

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

Töö nr. **08 - 26**

Tellija: **LVM KURESSAARE KINNISVARA OÜ**

LAHEVERE KINNISTU DETAILPLANEERING

KUDJAPE KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

Jüri Kuusemets
arhitekt

Kärdla, aprill 2008. a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

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 - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
 - 3.3 Kruntide ehitusõigused ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4 Keskkonnakaitsenõuded
 - 3.5 Tulekaitsenõuded
 - 3.6 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
 - 3.7 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.8 Insener-tehniline varustus
 - 3.9 Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus
5. Seaduslikud piirangud
 - 5.1. Servituudid
 - 5.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd
 - 5.3. Tee kaitsevöönd
6. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem | M 1 : 5000 |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 : 1000 |
| 4. Detailplaan | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine, Kaarma Vallavalitsuse korraldus 6. juuni 2007. a. nr 247
Lisa: Kaarma valla Kudjape küla Lahevere kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad nr 209

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine, Kaarma Vallavalitsuse korraldus 6. juuni 2007. a. nr. 248
- Lahevere tehnilised tingimused nr. 120155 - OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkond, 06.07.2007
- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 8164285 – Elion Ettevõtted AS, 07.03.2008
- Seisukoha andmine Kudjape külas Lahevere maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse kohta, Kaarma Vallavalitsuse korraldus 22. november 2007. a. nr. 432
- Kudjape küla Lahevere mü detailplaneeringu protokoll, 04.04.2007
- Kudjape küla Lahevere maaüksuse algatamiseks eskiislahenduse detailplaneeringu protokoll, 23.05.2007
- Planeerimis- ja arhitektuuri komisjoni koosoleku protokoll, 12.12.2007
- Maaüksuse plaan M 1: 10000
- Piiriprotokoll, 11.04.1995. a.

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Lahevere kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega 6. juuni 2007. a. nr. 247.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets, planeerijad Teet Elstein ja Reelika Tossmann.

Planeeritav kinnistu (katastritunnus 27003:001:0320) suurusega on 12,45 ha asub Saaremaal Kaarma vallas Kudjape külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringuala vahetus naabruses kehtivad järgmised planeeringud:

1. Põlde mü detailplaneering (OÜ Klotoid töö nr 0805-37, koostatud august 2005);
2. Ranna ja Mereääre mü detailplaneering (GRGM Projekt OÜ töö nr 0510-1D, koostatud oktoober 2005);
3. Oolu mü detailplaneering (OÜ A.M.T. Invest töö nr 0136, koostatud märts 2006).

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- "Lahevere k/ü geodeetiline alusmöödistus" geodeetiline alusplaan- OÜ Hadwest Maamöödubüroo, töö nr. T-06-300, oktoober 2006, M 1:500;
- Looduskaitseseadus;
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Maareformiseadus;
- Saare Maakonna Maakonnaplaneering;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Planeerimisseadus;
- Kaarma valla Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava.

Planeeringu koostamisel on arvestatud seadustest tulenevate kujade, kaitse- ja keelutsoonidega.

Detailplaneering on vastavuses kehtivate ehitus- ja planeerimismõnede 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

Planeeringuala paikneb Kaarma vallas Kudjape külas, mis asub Saare maakonna lõunaosas, Kuressaare linnast ida pool. Kogu ala on seni hoonestamata.

Planeeritav Lahevere kinnistu piirneb loodest Mündi tn 1 katastriüksusega 27003:001:0155, Kannikese tn 9 katastriüksusega 27003:001:0454, Kannikese tn 11 katastriüksusega 27003:001:0456, Kannikese tänav teine katastriüksusega 27003:001:0452, põhjast Kannikese tn 8 katastriüksusega 27003:001:0453, Kannikese tn 10 katastriüksusega 27003:001:0455, Kannikese tn 12 katastriüksusega 27003:001:0457, Kannikese tn 14 katastriüksusega 27003:001:0459, Mereääre katastriüksusega 27003:001:0658, Rannaotsa tee 9A katastriüksusega 27003:001:0841, Rannaotsa tee 9 katastriüksusega 27003:001:0840, Rannaotsa tee 11 katastriüksusega 27003:001:0842, kirdest Rannaotsa tee 13 katastriüksusega 27003:001:0843, Mereääre tee 1 katastriüksusega 27003:001:0847, idast Mereääre katastriüksusega 27003:001:0659, Meritse katastriüksusega 27003:001:0562, Põlde katastriüksusega 27003:001:0538, kagust Riku katastriüksusega 27003:001:0624, lõunast reformimata maaga, läänest Mündi tn 15 katastriüksusega 27003:001:0165, Mündi tn 13 katastriüksusega 27003:001:0163, Mündi tn 11 katastriüksusega 27003:001:0161, Mündi tn 9 katastriüksusega 27003:001:0159, Mündi tn 7 katastriüksusega 27003:001:0158, Mündi tn 5 katastriüksusega 27003:001:0157 ja Mündi tn 3 katastriüksusega 27003:001:0156.

Kaarma vald, pindalaga 400 km², ümbritseb Kuressaare linna. Alaliste elanike arv Kudjape külas on 463 inimest (seisuga 02.11.2004). Kudjape küla asub Saaremaa lõunarannal Kuressaare külje all linnast ida pool. Kudjape küla on välja kujunenud arenevaks ning elamuehituse seisukohalt perspektiivseks külaks Kuressaare lähiümbruses.

2.2 Looduslikud tingimused

Planeeringuala on põhiliselt madal ja tasane rohumaad kaetud enamuses kadastike ja põõsastega. Planeeritava ala keskosas ja osaliselt lõuna ja põhjaosa on kaetud kohati 6-8 m männimetsaga. Pind on ühtlase kaldega idasuunas.

Rohukamaraga kaetud pinna all on osaliselt kruusa, osaliselt liivaga savine kiht.

Looduskeskkond on Saaremaa lõunarannikule omane – tasane kadastikega kaetud rohumaad (kohati võsastunud). Üldilmelt lihtne tasandikuline pinnamood.

2.3 Geoloogilised tingimused

Aluspõhi koosneb siluri ajastu settekivimitest. Sel ajastul toimus karbonaatsete kivimite – lubjakivi, dolomiidi ja mergli settimine.

Saaremaa lõunarannikul järgneb (Kaarma) paadala lademele kaugatoma lubjakivi. See on õhukesekihiline jämekristalne lubjakivi ja dolomiit, milles esineb arvukalt võrdlemisi suuri rõngaid – mereliitiate varrelülisid.

Pinnamoe poolest on Saaremaa Lääne – Eesti madaliku koosseisu kuuluv paelava, kus esineb nii aluspõhjalist kui ka pinnakattest tingitud väiksemaid pinnamoe ebataasasusi. Kogu maa-ala on kaetud vett hästi läbilaskva pinnakattega. Olemasoleva kaardimaterjali alusel on pinnakatteks kividega saviliiv ja selle all õhuke kruusliiva kiht,

edasi algab paas.

Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega paepealse alaga, mis seab kitsendavad tingimused heitvete ärajuhtimisele.

2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritava maa-ala loodenurka ulatuvad linna ühisvee- ja reovete kanalisatsiooni torustikud. Planeeritavat maa-ala läbib edela-, idasuunaline 0,4 kV elektri õhuliin.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on maa-ala jagamine kruntideks, ehituskeelualast välja jäävatele kruntidele ehitusõiguse määramine, liiklusteede ja tehnoloogia varustuse planeerimine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv linnaäärsele maastikule.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid teid teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond (ehitusõigusega kruntide minimaalne suurus oleks 2500 m²);
- planeerida optimaalsed sõiduteed, mis tagavad lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, veevarustus ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).

3.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused

Käesoleva planeeringuga on planeeritav Lahevere maaüksus jagatud kolmekümne üheks krundiks, kuueks transpordimaa maaüksuseks, üheks üldmaa ja kaheksaks maatulundusmaa maaüksuseks.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Ehitusõigusega planeeritavate maaüksuste osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamu maa (EP), tee ja tänava maa (LT) ja kergliiklusmaa (LK).

Katastrijärgne sihtotstarve valitakse maaüksustele lähtuvalt detailplaneeringu leppemärkidele vastavatele katastriüksuste sihtotstarvetele.

Planeeritud krundijaotus, suurus, detailplaneeringujärgne sihtotstarve ja katastriüksuste sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi detailplaneeringu sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Lahevere tee 1	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
2. Lahevere tee 2	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
3. Lahevere tee 3	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
4. Lahevere tee 4	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
5. Lahevere tee 5	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
6. Lahevere tee 6	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
7. Lahevere tee 7	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
8. Lahevere tee 8	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
9. Lahevere tee 9	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
10. Lahevere tee 10	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
11. Lahevere tee 11	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
12. Lahevere tee 12	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
13. Lahevere tee 13	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
14. Lahevere tee 14	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
15. Lahevere tee 15	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
16. Lahevere tee 16	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
17. Lahevere tee 18	0,3	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
18. Lahevere tee 20	0,3	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
19. Sepavere tee 1	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
20. Sepavere tee 2	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
21. Sepavere tee 3	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
22. Sepavere tee 4	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
23. Sepavere tee 5	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
24. Sepavere tee 6	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
25. Sepavere tee 7	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
26. Sepavere tee 8	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
27. Sepavere tee 9	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100

28. Sepavere tee 10	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
29. Sepavere tee 11	0,85	looduslik haljasmaa HL 100	üldmaa Üm 100
30. Sepavere tee 12	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
31. Sepavere tee 13	0,25	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
32. Sepavere tee 14	0,25	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
33. Sepavere tee 15	0,25	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
34. Sepavere tee 16	0,3	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
35. Sepavere tee 17	0,25	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
36. Sepavere tee 19	0,25	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
37. Sepavere tee 21	0,25	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
38. Sepavere tee 23	0,25	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
39. Sepavere tee 25	0,26	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
40. Sepavere tee 27	0,28	looduslik haljasmaa HL 100	maatulundusmaa M 100
41. Lahevere tee	0,59	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
42. Sepavere tee	0,80	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
43. Kessu tee	0,05	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
44. Põlde tee	0,07	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
45. Kessu rada	0,08	kergliiklusmaa LK 100	transpordimaa L 100
46. Otsavere tee	0,07	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100

Pakutud numbrid on soovitusliku iseloomuga. Kruntide suurused täpsustatakse uute katastriüksuste moodustamise käigus.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Planeeritavad uued krundid

1. Ranna ehituskeeluvööndi laius on 200 m korduvalt üleujutatud ala piirist, mis määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹).

2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

3. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõiguseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 26.03.07).

4. Kinnistuid läbivatele liinidele ja trassidele seada servituudid trassi valdaja kasuks.

5. Planeeritava 0,4 kV ja 10 kV elektri maakaabli kasutusõiguse alale seada servituudid liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks;
6. Planeeritav kanalisatsioonipumpla (kaitsevöönd sanitaarkuja 20 m raadiuses ümber puhasti).
7. Planeeritav surve- ja reovete kanalisatsioonitorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole).
8. Planeeritav veetorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole).
9. Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Kaarma valla ehitusmäärusest.

2. Põlde naaberkiinnistu

1. Planeeritav survekanalisatsioonitorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole);
2. Planeeritav veetorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole).
3. Kinnistut läbivatele trassidele seada servituudid trassi valdaja kasuks.
4. Planeeritava 0,4 kV elektri maakaabli kasutusõiguse alale seada servituut liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks.

3. Reformimata maa maaüksus

1. Planeeritav survekanalisatsioonitorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole);
2. Planeeritav veetorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole).
3. Kinnistut läbivatele trassidele seada servituudid trassi valdaja kasuks.
4. Planeeritava 0,4 kV ja 10 kV elektri maakaabli kasutusõiguse alale seada servituudid liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), kraavide rajamine, maapinna planeerimine;
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud jne.) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), diagonaalselt maaüksust läbiva 0,4 kV õhuliini likvideerimine;
3. Elamute ja hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsuteed, elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud jne.) on Arendaja poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja sellel olevatest looduslikest tingimustest. Kruntidele rajatakse

uued elamud vastavuses planeeringuga kehtestatud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Hoonete arhitektuursetes lahendustes kasutada ümbruskonda sobivaid kaasajale iseloomulikke kujunduslikke võtteid, elemente ning materjale.

Planeeringus on püütud säilitada enamuse väärtuslikust haljastusest, kõrgemad kadastikud ja üksikpuud. Planeering näeb ette avaliku kasutusega haljasala rajamist.

Detailplaneering määrab planeeritava põhihoone põhimahu kohustusliku ehitusjoone, kuid ehitised peavad paiknema kruntidel näidatud hoonestusaladel.

Planeeringualale on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud 31 elamukrunti. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja 1 abihoone rajamise võimalus.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda planeeringu nõuete piires individualistlikest taotlustest, kuid jälgida loodussõbralikku elulaadi, elamu sobivust krundile, keskkonnaga harmoneeruvust kui ka innovatiivsust.

Hoonestuse arhitektuur oleks pigem modernsem, kuid fassaadilahendus tasakaalukas. Planeeringualale ei rajata palkmaju.

1. Lahevere tee 1 ja 3, Sepavere tee 1, 3, 5, 7, 9 kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 2(hoone, abihoone)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - 300 m²

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 7,0 m
abihoone - 6,0 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus:	elamu - 1 abihoone - 1
Katused: kalded - materjal -	20 - 40° kleebitavad rullmaterjalid, katusekivi, klassik plekk puit (värvitud laud), kivi, krohv
Välisseinad - Nähtav sokliosa - Päärdeaiad -	kivi, betoon, krohv kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed
Tulepüsivusklass -	TP-3

2. Sepavere tee 2, 4, 6, 8 kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 2(hoone, abihoone)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - 300 m²

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - elamu - 8,0 m
abihoone - 6,0 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus:	elamu – 1+ katusekorrus abihoone - 1
Katused: kalded - materjal -	20 - 40° sindel (puit ja ruberoid), katusekivi
Välisseinad -	puit (värvitud laud), kivi, krohv

Nähtav sokliosa- Piiirdeaiad -	kivi, krohv kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed
Tulepüsivusklass -	TP-3

- Tänavafrondi elamute grupid peavad olema ühesuguse või sobiva välisviimistlusega.
- Kuna planeeritav Sepavere ja Lahevere teed on eeldatavalt suurema liiklusega tänavad, siis ehitusjoon on lubatud 15-20 m kaugusele tänavajoones (vastavalt detailplaanile).
- Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel **kogu hoonestus**.
- On lubatud 1 abihoone.
- Säilitada olemasolevast haljastusest olulisem.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus.
- Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima puit (erinevat tüüpi laudisena, mitte kasutada ümarpalke), võib kasutada loodus- või tehiskive ja krohvi.
- Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.
- Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

3. Lahevere tee 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16 kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	2 (elamu, abihoone)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -	elamu - 8 m abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus -	elamu - 2 abihoone - 1
Katused: kalded - materjal -	20 - 40° kleebitavad rullmaterjalid, katusekivi, plekk
Välisseinad -	puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa -	kivi, betoon, krohv
Piiirdeaiad -	kivi- ja puitaed, kruntide vahel võrkaed
Tulepüsivusklass -	TP-3

- Tänavafrondi elamute grupid peavad olema ühesuguse või sobiva välisviimistlusega (s.t. värvitud laud või kivisein)
- Kuna planeeritav Lahevere tee on eeldatavalt suurema liiklusega tänav, siis ehitusjoon on lubatud 10-20 m kaugusele tänavajoonest (vastavalt detailplaanile).
- Traditsioonilised, viilkatusega nn. 2 kordsed elamud kuni 8 m kõrgused.
- Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel.
- Viilkatused kaldega 20-40°, võib kasutada vintskappe, rõdusid, terrasse.
- Harjajoon paralleelne või risti Lahevere teega.
- On lubatud 1 abihoone.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus.

- Välisviimistluses ei pea domineerima puit, võib kasutada loodus-või tehiskive ja krohvi.
- Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

4. Lahevere tee 11, 13, 15, 18, 20 ja Sepavere tee 10, 12, 14, 16 kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	2 (elamu, abihoone)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	300 m ²
Ehitiste lubatud osaline kõrgus (kõrgus maapinnast) -	elamu - 9 m (tavapärane 8 m) abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus -	elamu - 2 abihoone - 1
Katused: kalded -	tavapärane 0 - 10° (osaliselt kuni 30°)
materjal -	kleebitavad rullmaterjalid, katusekivi, plekk
Välisseinad -	puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosad -	kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad -	kivi- ja puitaod, kruntide vahel võrkaed
Tulepüsivusklass -	TP-3

- Tänavafrondi elamute grupid peavad olema ühesuguse või sobiva välisviimistlusega (s.t. värvitud laud või kivisein).
- Kuna planeeritavad Lahevere, Otsavere ja Sepavere teed on eeldatavalt suurema liiklusega tänavad, siis ehitusjoon on lubatud 15-20 m kaugusele tänavajoonest (vastavalt detailplaanile).
- Hoonestus täis kahekorruselise mahuna, katustena kasutada kas madalakaldelisi pult või viilkatuseid või lamekatuseid. Soovitatav fikseeritud kõrgus maapinnast on 8 m.
- Hoonestuse puhul kasutada kaasaegseid, eelistatult puhtaid geomeetrilisi arhitektuurseid vorme.
- **Sobitada omavahel** stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt.
- *On lubatud paariselamud.*
- Viilkatuste puhul vintskappe mitte kasutada, põhiharjajoon paralleelne Sepavere ja Lahevere teedega.
- Katuse puhul peab katuse kaldosa asuma tänavapoolsel küljel.
- Autode varikatused või garaažid planeerida põhihoonega blokeeritult, mis võivad eenduda põhimahust kuni põhihoone põhimahu kohustusliku ehitusjooneni.
- On lubatud 1 abihoone, stiililiselt sobiv elamuga.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus
- Välisviimistluses võib domineerida puit (erinevat tüüpi laudisena, mitte kasutada ümarpalke) ja võib kasutada loodus-või tehiskive ja krohvi.
- Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on arvestatud olemasoleva looduskeskkonnaga. Planeeringu eesmärgiks on luua ümbritseva loodusmaastikuga harmoneeruv hajusa struktuuriga elamupiirkond.

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Nõrgalt kaitstud põhjavee alal tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Kruntide maapinda tuleb kohati tõsta, et oleks tagatud sadevete valgumine puhastatud ja uute kraavide suunas.

Olemasoleva loodusliku puhtuse säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab planeeritavale maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonestuse vahel säilitada valikuliselt kadakaid ja mände.

Sepavere 25 maaüksusel säilib olemasolev looduslik haljastus.

3.5 Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel ja hoonestuse projekteerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004) Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja Tuleohutuse üldnõuetest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub põhiliselt tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega kuni 9 m. Planeeritavale alale rajatakse kuni 31 uut pereelamut koos abihoonetega.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele.

Tulekustutusvee saamiseks kasutada planeeritava Lahevere maaüksusele rajatavaid tuletõrjehüdrante detailplaani näidatud kohtades. Rajatavad tuletõrjehüdrandid projekteerida koos veetrassiga ehitiste tuleohutusnõuetega vastavuses.

Kasutatav tuletõrjehüdrant peab vastama Eesti standardi EVS 620-3:1996 (12) nõuetele.

Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud rajada 7 m laiuse kattega juurdesõiduteed olemasolevalt kohalikult teelt (Kannikese tänavalt).

Kuni 2- korruseliste hoonetega elamupiirkonnas on tuletõrjehüdrantide vahekaugus kuni 300 m.

Eelduseks peab olema päästeameti- kohaliku päästeasutuse nõusolek lähtuvalt tehnilistest võimalustest.

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) raiejäätmete põletamine;
- 4) kulu põletamine;
- 5) rohkete suitsu tekitava risu, põhu jms põletamine;
- 6) muu tegevus, mis võib põhjustada tulekahju.

Ehitises on keelatud:

- 1) muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- 2) tõkestada evakuatsiooniteed või -pääsu seadme, pakendi, taara, eseme, mööbli või muu sisustusega;
- 3) hoida tuletõkkeust pidevalt avatuna või seda avatud seisundis fikseerida;
- 4) sulgeda jäigalt evakuatsioonipääsu või kasutada sellel raskesti avatavat sulgurit. Lukustatud uks evakuatsiooniteel peab olema seestpoolt võtmeta avatav;
- 5) paigaldada evakuatsiooniteele pöördristi, lükand- või pöördust või muud inimeste evakueerimist takistavaid seadeldisi või katta evakuatsioonitee seina lauspeegli, kui see ei ole ette nähtud ehitusprojektiga;
- 6) avamatult trellitada hädaväljapääsuks ettenähtud akent või muud ava;
- 7) kasutada evakuatsiooniteel põlevat viimistlusmaterjali (välja arvatud põlevmaterjalist või süttimise eest kaitsmata tarinditega ehitised), samuti mürgist põlemisjääki eraldavat pinnakihti, vaipa või muud katet;
- 8) klaasida suitsuvaba trepikoja õhutsooni;
- 9) ladustada põlevvedelikku ja -gaasi ehitise ehitusprojektiga selleks mitte ettenähtud ruumis või muus kohas;
- 10) hoida ja kasutada ehitise keldris või pööningul põlevvedelikku või -gaasi või muud plahvatusvõimelist põlevmaterjali, kui nende hoidmine või kasutamine loetletud kohtades ei ole ehitusprojektiga ette nähtud;
- 11) hoida ventilatsioonikambri selle teenindamiseks mitteettenähtud seadet või materjali;
- 12) ummistada juurdepääsu elektrilahutusseadmele, päästevahendile ning tuletõrjevõtukohtadele või -hüdrantidele, või muul viisil takistada nende kasutamist tulekahju või õnnetuse korral.

Planeeringualal ei tohi:

- 1) ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskruja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- 2) rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- 3) sõita sädemepüüdjata 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 15. juuni 1998. a määruses nr 46 Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine kehtestatud juhtudel ja korras.

3.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav kinnistu piirneb loodest Kannikese tänavaga (kohaliku teega).

Planeeritavale alale rajatakse uued teelõigud.

Planeeritavad teelõigud rajatakse kuni 7 m laiuse kattega, mis ühendab planeeritavaid 31 maaüksust. Planeeringualale rajatakse kuni 2 m laiused kõnniteed ja kergliiklusteed.

Liiklus planeeritavatel teelõikudel on planeeritava ala ulatuses 50 km/ tunnis.

Tee kasutuseks moodustatakse viis uut maaüksust. Planeeritavatelt teelõikudelt hargnevad sissesõiduteed kõikidele uutele maaüksustele.

Kruntide sissesõiduteed, planeeritavad jalgteed ja jalgrajad on näidatud detailplaani joonisel.

Lähtuvalt Teeseadusest koostatakse teeprojekt, kus täpsustatakse teede laiusi ja ristmike lahendusi.

3.7 Insener-tehniline varustus

3.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate uute kruntide hoonete varustamine veega on planeeritud ühineda Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Rajatava veetorustiku asukoht on näidatud detailplaani. Torustike projekt esitatakse koos tee projektiga.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeringujärgselt ehitatakse välja vabavoolne kanalisatsioonitorustik, pumplad ja survetorustik.

Kanalisatsioonipumplad rajatakse planeeritava Sepavere tee teemaaüksuse läänepiiri äärde, mille sanitaarkuja ulatus on 20 m raadiuses ümber pumppla. Vahepumpplad rajatakse vabavoolse kanalisatsiooni lõppkaevudele, kust heitveed pumbatakse peapumpplatesse. Koos tee projektiga koostatakse kanalisatsiooni projekt.

Elamu projektide koostamisel esitatakse krundisisene torustiku lahendus.

Detailplaneeringu reovee lahendus vastab Kaarma valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale. Vastavalt heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale kuulub piirkond reoveekogumisala koosseisu ning reovesi juhitakse ühiskanalisatsiooni torustikku.

Kõik torustikuga seonduvate tähtaegade määramisel lähtuda Kaarma valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast.

3.7.2 Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud. Planeeringuala edelaosa läbib 0,4 kV elektri õhuliin likvideeritakse.

Uue hoonestusala elektrivarustus on ette nähtud teostada 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu planeeritavast uuest alajaamast ja Mündi jaotusalajaamast vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt 06.07.2007. a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 120155.

Alajaama asukoht täpsustatakse liitumislepingus. Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad) arvutuslikest võimsustest.

Uue alajaama külge ühendatakse kogu planeeringuala elamud ja 3 pumpplat.

Liitumiskilbid on planeeritud arvestusega, et igale kinnistule jääks 1 liitumiskilp krundi piirile juurdesõidutee äärde.

Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Arvestuslikud võimsused Lahevere krundil on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmitavale liitumislepingule.

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;
- 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.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

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

3.8 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava kinnistu suurus -	12,45 ha
2. Ehitustealune pind kokku -	9300 m ²
3. Hoonestusalade pind kokku -	ca 43385 m ²
4. Planeeritud ehituskrunte -	pereelamu krunte - 31

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringualal on keskkonnaseisundi seisukohalt väärtuslik kõrge kadastik, mida säilitatakse. Planeering annab võimaluse ka uue haljastuse kujundamiseks. Hoonestuse vahel hooldatakse maapind. Planeeritavale alale jäävad puudesalud vajavad säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist.

Koos elamuprojektidega esitada iga krundi haljastuse lahendus.

Lähtuvalt Metsaseaduse § 32 tuleb metsamaale jäävate hoonestusalade ja teede raadamiseks taotleda nõusolek Saaremaa Keskkonnateenistusest.

Maapinna vertikaalplaneeringud koostada lähtuvalt rajatavate hoonete põrandapinnast, teede platside kõrgusest ja kraavide põhja tasapinnast.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

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

Planeeringualal asub sorteeritud prügikonteinerite plats Sepavere tee teemaaüksusel detailplaani näidatud kohas. Plats lahendatakse teeprojekti koosseisus.

Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääs jäätmeveoautoga. Hoonestusprojektiga määrata kruntide prügikonteineri asukohad ja tagada juurdepääsud konteineritele.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid asuvad Kuressaares.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmehoolduskava järgsetes kohtades valla territooriumil. Teedevõrgu ja elamute väljaehitamisel tuleks klaas- ja plastikaara vastuvõtt lahendada külas, arvestades kogu piirkonda.

Biojäätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist. Olmejäätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

5. 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.

5.1 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).

Kinnisasja omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehovõrke 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.

Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehovõrgu või -rajatise talumise eest Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15⁴ kehtestatud suuruses.

Riigile kuuluvale maale ehitatud Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta.

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.

5.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutuseseadus (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 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) veekaabelliinide kaitsevööndis veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankrude, 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 löökmechhanismidega, 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.

5.3 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 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.

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.

Avalikult kasutatava tee omanik on kohustatud:

- 1) korraldama tee kasutamist ja kaitset;
- 2) teostama tee ülevaatust ja hoidma tee kehtestatud nõuetele vastavas seisundis;
- 3) kõrvaldama teelt liiklust ohustava või nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise, prahi, hukkunud loomad ja linnud;
- 4) liiklusõnnetuse korral ja muus teisi liiklejaid ohustavas olukorras paigaldama tee kasutajat hoiatavad või liiklust ümbersuunavad liikluskorraldusvahendid;
- 5) andma teavet tee sulgemisest ja muudatustest tee kasutamiskorralduses Teeseaduse § 31 lõikes 2 sätestatud viisil.

Kui pinnase sulamise, vihma või muude liiklust oluliselt mõjutavate tegurite tõttu on tee konstruktsioon nõrgenenud ja liiklus võib teed kahjustada või liigelda on ohtlik, võib tee omanik tee või selle osa teatavaks ajaks sulgeda või teel liiklust piirata.

Tee sulgemisest või liikluspiirangutest tuleb teatada Teeseaduse § 31 lõikes 2 sätestatud korras.

Metsatee sulgemiseks või liikluse piiramiseks peab paigaldama nõutavad liikluskorraldusvahendid.

Tee omanikul on õigus nõuda eratee kasutajalt tee kasutamisega seotud kulude katteks hüvitist.

6. KASUTATUD KIRJANDUS

Kaarma valla üldinfo internetis

Saare Maakonna Maakonnaplaneering

Kaarma valla Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava

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

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Elektriõhutusseadus

EV Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

EV Looduskaitse seadus

EV Asjaõigusseadus

EV Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

EV Maareformiseadus

EV Maakatastriseadus

EV Teeseadus

EV Tuleohutuse üldnõuded

EV Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Koostas:

arhitekt J. Kuusemets

R. Tossmann