


Töö nr: DP-07-IR-6

Koostaja: Guru Projekt OÜ
Reg nr 11308422
Kaarli pst 9-2, Tallinn 10119
telefon 644 4414
faks 644 4416
info@guruprojekt.ee

Tellijä: Zeret Vara OÜ
Kaarli pst 9-2, Tallinn 10 119

**VALJALA VALD TURJA KÜLA
KESKKÜLA KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Koostas: Indrek Rohi



TALLINN
2007

SISUKORD

1. MENETLUSDOKUMENDID

2. SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEANDMED	1
I-2 DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	1
I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING.....	1

II OSA

OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS	2
II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA	3
II-2 KESKONNAKAITSE JA MUINSUSKAITSE	3

III OSA

PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
III-2 KRUNTIDE EHITUSTINGIMUSED	4
III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED	5
III-4 TEED JA PARKIMINE	5
III-5 HALJASTUS	5
III-6 KESKONNAKAITSE ABINÕUD	6
III-7 TULEOHUTUS	6
III-8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	6

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS	7
IV-2 KANALISATSIOON	7
IV-3 ELEKTRIVARUSTUS	7

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 MAANTEE KAITSEVÕÖND.....	8
V-2 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÕÖNDID	9
V-3 PUURKAEVUGA SEOTUD SANITAARKAITSETSOON	9
V-4 KANALISATSIOON.....	10
V-5 TULEOHUTUSNÕUDED	11
V-6 SERVITUUDID	12

VI OSA

TERRITOORIUMI BILANSS

VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS.....	12
------------------------------------	----

3. LISAD

1. KESKKÜLA MAAÜKSUSE KINNISTUSREGISTRI VÄLJAVÕTE
2. KESKKÜLA KATASTRIÜKSUSE PLAAN 1:10000
3. JAOTUSVÕRGU SAARTE REGIOONI TEHNILISED TINGIMUSED

4. JOONISED

SITUATSIOONISKEEM

TUGIPLAAN

PÕHIJONIS

M 1:5000
DP-2 M 1:1000
DP-1 M 1:1000

5. KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Valjala Vallavolikogu 29.05.2007.a. otsus nr.16 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine*.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saare maakonna üldplaneering
- Saare maakonna rannaala tsoneering (AS Entec töö nr 472/03)
- Keskküla maaüksuse geodeetiline alusplaan (OÜ KG Büroo töö nr. 06-07-GEO)
- Keskküla katastriüksuse plaan (OÜ Faust 21.06.2000a.)

I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- planeeritavate kruntide hoonestusala piiritlemine;
- kujade ja vajadusel servituutide määramine
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine.

I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING

Detailplaneeritav ala asub Valjala vallas Turja külas. Valjala vallal puudub kehtestatud üldplaneering või ranna-alade osaüldplaneering ning kuna planeeringuala on tavalisest veepiirist lähemal, kui 1000 m on planeeringu koostamisel lähtunud Saare maakonna rannaala tsoneeringust (AS Entec töö nr 472/03). Saare maakonna rannaala tsoneeringu järgselt on elamuehituses põhiline ehitustüüp ühepereelamu. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatele ehitistele sarnaste gabariitide, katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega

Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 m maapinnast. Rajatavate ja taastatavate traditsiooniliste kiviaedade suurimaks lubatud kõrguseks on 1,4 m maapinnast.

II OSA

ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Valjala vallas Turja külas. Planeeritava ala suuruseks on 7,15 ha ja hõlmab kinnistut nimetusega Keskküla (katastritunnusega 85801:005:0164)

Planeeringualast põhjapoole jääb Kellamäe-Turja riigimaantee nr T-21160. Idast külgneb planeeritav ala 3 meetri laiuse kruusast kattega vallateega. Lõunasse jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud Anni (katastritunnusega 85801:005:0145) ning Nigula (katastritunnusega 85801:005:0157). Läände jääb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu nimetusega Jaani (katastritunnusega 85801:005:0233)



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asukoha skeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef ja maastik. Planeeritava ala looduslik reljeef on tasane kuni kõrghaljastusega diagonaalse viiruni, mille taga on maapind ca 1 meetri võrra madalam. Maastiku ilmestavad vanad kiviaiad.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritav ala piirneb põhjast Kellamäe-Turja riigimaantee nr T-21160 ning idast 3 meetri laiuse vallateega, millelt on ühtlasi juurdepääs planeeringu alale ja planeeritavatele kruntidele.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritav ala hõlmab ühte kinnistut, nimetusega Keskküla (katastriüksuse tunnus 85801:005:0164), pindalaga 7,15 ha ja maa kasutamise sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Ehitised ja muud rajatised planeeritaval alal puuduvad.

Olemasolevatest trassidest jäävad planeeringu alale madalpinge elektriõhuliin ning sidekaabli õhuliin.

Haljastus. Planeeritavat ala läbib keskelt ca 15 m laiune lehtmetsa kõlvik ning ala põhja tipus asetseb looduslik rohuma. Ülejäänud maa-alal on tegemist põllumaaga.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude paigutusega M 1:500 (OÜ KG Büroo töö nr. 06-07-GEO). Koordinaadid on L-EST'97 süsteemis ja kõrgused määratud Balti süsteemis.

II-4 KESKKONNAKAITSE JA MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnakaitsealused ja muinsuskaitse all olevad objektid. Ala jääb välja Natura 2000 looduskaitsealast.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Keskküla kinnistust 4 väikeelamumaa krunti ning üks tootmismaa krunt puurkaevu tarbeks. Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Planeerimiseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Planeeritavale alale tulevad krundid väikeelamu ja 1 abihoone püstitamiseks. Moodustatavad krundid kajastuvad planeerimisjoonisel nr 1. Kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel (leht nr 1).

III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Igale krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus olemasolevast maapinnast, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m²-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Krunt nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 13322 m². Krundile võib ehitada kuni 2 hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 400 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunt nr 2 - maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 14858 m². Krundile võib ehitada kuni 2 hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 400 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunt nr 3 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 19620 m². Krundile võib ehitada kuni 2 hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 400 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunti läbib 4 m laiune teeservituut koos ümberpöörämiskohaga 12x12m kruntide nr 2 ja 5 kasuks. Krunti kitsendab krundi loodeosas asuv planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd

Krunt nr 4 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE, kataster E-elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 22668 m². Krundile võib ehitada kuni 2 hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 400 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,0 m.

Krunt nr 5 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa (Th, kataster Th-tootmismaa). Krunt on määratud puurkaevu rajamiseks, selle planeeritud suurus on 225 m². Krundile võib ehitada maksimaalselt 1 hoone kaevu teenindamiseks. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 100 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 4,0 m.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeringu põhimõtteks on säilitada hoonete rajamisel täielikult olemasolev kõrghaljastus. Seetõttu on hoonestamiseks määratud looduslikud lagedad alad. Puid võib langetada ainult trasside ja juurdepääsutee rajamiseks.

Planeeritavate elamute suurim lubatud korruselisus on kuni 2 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,0 m. Krundile ehitatavad hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme väljatöötamisel tuleb jälgida kohalikke ehitustraditsioone. Hoonete välisviimistluses on ette nähtud traditsioonilised ehitusmaterjalid (nt. puitlaudis, looduslik kivi, katusematerjalina roog, sindel või laast). Hoonete harja suunana soovitame ida-lääne suunda ja harja kaldeks 30°-45°. Krundi piireteks on soovitatav kasutada Saaremaale tüüpilisi piirdeid (nt. Kiviaed või puitaed). Soovitavalt võiks piiretena jätkata olemasolevaid kiviaedu ja uued aiad kujundada nende ja teiste samas külas asuvate kiviaedade järgi.

III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeringuala põhjapoolsesse tippu jääb Kellamäe-Turja riigimaantee nr T-21160. Maantee kaitsevööndi laius on 50 meetrit. Idaküljel kulgeb olemasolev 3 m laiune vallale kuuluv kruusakattega tee, mis saab alguse Kellamäe-Turja riigimaanteelt. Planeeritavatele väikeelamukruntidele on planeeritud juurdepääs olemasolevalt vallateelt. Teeservituutiga on lähendatud juurdepääs puurkaevule, mille krundil asub ka tuletõrje veevõtukoht. Puurkaevu juurde rajatava teeservituudi laius on ette nähtud 4 meetrit koos ümberpööramise platisga 12x12m ning teeservituudilt on ettenähtud ka juurdepääs krundile nr 2.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt.

III-5 HALJASTUS

Olemasolevaks kõrghaljastuseks on ala keskosas kasvav lehtmets. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist ja võsast puhastamist.

III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud vastavaid rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Valjala Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu.

III-7 TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised tuleohutuskujaks näeme ette vähemalt 12 m, mis on vastavuses normidega. Planeeringuala keskosas paiknevale krundile nr 5 on planeeritud tuletõrjevõetumahutid (2x25m³), mida täidetakse rajatava veetrassi kaudu. Veevõetumahutiteni on planeeritud 4m laiune teeservituut koos ümberpööramise platsiga 12x12m.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

III- 8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikkonna osa suurenemisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);

Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus; Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS

Väikeelamute veega varustamine toimub detailplaneeringus ette nähtud rajatavast puurkaevust (krunt nr 5), mille kohta koostatakse eraldi projekt. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 alusel moodustatakse veehaarde sanitaarkaitseala 50 m puurkaevust.

IV-2 KANALISATSIOON

Tsentraalne kanalisatsioon alal puudub. Planeeritav ala on Veeseaduse § 8 lõike 4 alusel vee erikasutaja, kuna heitvett juhitakse pinnasesse. Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks oma maavalduse piires ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise nõuetele: heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslike omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

Reoveed puhastatakse bioloogiliselt kasutades septikut, filtersüsteemi ja imbväljakut. Ühepereelamu reovee käitluseks sobib 2 m³ septik (kuni 4 inimest) või 3 m³ septik (kuni 7 inimest).

Septiku asukoha valikul tuleb silmas pidada, et tühjendusautol oleks talle juurdepääs. Septiku ja imbväljaku peal ei tohi liikuda transpordivahenditega. Septiku ülesandeks on eraldada ja setitada reovees olevat heljumit. Õigesti projekteeritud septik vähendab heljumisisaldust 70% võrra. BHT, P ja N sisaldus alaneb kuni 30%. Septik on kolmekambriine mahuti, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab veest raskematel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikrobioloogiline lagunemine, mis läbi sete osaliselt hüdrolüüsib. Kui heitvesi on läbinud kolm settikambrit on temast eraldunud heljum ja sete, misjärel juhitakse vesi kas otse või läbi jaotuskaevu filtersüsteemi.

Filtersüsteemis (filterkraavid, filterväljak) on imborustiku alla rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht, milles puhastatud vesi kogutakse drenaažitorude abil ja juhitakse edasi imbsüsteemi. Filtersüsteem eraldatakse teda ümbritsevast pinnasest veekindla isolatsioonimaterjaliga. Uus filtersüsteem saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast ekspluateerimise algust.

Imbsüsteemis toimub vee täiendav puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis.

Sadeveed immutatakse oma krundil.

IV-3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt 29.10.2007a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 128882. Detailplaneeringu alale teeäärde 0,4kV maakaabli kõrvale planeerida 10kV maakaabelliin.

Liinide (kaablite) trassid ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid nähakse ette krundi piirile ligipääsetavatesse kohtadesse vallatee äärde oma kruntidele.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise alusel.

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 MAANTEE KAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20-50 meetrit. Maantee klass määratakse, arvestades liiklussagedust, piirkonna arengu vajadusi ja rahvusvahelist liiklust.

Riigimaantee klassi määrab teede- ja sideminister ning kohaliku maantee klassi vallavolikogu. Tehnilised nõuded maantee klassile on kehtestatud teede- ja sideministri 28. augusti 1999. a määrusega nr 55.

Teel ja tee kaitsevööndis on 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 rajatise 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 teehoiuvälisid töid.

Kõik kaitsevööndis rajatavad ehitised ja looduskeskkonna muutmise seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Eesti Maanteeametiga või Saarte Teedevalitsusega.

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. Maantee kaitsevöönd kitsendab krunti nr 1.

V-2 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

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

Elektrihutusseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, күntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutasemest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge 10 kV pingega liinide korral on 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 kaitsevöönd kitsendab krunte nr 1-4.

V-3 PUURKAEVUGA SEOTUD SANITAARKAITSETSOON

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Asjaõigusseadus ([RT I 1993, 39, 590](#)).

Keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrus nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (RTL 1997, 3).

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusel 50 m on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse. Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 16.12.1996.a. määrusele nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala

moodustamine ja projekteerimise korra kehtestamine tuleb rakendada veevõtukoha hooldusnõudeid:

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Maaomanik, veehaarde omanik või valdaja ei tohi keelata veejuhtimisservituuti (Asjaõigusseaduse § 189 ja § 164) läbi sanitaarkaitseala, kui see ei halvenda põhja- või pinnavee kaitstust ega veehaarde tööd.

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala kitsendab krunte 2 ja 3.

V-4 KANALISATSIOON

Alus: Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a. määrus nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* (RT I 2001, 69, 424).

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine on heitvee pinnasesse juhtimine. Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse on ebamajanduslik ning ei ole põhjavee reostumise ohtu, võib heitvett immutada pinnasesse, v.a. veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist 10 x 50 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Reovee bioloogiline puhastamine on reoveest reoainete ärastamine bioloogiliste protsesside toimetel, mis vastab vähemalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a. määruse nr 269 lisas 2 toodud tabeli esimeses veerus esitatud piirväärtustele või puhastusastmetele (v.a. üldfosfori, naftasaaduste, üldläämmastiku ja fenoolide sisaldus) reostusallikatest lähtuva 2000x100 000 ie suuruse reostuskoormuse kohta.

Sademevett, mis vastab Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a. määruse nr 269 §-s 7 ja lisas 3 esitatud nõuetele, tohib immutada pinnasesse, kuid mitte veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist.

Kaitsmata põhjaveega aladel on süvapuhamata heitvee pinnasesse immutamine keelatud. Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse karstialasid, alvareid, mille pinnakatte paksus on alla 1 m, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01x0,5 meetrit ööpäevas ja alasid, mille pinnakate on alla 20 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1x5 meetrit ööpäevas.

Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2x10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01x0,5 meetrit ööpäevas, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001x0,005 meetrit ööpäevas ja alasid, mille pinnakate on 20x40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1x5 meetrit ööpäevas.

Heitvee pinnasesse juhtimise nõuded (veehulk pindalaühiku kohta jm) täpsustatakse vee erikasutusloas.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

V-5 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 08.09.2000.a. määrus nr 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000,99)

Keskkonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Kinnise tuletõrjeveehoidla kasutamisel tuleb:

- jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks;
- taastada pärast tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust projektiga ettenähtud veevaru veehoidlasse;
- keelata tuletõrje veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks, välja arvatud tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine;
- tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus.

Kruntide juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtukohale peab olema vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Veehoidlale ehitatakse korralik juurdesõidutee ning rajatakse selle juurde vähemalt 12x12 m suurune plats, millele oleks võimalik paigutada kaks tuletõrjeautot. Juurdesõidutee ja plats tuleb hoida puhtad ja korras.

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja mud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal).

Täpsed tuleohutuskujad määratakse hoonete ehitusprojektidega.

V-6 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus (RTI, 1993, 39, 560);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RTI, 1993, 72/73, 1021).

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

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

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib omanik reaalservituudiga koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Alates 01.04.1999.a. on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Teeservituut seatakse krundile nr 3.

VI OSA

TERRITOORIUMI BILANSS

VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS

KRUNDI NR.	KRUNDI ADDRESS	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	Üksküla	EE	Väikeelamumaa	13322	100
2	Kaksküla	EE	Väikeelamumaa	14858	100
3	Keskküla	EE	Väikeelamumaa	20060	100
4	Tagaküla	EE	Väikeelamumaa	22453	100
5	Keskkaevu	Th	Tootmismaa	225	100

KOKKU: 70918m²