 20x2x0,5.

Hoonete sisene sidevõrk lahendatakse elamute projekteerimise käigus.

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

3.9.7. Välisvalgustus

Välisvalgustust sõidutee äärde ei ole planeeritud. Kinnistu sisesele parklale ja laste mänguplatsile nähakse ette välisvalgustus.

3.10. Tuleohutuse tagamine

Kolmekorruseliste korterelamute lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2. Hoonetevahelise tuleohutuskujala laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“³ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.

Vahemaa tuletõrje-veevõtukoha luugist kuni TP2-klassi ehitiseni peab olema vähemalt 20 meetrit, TP1-klassi ehitiseni aga vähemalt 10m.

Tuletõrje veevarustus planeeritaval alal on lahendatud tuletõrjeveemahutitega. Ühte asukohta on planeeritud kaks mahutit mahuga a' 25 m³. Mahutid on paigutatud sissesõidutee lähistele (vt DP-4).

Tuletõrje-veevõtukohad peavad olema tähistatud 2 m kõrguse valgustatava või helendava sildiga, millele on märgitud veevaru m³ ja veevõtukoha haldaja andmed.⁴

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Parklast (48 kohta) ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määruse nr 269⁵ nõuetele. Saastatud sademevett peab enne suublasse juhtimist puhastama nii, et see ei halvendaks suubla seisundit.

3 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

4 Eesti standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

5 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord. Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 (RTI 2001, 69, 424; 2003, 83, 565; 2006, 10, 67)

Saastatud sademevee tekke vältimiseks või selles reoainete koguse vähendamiseks peab reoveekogumisalade teid, väljakuid ja muid alasid, millelt sademevett ära juhitakse, regulaarselt kuivalt puhastama.

Sademeveelaskme kaudu tohib veekogusse, kuid mitte lähemale kui 200 m supelranna või supluskoha välispiirist, juhtida sademevett, mille keskmised reostusnäitajad ei ületa lisaks eelpool nimetatud määruse lisas 1 loetletud ohtlike ainete sisalduse piirväärtustele heljuvainesisaldust 40 mg/l ja naftasaaduste sisaldust 5 mg/l.

Sademevett, mis vastab eelnevatele ja vastava määruse lisas 3 esitatud nõuetele, tohib immutada pinnasesse, kuid mitte veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist.

Planeeritava ala krundilt ei tohi juhtida sademevett naaberkruntidele selliselt, et see takistaks naaberkinnistute sihtotstarbelist kasutamist.

Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille asukohad on näidatud plaanil DP-2. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse⁶ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule.

Enne ehitisele kasutusloa taotlemist peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastav leping jäätmeveofirmaga.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- ✓ parkla valgustus
- ✓ korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- ✓ vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- ✓ sissemurdmise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski
- ✓ tulekindlate materjalide kasutamine; näiteks prügianumate puhul
- ✓ võimaluse paigaldada tuletõrje- ja valvesignalisatsioon
- ✓ autonoomne tulekahjusignalisatsioonandur peab olema elamutes paiknevates eluruumides vähemalt ühes ruumis⁷

3.13. Servituutide vajadus

Planeering määratleb reaalservituudi vajaduse järgmistele olemasolevatele objektidele (vt DP-3):

- ✓ elektri 0,4 kV õhuliin

6 Jäätmeseadus (RTI **2004**, 9, 52; 30, 208; **2005**, 15, 87; 37, 288; **2006**, 28, 209; 58, 439; **2007**, 19, 94; 44, 315; 66, 408)

7 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.**2004**, 75, 525; **2007**, 53, 357)

Vastavalt Asjaõigusseaduse⁸ § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud.

3.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

3.14.1. Elektriõhutusseadusest tulenevad kitsendused

Elektriõhutusseadus⁹ § 12 kohaselt on elektripaigaldise kaitsevöönd elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 3) maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.

Elektripaigaldise omanikul on õigus käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud tegevusteks loa andmisel nõuda loa taotlejalt asjakohaste ohutusabinõude rakendamist ja elektripaigaldise omanikule tekkivate põhjendatud kulude hüvitamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrusele nr 19¹⁰ on-õhuliini kaitsevöönd maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- 1) alla 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;

8 Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409; 59, 941; 1999, 26, 377; 27, 380, 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 2007, 24, 128)

9 Elektriõhutusseadus (RT I, 15.02.2007, 12, 64)

10 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 (RTI, 03.04.2007, 27, 482)

- 2) õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise omanikul on õigus raiuda kaitsevööndis kasvavad ja elektripaigaldist ohustavad puud ja võsa sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades.

Elektripaigaldise omanikul on õigus kinnisasja omanikku eelnevalt teavitamata raiuda puud ja puude oksad ning võsa, mis on põhjustanud elektripaigaldise rikke või loovad ohtliku olukorra.

Elektripaigaldise kaitsevööndis puude, puude okste ja võsa raiumisel on elektripaigaldise omanik kohustatud, kooskõlastatult kinnisasja omanikuga, langetatud puud laasima, järkama ja kokku koondama, raiejäätmed koguma hunnikutesse või vallidesse või põletama.

3.14.2. Tee kaitsevööndist tulenevad kitsendused

Teeseaduse¹¹ § 13 alusel rajatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd.

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määruse nr 59 "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuete"¹² alusel on teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ✓ maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- ✓ teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ✓ ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ✓ ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- ✓ takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- ✓ paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- ✓ korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- ✓ kaevandada maavara ja maa-ainest;
- ✓ teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- ✓ teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

11 Teeseadus ¹ (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408)

12 Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded. Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59 (RTL, 17.11.1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511)

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Tee kaitsevööndis oleva maa omanik või kasutaja võib kooskõlastamata teha oma majapidamise ja maakasutamise seotud töid (maa harimine, saagi koristamine jms), kui need tööd ei ole vastuolus teeseaduse ja käesolevate nõuete teiste sätetega. Teega vahetult külgnevat maad võib maa omanik või -kasutaja harida kuni teemaa piirini, seejuures kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit ja nende nõlvu. Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel või selle nõlvadel. Möödapääsmatu vajaduse korral tuleb sellised tööd kooskõlastada tee omanikuga.

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatakse kruntide igakordsete omanike poolt.

3.16. Planeeringu realiseerimise võimalused

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Mänguväljak ja haljasala ehitatakse välja krundi omaniku poolt. Mänguväljakut ja haljasala hooldatakse krundi omaniku poolt kui ei ole teistsuguste kokkulepet.

Tuletõrjevee lahenduse ehitab välja arendaja.

Juurdepääsuteed rajatakse kinnistu omaniku poolt. Tee jääb kinnistu omaniku valdusse. Tee omanik on kohustatud tee korras hoidma.

4. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

<i>Kooskõlastava instantsi nimi</i>	<i>Kooskõlastaja nimi</i>	<i>Kuupäev</i>	<i>Kooskõlastus joonisel</i>	<i>Märkused</i>
Keskkonnaamet Põlva-Valga-Võru regioon	Ena Poltimäe /juharaja kt/	9.12.09	ei	
Lõuna-Eesti Päästekeskus	Peeter Kaitsa /juhtivinspektor/	16.12.09	jah	
Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk	Kalmer Aunapuu /võrguarenduse projektijuht/	15.12.09	ei	
Elion Ettevõtted AS	Tarmo Täht /juhtivinsener/	19.2.10	ei	
Palu-Teenus OÜ	Tõnu Raak /juhataja/	11.1.10	ei	

5. SIDEVARUSTUSE TÄIENDUSED

Punktis 3.9.6 muutub lause-Kinnistu piirile paigaldada vajadusel kaablikapp ELTEK-200, kuhu tuleb sisse olemasolev kaabel VMOHBU50x2.

Asendatakse lausega-Sissesõidutee piirile paigaldada kaablikapp ELTEK-200, kuhu tuleb sisse olemasolev kaabel.

Sidekaabli ümbertõstmine lahendatakse eraldi projektiga.

Sidekapi asukoht lahendatakse eraldi projektiga.