

Reg. nr. 10058058  
MTR - EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002 E

Töö nr. **09 - 72**

Tellija: **LEISI VALLAVALITSUS**

## **SOELA SADAMA DETAILPLANEERING**

**SOELA KÜLA, LEISI VALD, SAAREMAA**



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, jaanuar 2010.a.



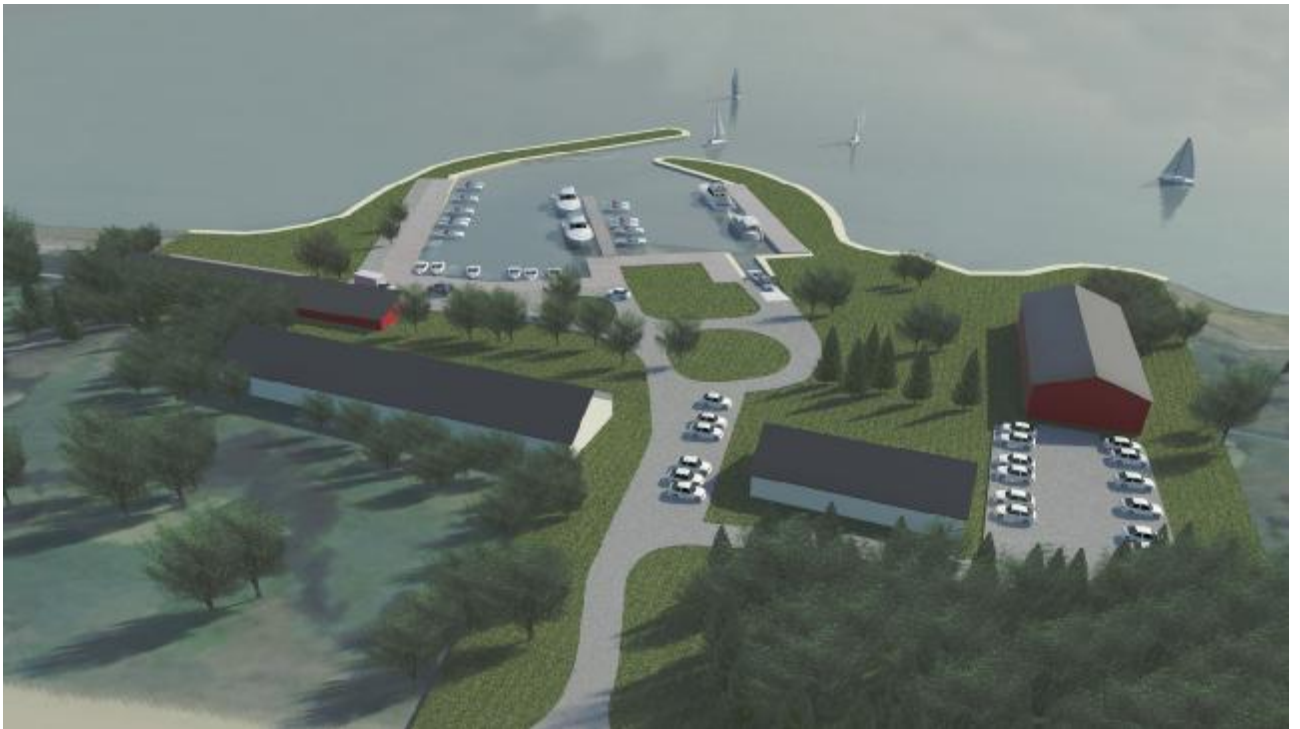
FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



Vaade edelast



Vaade idast





Vaade kirdest



Vaade põhjast

## Sisukord

### A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
  - 2.1. Planeeritava ala asukoht
  - 2.2. Looduslikud tingimused
  - 2.3. Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
  - 3.1. Üldlahendus
  - 3.2. Maakasutus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
  - 3.3. Krundi ehitusõigused ja olulisemad arhitektuurinõuded
  - 3.4. Keskkonnakaitsenõuded
  - 3.5. Tuletõrje veevarustus
  - 3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
  - 3.7. Vertikaalplaneerimine
  - 3.8. Teedevõrk ja liikluskorraldus
  - 3.9. Tehnovõrgud
4. Tehnilised näitajad
5. Haljastus ja heakorrastus
6. Seaduslikud piirangud
  - 6.1. Servituudid
  - 6.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd
  - 6.3. Tee kaitsevöönd
7. Kasutatud kirjandus

### B. GRAAFILINE OSA

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem                | M 1 : 5000 |
| 2. Tugiplaan                                   | M 1 : 500  |
| 3. Kinnistu merepoolse piiri korrektuuri plaan | M 1 : 1000 |
| 4. Detailplaan                                 | M 1 : 500  |

### C. LISAD

- Soela küla Sadama kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamine. Leisi Vallavalitsuse korraldus 14. sept 2009 nr 179
- LISA Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

## A. SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev töö „Soela sadama detailplaneering“ on koostatud vastavalt Leisi Vallavaltsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavaltsuse korraldusega 14. september 2009 nr. 179.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Planeeritav ala suurusega ca 3,5 ha paikneb Saaremaal Leisi vallas Soela külas.

Kinnistu pindala 1,05 ha.

Planeeringuala piirneb mere poolt:

- § Läänemere ranna piiranguvööndis (200 m);
- § osaliselt Natura 2000 Väinameri linnualal (EE0040001) ja looduslal (EE0040002),
- § osaliselt Väinamere hoiualal (Saare), registri kood KLO2000339;
- § osaliselt Väinamere linnuhoiualal ja loodushoiualal;

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

1. Leisi valla üldplaneering
2. Leisi valla osaüldplaneering – Soela puhkepiirkonna üldplaneering
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
4. Planeerimisseadus;
5. Looduskaitseadus;
6. Maakatastriseadus;
7. Teeseadus;

Käesolev detailplaneering arvestab Leisi valla üldplaneeringu lahendusega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu sadamarajatiste rekonstrueerimine, krundi ehitusõiguste määramine sadamahoone kavandamiseks, sadama akvatooriumi ja faarvaatri süvendamine. Planeeringuga määratakse hoonestusala ning planeeritakse vajalik infrastruktuur. Planeeringuga ei muudeta maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet. Planeeringu koostamisel on arvestatud seadustest tulenevate kujade, kaitse- ja keelutsoonidega. Detailplaneering on vastavuses kehtivate ehitus- ja planeerimishormide ning seadustega. Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ning neid tuleb käsitleda komplekselt.

### 2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

#### 2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Saaremaal Leisi vallas Soela külas Soela sadama maa-alal. Soela sadam asub 8 km kaugusel vallakeskusest.

Planeeritav ala piirneb ida ja põhja poolt Läänemerega (Soela väin), läänest Soela ja Soela Soolalao katastriüksustega, kagust Soela katastriüksusega ja lõunaedela suunalt Metsküla-Meiuste riigimaanteega 21128.

Planeeritaval maa-alal asuvad kai ja muulid. Olemasolevad kaid ja sillad rekonstrueeritakse.

## **2.2. Looduslikud tingimused**

Sadama maa-ala on kõrge ja kallakuga kirde ehk mere suunas. Kõrgem koht on maantee ääres ja ulatub üle 6 m merepinnast.

Planeeringuala merepoolne osa ja muulid on madalad ja vajavad tõstmist.

Planeeringuala piirneb läänest osaliselt Väinamere hoiualaga (Saare). Sadama rannaäärselt alalt avanevad kaunid vaated rannaalale ja merele.

## **2.3. Olemasolev insenerivarustus**

Planeeringuala insenerivarustus on senise kasutuse põhjal nõuetekohaselt välja ehitatud.

- Elektrivarustus  
Sadamas elektrivarustus puudub
- Veevarustus ja kanalisatsioon  
Kinnistul asub olemasolev puurkaev, mis on ummistunud (viimati kasutusel 50 a. tagasi). Olemasolevad veetrassid ja kanalisatsioon puuduvad.
- Pilsivete puhastus  
Pilsivete kogumine sadamas toimu vajadusel mobiilselt.
- Sademetevete kanalisatsioon  
Sademete kanalisatsioon kail ja sadamaalal puudub
- Sidekanalisatsioon  
Olemasolev sidekanalisatsioon sadama territooriumil puudub.

## **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

### **3.1. Üldlahendus**

Planeerimislahenduse eesmärgiks on määrata ehitusõigused, hoonestusalad ning kavandada uued sadamarajatised ja vajalik infrastruktuur seoses Soela sadama uuenduskavadele. Nähakse ette uute kaide, muulide, paatide vette laskmiskoha, parkla ja hoonestuse rajamist.

Sadama alal ei ole kehtiv ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Sadamal kui veeliikluse objektile ei ole keelatud majandustegevus ka veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist..

Planeeringualal on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu joonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud aladel võib rajada maa-aluseid kommunikatsioone, teid, kaisid, platse ja sadama funktsioneerimiseks ning teenindamiseks vajalikke rajatiseid.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kehtiv Leisi valla üldplaneering;
- kasutada ära olemasolevaid platse ja teid teedevõrgu rajamiseks;
- planeerida optimaalsed sõiduteed ja liiklusskeem, mis tagab sadama normaalse funktsioneerimise ning lokaalsed juurdepääsud sadama rajatistele ja vastaks tuletõrjenõuetele;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond vaatamata rajatavale hoonestusele ja rajatistele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid süvendustööd, vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

### 3.2. Maakasutus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused

Planeeringuga korrigeeritakse katastriüksuse merepiiri. Piiri täpne kulgemine ja katastriüksuse pindala täpsustatakse peale sadamarajatiste väljaehitamist ning täiendavat katastrimöödistamise toiminguid.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni sadamamaa. Planeeringuga ei muudeta maa sihtotstarvet.

Katastrijärgne sihtotstarve valitakse maaüksusele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärgile vastavale katastriüksuse sihtotstarbele.

Planeeritud krundi suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi det. pl. sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Sadama	1,30	Sadama maa LS 100	Tootmismaa T 100

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Tegevus tee kaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse § 36. - tegevus teel ja tee kaitsevööndis ning § 38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektrihoituseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 26.03.07).
3. Maaüksuse randadel kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
4. Kinnistuid läbivale 0,4 kV elektri maakaabli kasutusõiguse alale seada servituut liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitseeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Leisi valla ehitismäärusest.
7. Kõik antud planeeringuga seoses, riigimaantee külgnevusest tingitud müra-, tolmu-, tervisekaitse-, saaste- ja muud keskkonnaalased probleemid (ka tulevikus) lahendatakse planeeringu algataja (või tema õigusjärglase) poolt, ilma teevaldajat kaasamata.

### 3.3. Kruntide ehitusõigused ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntide hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest. Krundile rajatakse uued hooned ja platsid vastavuses planeeringuga kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele.

Uute hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud.

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	3
Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind -	1100 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -	8 m



### **Olulisemad arhitektuurinõuded:**

Maksimaalne korruselisus:	2
Katused: materjal -	plekk, katusekivi, puit- ja mätaskatus
Välisseinad -	metall, klaas, puit, betoon, looduslik kivi, krohv
Tulepüsivusklass -	TP-3

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoonete asukoha valikul lähtuda hoonestusaladest.

Teede ja platside vertikaalplaneerimine ja sajuvete äraveed lahendatakse või on lahendatud uute hoonestusprojektidega.

### **3.4. Keskkonnakaitsenõuded**

Väga oluline on asjaolu, et tegemist on olemasoleva ajaloolise sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööde kavandamisega.

Sadama faarvaatri ja akvatooriumisüvendamisega kuni 10000 m<sup>3</sup> ega olemasolevate sadamarajatise (kai, slipp, muulid jms) rekonstrueerimisega olulist keskkonnamõju ei kaasne. Vallavalitsus peab ikkagi andma eelhinnangu olulise keskkonnamõju kohta.

Planeeringus kavandatud tegevus veepiirist merepool nõuab enne ehitusloa väljastamist vee erikasutusluba. Luba saab väljastada koostatud ehitus- ja süvendusprojektide alusel.

Sadama territooriumile rajatakse puhasti, kuhu juhitakse kanalisatsioonitorustiku kaudu tekkivad heitveed.

Puhasti valitakse vastavalt vajadusele ja kaasaegsete keskkonnanõuetele uue hoone projekteerimise käigus.

Puhastatava reovee hulga arvestamisel tuleb lähtuda heitvete hulkade juurdekasvuga naaberkinnistu hoonest.

Rajatava hoone ümbrus, uued platsid on planeeritud hoonestuse ja parklate ehitusprojektide koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid on antud nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sajuvete valgumine muruplatsidele. Sajuvete kanalisatsiooni ei rajata.

Sadamas tuleb luua kaasaegne jäätmekäitluse süsteem, mis suudab tagada ka teatud tõusu nii olme kui ka väikelaevade jäätmete käitlemisel. Leisi vallas on olemas nõutaval tasemel ohtlike jäätmete vastuvõtu ja hoidmise koht.

Seega on Soelas sadamas vajalik lahendada prügi kogumine ainult rajatava sadamahoone, paadikuuride ümbruses ja kail. Prügi käitlemine toimub lähtuvalt vallaterriotooriumil kehtivatest nõuetest.

Pilsivete kokkukorjamine lahendatakse mobiilselt.

Puhtuse säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega.

### **3.5. Tuletõrje veevarustus- ja tuleohutusnõuded**

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004) ja Ehitiste tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2005.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe-, kahekorruselised, kõrgusega kuni 8,0 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele (kui ei lepita naaberkinnistu omanikega teisiti kokku).

Planeeritava Soela sadama kinnistul ei asu praegu hooneid.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada olemasolevat juurdepääsuteed riigimaanteelt.

Tulekustutusvee saamiseks kasutada Soela sadamasse rajatavat aastaringse kasutusega veevõtu kaevu.

Planeeritavale alale rajatakse 1 uus sadamahoone, kalurite võrgukuuride rivi ja perspektiivselt paatide ületalve hoidmiseks paadikuur detailplaani näidatud kohta.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeteenistusega.

Tuleohtlikul ajal on tuleohtlikul alal keelatud:

- 1) suitsetamine, välja arvatud selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas või mineraalse pinnasega kohas, kus puudub taimestik või selle jäänused;
- 2) lõkke tegemine, välja arvatud selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas;
- 3) raiejätmete põletamine;
- 4) kulu põletamine;
- 5) rohkete suitsu tekitava risu, põhu jms. põletamine;
- 6) muu tegevus, mis võib põhjustada tulekahju.

Territooriumil ei tohi:

- 1) ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskujala alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- 2) rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- 3) sõita sädemepüüdjaga mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- 4) teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- 5) remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- 6) ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- 7) valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- 8) tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- 9) põletada kulu, välja arvatud keskkonnaministri 1. august 2008. a määruses nr 37 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete* (RTL, 13.08.2008, 68, 964) kehtestatud juhtudel ja korras.

### **3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.* Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Vandalismi ja tänavakuritegevuse risk on olemas. On oluline, et oleks tagatud alal pidev korrashoid ja puhtus, et alad ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale ausaid kodanikke ja külalisi, julgustades ühtlasi potentsiaalseid seaduserikkujaid end sisse seadma, kuna tunnevad, et paigast ei hoolita. Sellealane tegevus peab olema koordineeritud ja püsiv.

Enne ehitustöödega alustamist on soovitatav piirata krundi vabad küljed uue piirde või aiaga. Ehitustööde ajal ja sadama kasutusajal valgustatakse ehitusplats ja kaid.

### **3.7. Vertikaalplaneerimine**

Rajatavate hoonete ümbrus, uued platsid on planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projekti vertikaalplaneerimise joonistega. Sadamahoone lähiümbruse maapind, kanalisatsiooni- luukide kõrgusmärkide kõrgus ei tohi olla alla kõrguse +1.50.

Maapinna täitmisel võib kasutada lähipiirkonna või karjäärade inertseid ehitusmaterjale, samuti süvendustöödel välja kaevatud pinnast.

Põhjalikumalt antakse info hoonete, platside ja teede projektidega.

### **3.8. Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeritav maaüksus piirneb edelast T-21128 Metsküla-Meiuste riigimaanteega.

Planeeritavad tagasipöördekohad ja krundi sissesõidutee on näidatud detailplaani joonisel.

Riigimaantee teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõidurea teljest, riigimaantee sanitaarkaitsevöönd on 60 m äärmise sõidurea servast.

Kõik antud planeeringuga seoses, riigimaantee külgnevusest tingitud müra-, tolmu-, tervisekaitse-, saaste- ja muud keskkonnaalased probleemid (ka tulevikus) lahendatakse planeeringu algataja (või tema õigusjärglase) poolt, ilma teevaldajat kaasamata.

Juurdepäas kinnistult riigimaanteele projekteerida detailplaneeringu kohaselt olemasoleva ristmikult, lahendus kooskõlastada teevaldajaga.

### **3.9. Tehnovõrgud**

#### **3.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritavate uue hoone varustamine veega on lahendatud rajatava puurkaevu baasil, mille ümber on 10 m hooldeala, kuna projektikohane vajadus on ühel kinnistul.

Hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi omapuhasti merre. Puhasti kuja on min 10 m raadiuses ümber puhasti.

Hoonestuse ja puhasti projekteerimisel tuleb täpsemini lahendada heitvete kogumine ja puhastamine.

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusest nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord".

#### **3.9.2. Elektrivarustus**

Ehitusalale jäävad kaablid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Nimetatud tööd tuleb teostada tööprojekti alusel, mis on eelnevalt kooskõlastatud OÜ-ga Eesti Energia Jaotusvõrk.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga on lahendatud olemasoleva 0,4 kV elektri maakaabelliinide kaudu arvestades sõlmitavat liitumislepingut. Oletatav vajadus on 3x50 A. Vajadus täpsustub hoonete ja kaide projekteerimisel. Juurdeliitumise tarvis täiendavaid liinitrasse pole vaja ehitada.

Üldjuhul on liinide kaitsevööndid järgmised:

1) piki õhuliine - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemale poole järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1 kV liinidel - 2 m;

- kuni 20 kV liinidel - 10 m;

2) piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

3) alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### 3.9.3. Sidevarustus

Planeeringualal sidevarustus puudub. Perspektiivselt rajatakse planeeringualale sidekaabel vastavalt Elion Ettevõtte AS väljastatavale tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 ja § 164 sätted.

## 4. Tehnilised näitajad

1. Katastriüksuse pindala	- 1,05 ha
2. Ehitustealune pind kokku	- 1100 m <sup>2</sup>
3. Hoonestusalade pind kokku	- ca 1360 m <sup>2</sup>
4. Planeeritud maaüksusi kokku	- 1

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringualal on keskkonnaseisundi seisukohalt säilitamist vääriivat haljastust, mis on detailplaanil märgistatud.

Maapind planeerida vastavalt hoonete ja platside ehitusprojektidele ja nende ümbruse vertikaalplaneerimisele. Sadama territooriumi teed ja platsid on enamuses kattega, mida tuleb puhastada ja korrastada. Uued teed ja platsid kaetakse asfaltbetooniga. Muruplatsid korrastatakse ja niidetakse.

Prügivedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale.

Jäätmekäitlus lahendatakse ehitusprojektiga.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine.

## 6. SEADUSLIKUD PIIRANGUD

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhivad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis on kehtivatest seadusandlustest ja määrustest välja toodud lisaks planeerimislahenduse peatükis kajastatud seadustele/määrustele veel

mõned olulised piirangud. Välja on toodud piirangu kehtestatav seadus või määrus ning piirangu iseloom.

### **6.1. Servituudid**

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 2001, 93, 565; 2002, 47, 297, 53, 336, 99, 579; 2003, 13, 64; 2003, 17, 95, 78, 523; 2004, 20, 141, 37, 255; 2005, 39, 308, 59, 464; 2007, 24, 128);

*Asjaõigusseaduse rakendamise seadus* (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546; RT III 2004, 13, 160; RT I 2004, 14, 91; 2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapöues ja õhuruumis tehnoõrke ja -rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Liini ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb eelnevalt täielikult hüvitada.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale elektri-, side ja muid liine.

Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnoõrgu või -rajatise talumise eest Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>4</sup> kehtestatud suuruses.

Riigile kuuluvale maale ehitatud Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnoõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta.

### **6.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Alus: *Elektriohutusseadus* (RT I 2007, 12, 64);

Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitus, 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) veekaabelliinide kaitsevööndis veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd;



- 3) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 4) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- 5) 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 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 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 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. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

### **6.3. Tee kaitsevöönd**

Alus: *Teeseadus* (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, 14, 70 ; 15, 76).

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

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 talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

## 7. KASUTATUD KIRJANDUS

Leisi valla üldplaneering

Leisi valla osaüldplaneering – Soela puhkepiirkonna üldplaneering

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

### Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Elektriõhutuseseadus

EV Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

EV Looduskaitseeseadus

EV Asjaõiguseeseadus

EV Maakatastriseadus

EV Teeseadus

EV Tuleohutuse üldnõuded

EV Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded