



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Salme Vallavalitsus
Salme vald, Salme alevik

Finantseerija: OÜ Pinus Abja
Viljandi maakond, Karksi-Nuia, Aasa 1

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

**SAARE MAAKOND, SALME VALD, SALME ALEVIK
PINUSE JA SAEKAATRI KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 02-11-DP

Koostajad: Alar Oll 

Janika Jürgenson

Esitatud: detsember 2011

KURESSAARE 2011

DP Projektbüro OÜ
Rohu tn. 5, Kuressaare 93819

e-mail: alar@dpprojekt.ee
tel/fax 4545491

SAARE VALLAVALITSUS
KANTSELEI
2011. aasta detsember 20. päev
Nr. 11/11-02

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Pinuse ja Saekaatri kinnistute detailplaneering

Tellijä: Salme Vallavalitsus

Planeeritava maaüksuse omanik: OÜ Pinus Abja

Planeeringuala suurus: 2,21 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Salme Vallavalitsuse korraldus nr 154, 02.07. 2008. a. Detailplaneeringu algatamise kohta.
- detailplaneeringu lähteülesanne nr 59 (lisa korraldusele nr 154);
- Saare maakonnaplaneering;
- Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering;
- Salme valla ehitusmäärus;
- DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.48-10-G.
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.
- Veeseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- katastriüksuste jagamine kruntideks,
- uute kruntide sihtotstarbe muutmine,
- kruntidele ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine,
- liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega,
- hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks,
- seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala suurusega 2,21 ha asub Saare maakonna Salme valla Salme alevikus. Planeeringualasse kuulub Pinuse katastriüksus pindalaga 12119 m², katastritunnusega 72101:001:0207 ja Saekaatri katastriüksus pindalaga 9971 m², katastritunnusega 72101:001:0547. Nimetatud kinnistutest põhja poole jääb Maarja katastriüksus, lõunasse Kuressaare mnt 1 katastriüksus (Salme Põhikool), itta riigimaantee nr.77 Kuressaare-Sääre tee ja läände Kase katastriüksus.

Olemasolevatest ehitistest asub planeeringualal Pinuse kinnistul üks tootmishoone- kuur ja Saekaatri kinnistul tootmishoone- saekaater. Olemasolevatest tehnovõrkudest asuvad planeeringualal 0,4 kV madalpinge maakaablid, tänavavalgustus koos seda varustavate maakaablitega ning sidekaablid.

Vastavalt Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule asuvad Pinuse ja Saekaatri kinnistud tiheasustusalal ning on reserveeritud tootmismaana.

Katastriüksuste sihtotstarve- tootmismaa 100 %.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Planeeringuala läbivad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

- 0,4 kV madalpinge ning keskpinge maakaabelliin kaitsevööndiga 1 m mõlemal pool liini telge;
- sidekaablid, trassikaitsevöönd 4 m.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

1.4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritavast alast põhja ja lääne poole asuvad Maarja ja Kase kinnistud on vastavalt Salme aleviku üldplaneeringule reserveeritud elamumaaks. See eeldab kogu piirkonna arenguperspektiive silmas pidades atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna tekkimist. Lõuna pool, Kuressaare mnt 1 katastriüksusel asub Salme Põhikool staadioni ja haljsalaga. Hetkel iseloomustab planeeringuala endine nõukogudeaegne pärand tootmishoonete näol, millede kasutuselevõtuks olemasoleval kujul puuduvad väljavaated edukaks tootmistegevuseks.

1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Pinuse	Osühing Pinus Abja	12119 m ²	Tootmismaa 100%	72101:001:0207	2509534
Saekaatri	Osühing Pinus Abja	9971 m ²	Tootmismaa 100%	72101:001:0547	2980134

Tabel 2. Krundil kehtivad kitsendused.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon madalpingekaabli teljest 1 m mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrk	Omanik peab võimaldama remondi ja muid vajalikke töid
Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon sidekaabli teljest 2 m mõlemale poole	AS Elion	Omanik peab võimaldama remondi ja muid vajalikke töid
Teeseadus §6 ja §13 lg(5)	Kaitsevööndi laius 10m teemaa piirist	Maanteeamet, Lääne regioon	Kaitsevööndis on keelatud uusehitiste rajamine. Tee kaitsevöönd on ette nähtud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette Pinuse ja Saekaatri katastriüksuste jagamise, määrab tingimused kruntide hoonestamiseks, tehnovõrkude rajamiseks ning haljastuse ja heakorra planeerimiseks.

2.1. Üldplaneering

Salme valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtfunktsioon tootmismaa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ala juhtfunktsiooni muutmiseks elamumaaks. Seega on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.



Skeem 2: Väljavõte Salme valla üldplaneeringust.

2.2 Krundijaotus

Olemasolevatest katastriüksustest planeeritakse 10 krundi moodustamine sihtotstarvetega elumumaa (9 tk) min. pindalaga 2000 m² ja tootmismaa (1 tk) pindalaga 2396 m².

2.3. Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavatel pos 2-10 kruntidel võib olla maksimaalselt üks põhihoone ning abihoone. Abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Elamute soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Esitatud on kohustuslik ehitusjoon (va pos 1, 5, 7 ja 10), mis tagab tänavajoone korrapärase kujunemise. Kohustuslik ehitusjoon nurga all ning tagasiastetena jätab võimaluse elamute katusekorrusel avada vaateid merele.

Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid ja looduslähedased värvitoonid. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Materjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Krundile nr 1 uusi ehitisi ei planeerita ja maakasutus jääb tootmismaaiks. Piirded vajadusel- rajada arhitektuuri ja ümbrusega sobivad.

Kruntide ehitusõigus pos 2-10:

- maksimaalne ehitusalune pind krundil- 250 m²

- korruselisus- 1+katusekorrus
- maksimaalne harjakõrgus maapinnast- 8,5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 1 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa
- Suletud brutopind – 375m²
- Tulepüsisivusklass - TP-3
- Parkimine lahendada krundisiseselt

Krundi ehitusõigus pos 1:

- maksimaalne ehitusalune pind krundil- 500 m²
- korruselisus- 1
- maksimaalne kõrgus maapinnast- 8,5 m
- Hoonete arv krundil- 1 tootmishoone
- krundi sihtotstarve – 100 % tootmismaa
- Suletud brutopind – 381m²
- Tulepüsisivusklass - TP-1
- Parkimine lahendada krundisiseselt

Arhitektuursed piirangud on:

- katuse kaldenurk 30-45 kraadi
- õueala võib ümbritseda aiaga. Maksimaalne kõrgus 1,5m
- Piiretena tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu.
- Planeeritava elamu projekteerimisel lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse mahtudest ja kaasaegsest arhitektuurikeelest.
- Hoonete ehitamisel on soovituslik kasutada naturaalseid materjale (roog, puit,looduslik kivi). Vältida tuleb tehiskive ja imiteerivaid materjale.

2.4. Liikluskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs riigimaanteelt Kuressaare-Sääre (nr 77). Olemasolevast kolmest mahasõidust kasutatakse ära üks, ülejäänud kaks likvideeritakse ja rajatakse uued mahasõidud. Juurdepääsuteed rajatakse 4,5 m (0,5m teepeenar +3,5m sõidutee+0,5m teepeenar) laiused ja koormatakse servituutlepingutega.

Kuressaare-Sääre riigimaanteel on sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit sõidutee servast. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooneid) maanteeliiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Tuleb tagada Rahvaterviseeaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed ning peab rakendama vajalikke meetmeid normmürataseme säilitamiseks. Hoonete ehitusprojektides tuleb leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada heli-kindlaid materjale jms). Täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega. Maanteeamet ei võta kohustusi normmüra tagamiseks planeeritaval alal. Sanitaarkaitsevöönd on kantud põhijoonisele (joonis nr 3).

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Krunt on enamasti tasase reljeefiga. Kogu planeeringuala olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Madalhalbastus kujundatakse vastavalt hoonestusalade ja juurdepääsuteede paiknemisele.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

2.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust. Alal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Kavandatud tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Salme valla jäätmehoolduseeskirjale.

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus rajatavate hoonete alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda osa alustaimestikku. Planeeritaval alal ei ole teadaolevalt inventeeritud kaitsealuseid taimeliike. Ehitustegevuse käigus tuleb rangelt järgida, et ei väljutaks krundipiirest. Kavandatavate hoonete kasutamine ei too kaasa ühtegi tegevust, mis mõjutaks oluliselt pinnast, taimestikku või loomastikku (va avariiolekorrad)

2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Varguste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske ning kuriteohirmu inimestes vähendavad ühiskasutatavatele aladele hea vaade akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik. Hea vaate korral akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi, näiteks pesunöörilt, tööriistade, jalgrataste jms vargusi.

Sissemurdumiste, vandalismi, graffiti ja süütamiste riski vähendab üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine.

Sissemurdumiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Eraautode parkimine ainult majaanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažides või vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski. Autovarastele on vähem atraktiivsed korraliku piirdega välisparklad.

Piirkonna korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või

süütamisi. Kaasa aitavad kutseliste hooldus- ja koristusorganisatsioonide kaasamine piirkonna korrashoiul. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus või regulaarne patrullimine. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

Kindlate reeglite sätestamine hoonete omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu, vähendades seega ka kuriteohirmu.

2.8. Tuleohutusnõuded

Elamu projekteerimise käigus tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004 a. määrusest nr.315 *Ehitisele ja selle osale sitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritavate elamute tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Olemasoleva tootmishoone tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis on VI (tööstus-ja tootmisehitised).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrje-veevõtukoht on rajatud sadamasse Salme jõe äärde. Kuna nimetatud veevõtukoht jääb kaugemale kui 200m, rajatakse krundile pos 1 tuletõrje-veehoidla, mille mahuti mahtuvus peab olema vähemalt 100m³. Tagatud on juurdepääs päästeteenistuse sõidukile.

2.9. Servituudid

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 1	Pos 10	tee- ja tehnovõrgu servituut	juurdepääsuks krundile, veetorstik, elektrikilp
	Pos 2-10	tehnovõrgu servituut	tuletõrje veevõtukoht, reoveepumpla, reoveekanaliseerimis- ja survekanaliseerimisitoristik
	Planeeritavast alast väljaspool olevate kinnistute tarbeks	tehnovõrgu servituut	sidekaabelliinid

Pos 2	Pos 3, 4, 6, 8, 9	teeservituut	juurdepääsuks kruntidele
	Pos 6, 8, 9	tehnovõrgu servituut	reoveekanaliseerimise ja veetorustik
	Pos 3, 4	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel
Pos 3	pos 2, 4, 6, 8, 9	tee- ja tehnovõrgu servituut	juurdepääsuks kruntidele, reoveekanaliseerimise ja veetorustik
	Pos 4	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel
	Pos 5, 7	tehnovõrgu servituut	reoveekanaliseerimise torustik
	Planeeritavast alast väljaspool olevate kinnistute tarbeks	tehnovõrgu servituut	sidekaabelliinid
Pos 4	pos 2, 3, 6, 8, 9	teeservituut	juurdepääsuks kruntidele
	Pos 3	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel ja elektrikilp
	Pos 2, 3, 5-9	tehnovõrgu servituut	reoveekanaliseerimise torustik
	Pos 1-3, 6, 8-10	tehnovõrgu servituut	veetorustik
	Planeeritavast alast väljaspool olevate kinnistute tarbeks	tehnovõrgu servituut	sidekaabelliinid
Pos 5	Pos 7	tee- ja tehnovõrgu servituut	juurdepääsuks krundile elektrikilp, reoveekanaliseerimise torustik
	Pos 1-4, 6-10	tehnovõrgu servituut	veetorustik
	Planeeritavast alast väljaspool olevate kinnistute tarbeks	tehnovõrgu servituut	sidekaabelliinid
Pos 6	Pos 2, 3, 4, 8, 9	teeservituut	juurdepääsuks kruntidele
	Pos 2, 8, 9	tehnovõrgu servituut	reoveekanaliseerimise ja veetorustik
	Pos 2, 3, 4	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel
	Pos 8, 2	tehnovõrgu servituut	elektrikilp
Pos 7	Pos 5	tehnovõrgu servituut	Madalpingekaabel, elektrikilp
	Planeeritavast alast väljaspool olevate kinnistute tarbeks	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel
Pos 8	Pos 1-7, 9, 10	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel
	Pos 6, 2	tehnovõrgu servituut	elektrikilp

	Pos 2, 3, 4, 6, 9	teeservituut	Juurdepääs kruntidele ja ümberpöörämiskoht (tupiktänava lõpp)
Pos 9	Pos 1-4, 6, 10	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel
	Pos 2-4, 6,8	teeservituut	Juurdepääs kruntidele ja ümberpöörämiskoht (tupiktänava lõpp)
Pos10	Pos 1	tehnovõrgu servituut	Madalpingekaabel, elektrikilp
Kase katastriüksus (72101:001:0379)	Pos 1-10	tehnovõrgu servituut	madalpingekaabel

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regioon poolt 07.07.2011a väljastatud tehniliste tingimustega nr. 193167.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud praeguselt veel olemasolevalt saekaatrit toitvalt kaabelliinilt, asendades praegune liitumiskapp jaotuskapiga (Kase katastriüksusel). Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalistena juurdepääsuteede lähedusse. Kõikidele liitumiskilpidele tagatakse juurdepääs.

3.2. Sidevarustus

Planeeritaval alal kulgevad maanteepoolses küljes 4, osaliselt 6 sidekaabelliini. Kaks läänepoolset sidekaabelliini likvideeritakse. Neile nähakse uus liinikoridor ette teistest sidekaabelliinidest ida poole.

Telefoni ja internetiühendus planeeritavatel kruntidel lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on 25.11.2011.a AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2097.

▪ Veevarustus

Liitumine ühisveevõrgiga on kavandatud Kuressaare mnt. ääres paiknevalt veetorult pikendades De110 veetoru mööda maantee idaserva planeeringualani. Liitumispunkt (veearvestiga veemõõdukaev) on planeeritava ala kaguservas Kuressaare mnt ääres. Tulekustutusvesi saadakse krundile pos 1 rajatavast tuletõrje veevõtumahutist.

▪ Reoveekanaliseerimise lahendus

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise liitumine olemasoleva reoveekanaliseerimise survetorustikuga De 160 on planeeritud ala kirdepoolsesse osasse Kuressaare mnt ääres. Kuna liitumine toimub survetorustikule, on planeeritaval alal krundil pos 1 loodeservas ette nähtud ala reovee pumpla tarbeks. Planeeritavate elamute reoveekanaliseerimise kogumistorustik kulgeb elamukruntidelt planeeritava reoveepumplani.

Veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatised lähevad arendaja, Pinus Abja OÜ omandisse, kes hakkab neid ka haldama. Tulevastel kruntide omanikel sõlmida haldajaga notariaalne tähtajatu veekasutuskord.

3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele.

3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

4. KEHTIVAD PIIRANGUD

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriohutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

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

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitise, 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.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 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;
- 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.

Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2006. a. määrus nr. 99 *Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord* (RTL 2006, 89, 1657).

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva paragrahvi lõikes 2 kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse §-des 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:

1) maismaal – kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral selle kõrgusega või vabalt

seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal, meetrites.

(1) Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist, eelkõige:

1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööde tegemine, puude istutamine ja langetamine, tule tegemine, tuleohtlike materjalide ja ainete kasutamine, jäätmete ladustamine, liinirajatisele juurdepääsu tõkestamine ning oma tegevusega liinirajatise korrosiooni põhjustamine;

5) pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit.

Eratee 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);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999,155, 2173; 2003, 100, 1511).

§ 13. Tee kaitsevöönd

(5) Tänavakaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud planeerimisseaduse kohases planeeringus.

§ 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

1) ehitada hooneid või rajatise 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.

(2) 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.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson

