

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

Töö nr. **08 - 107**

Tellija: **KAARMA VALLAVALITSUS**

KOPI JA VILJAMAA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

VATSKÜLA KÜLA, KAARMA VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

Jüri Kuusemets
arhitekt

Kärdla, oktoober 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 : 10000 |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 3. Krundijaotusplaan | M 1 : 2000 |
| 4. Detailplaan | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine, Kaarma Vallavalitsuse korraldus 25. märts 2008. a. nr 123
- Detailplaneeringute koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine, Kaarma Vallavalitsuse korraldus 15. aprill 2008. a. nr 152

Lisa Kaarma Vallavalitsuse 15. aprilli 2008. a. korralduse nr 152 punktile 1.15: Kaarma valla Vatsküla küla Viljamaa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad DP 2007-37

Vatsküla küla Viljamaa ja Kopi maaüksuste detailplaneeringuala M 1 : 10000

Lisa Kaarma Vallavalitsuse 15. aprilli 2008. a. korralduse nr 152 punktile 1.16: Kaarma valla Vatsküla küla Kopi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad DP 2007-002

- Detailplaneeringu koostamise ja ning teede, tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise kohustuse ja finantseerimise õiguse üleandmise leping 26.05.2008
- Detailplaneeringu koostamise ja ning teede, tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise kohustuse ja finantseerimise õiguse üleandmise leping 26.05.2008
- E-Laube OÜ kiri 04.02.08. a.
- Kaarma Vallavalitsuse kiri 28. veebruar 2008 nr. 7-1.2/118
- Kaarma Vallavalitsuse kiri 28. veebruar 2008 nr. 7-1.2/119
- Detailplaneeringu algatamisest informeerimine, Kaarma Vallavalitsuse kiri 04. aprill 2008. a. 7-1.2/202
- Detailplaneeringu algatamisest informeerimine, Kaarma Vallavalitsuse kiri 04. aprill 2008. a. 7-1.2/203
- E-Laube OÜ avaldus 19.11.2007
- Raimond Säde avaldus 01.09.06
- E-Laube OÜ, Kaarma Vallavalitsuse kiri 18.01.08 nr. 7-1.2/36
- E-Laube OÜ teatis 21.01.08. a.
- Vatsküla küla Viljamaa kinnistu detailplaneeringu algatamine, Kaarma Vallavalitsuse kiri 28. jaanuar 2008. a. nr. 7-1.2/36-2
- Väljavõte ajalehest Kaarma Elu, 19. aprill 2008
- Pärnu Maakohtu kinnistusosakond, 2.10.2006
- Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 151264, OÜ Jaotusvõrgu Saarte Regioon, 23.09.2008
- Vatsküla küla Kopi ja Viljamaa detailplaneeringu läbivaatamine.
- Detailplaneeringu algatamine, Kaarma Vallavalitsuse korraldus 19.november 2008.a. nr 426 ja plaani lisa – Detailplaneeringuala
- Vatsküla küla Kopi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmine ja täpsustamine.

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Kopi ja Viljamaa kinnistute detailplaneering" on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse korraldusega 25. märts 2008. a. nr. 123.

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

Planeeritavad kinnistud (Kopi katastritunnus 27003:003:0486, 27003:003:0487 ja Viljamaa katastritunnus 27003:003:0018) suurusega on 16,2 ha asuvad Saaremaal Kaarma vallas Vatsküla külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntimine, ehitusõiguste määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maaüksuste maakasutuse sihtotstarbeid.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- "Viljamaa katastriüksuse geodeetiline alusmöödistus" geodeetiline alusplaan- OÜ Hadwest Maamöödübüroo, töö nr. T-07-378, november 2007, M 1:500;
- "Kopi kü geodeetiline alusmöödistus" geodeetiline alusplaan- OÜ Hadwest Maamöödübüroo, töö nr. T-08-110, aprill 2008, M 1:500;
- Looduskaitseseadus;
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Maareformiseadus;
- Saare Maakonna Maakonnaplaneering;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Kaarma valla Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Kopi ja Viljamaa kinnistute kruntimisel eelistada vana taluhoonestuse kohtade kasutusele võttu eesmärgiga säilitada kunagist asustusstruktuuri. Uute hoonete rajamisel tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla, arvestades kohalikke ehitusmahte ning -materjale.

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

Detailplaneering on vastavuses kehtivate ehitus- ja planeerimishormide ning-seadustega.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ning neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

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

Planeeritavad kinnistud piirnevad põhjast Jaagu katastriüksusega 27003:003:0504, idanurgast Peetri katastriüksusega 27003:003:0701, kagust Rohumaa katastriüksusega 27003:003:0050, idast Sarapumetsa katastriüksusega 27003:003:0051, lõunast Marise katastriüksusega 27003:003:0515, edelast Teeääre katastriüksusega 27003:003:0049 ja loodest Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteega nr 21133.

Kaarma vald, pindalaga 400 km², ümbritseb Kuressaare linna. Alaliste elanike arv Vatsküla külas on 13 inimest (seisuga 02.11.2004). Vatsküla küla asub Saaremaa lõunaosas Kuressaare linnast ida pool.

2.2 Looduslikud tingimused

Planeeringuala on põhiliselt 8-16 m kõrguste kasepuudega ja osaliselt männipuudega kaetud ala. Kõrgemad puud kasvavad koos madalamate puude ja üksikute lehtpuudega põõsaste- ning kadastikega.

Planeeringuala keskel on rohumaa ja kirdepool asub põllumaa.

Planeeringualal kulgevad erisuunalised, enamjaolt hästi säilinud kiviaiad

Maapind on ühtlase kaldega lääne suunas.

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

Looduskeskkond on Saaremaa lõunarannikule omane – tasane kadakatega või lehtpuudega rohumaa (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 (3-4 m sügavusel).

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

2.4 Olemasolev insenervarustus

Planeeritava maa-ala loodeservas paralleelselt riigimaanteega kulgeb 10 kV elektri õhuliin ja planeeringualast edelanurgas Teeääre naaberkinnistul asub Haava 10/0,4 kV alajaam.

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 maaomanikele pereelamute ehitusvõimalus, mis on sobiv sellele maastikule ega mõjuta oluliselt loodust ega ole vastuolus piirkonna edasise arenguga.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid teid ja lagendikke teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond;
- 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 tööga on planeeritavad maaüksused jagatud kaheteistkümneks krundiks, kaheks transpordimaa maaüksuseks ja üheks tootmismaa maaüksuseks (puurkaev).

Uus krundijaotus lähtub kunagisest taludeaegsest maajaotustavast ja eelkõige maastikulisest ning antud koha sobilikest planeeringulistest kaalutlustest.

Olemasolevad kiviaiad, puude-põõsaste kooslus ja asetus tingib kohapealsete vaatluste põhjal erinevate suurustega kruntide kasutuselevõtu. Näiteks Kopi kunagise talukoha taastamine väljakujunenud õuekohal tingib sellele seni säilinud põllumaa liitmise, moodustades kaasajal sobiliku suurusega elukoha ja säilitades maakonnaplaneeringujärgse põllumaa

Ülejäänud Kopi talumaade puude ja põõsastega kaetud alast on lähtuvalt linnalähedasest asukohast sobilik jagada umbes 1 ha suurusteks kruntideks. Sellises suuruses krundid võimaldavad rajada eluhooneid ca 100 m vahemaadega.

Erinev krundijaotus mitmekesistab planeeringut ja võimaldab kruntimist paindlikumalt. Hea kruntimine peab lähtuma looduslikust olustikust ja sellest tulenevad ka erinevad kruntide suurused.

Viljamaa mü kunagises talusüdamas on hästi säilinud omaaegsed kiviaiad ja taluhoonestust ümbritsevad põlised lehtpuud. Selleks, et säiliks välja kujunenud ja praegu tajutav talusüda, peaks nende ümber säilima umbes 2-3 ha suurune maatükk. Selline suurus tagaks taastatava taluhoonestuse vaadeldavuse ja kiviaedade kui ka põlshaljastuse säilimise.

Ülejäänud Viljamaa maad saab jagada 1-1,5 ha suurusteks üksikelamu kruntideks kahjustamata väljakujunenud struktuure ja enamuses juba korrastatud haljastusest.

Sobilik krundi suurus tagab maantee äärse tihedama (50-60 m laiuse) kaitsehaljastuse säilivuse. Juurdesõiduteed on eraldatud pereelamute kruntidest. Teede ja tehnorajatiste asukohad dikteerivad nende vahele jääval maa-alal krundijaotust ja erinevaid kruntide suurusi.

Lähtuvalt eeltoodust ja kooskõlas omanike soovidega on detailplaneeringus välja pakutud piirkonnas sobilik krundijaotus. Selline jaotus ei ole vastuolus üldlevinud planeerimisprintsipidega ja eelkõige loodusliku taustaga, mida planeeringu koostamise käigus on taotletud kohalike olusid kaaludes ja kohapealseid vaatlusi teostades. Krundijaotus on vastuvõetav tellijale ja ei ole vastuolus vallavalitsuse lähtetingimustega.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli seni maatulundusmaa. Ehitusõigusega planeeritavate maaüksuste osas on uus maakasutuse sihtotstarve pereelamu maa (EP), tee ja tänava maa (LT) ning veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa (OV).

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. Viljamaa tee 1	1,63	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
2. Viljamaa tee	0,35	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100
3. Viljamaa tee 2	1,08	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
4. Viljamaa tee 3	0,05	veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa OV 100	tootmismaa T 100
5. Viljamaa tee 4	1,10	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
6. Viljamaa tee 5	2,43	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
7. Viljamaa tee 6	1,15	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
8. Kopi	1,60	pereelamu maa EP 100	elamumaa E 100
9. Kopi tee	0,48	tee ja tänava maa LT 100	transpordimaa L 100

10. Kopi tee 1	1,00	pereelamu maa EP 100	elamumaa	E 100
11. Kopi tee 2	1,00	pereelamu maa EP 100	elamumaa	E 100
12. Kopi tee 3	1,00	pereelamu maa EP 100	elamumaa	E 100
13. Kopi tee 4	1,13	pereelamu maa EP 100	elamumaa	E 100
14. Kopi tee 5	1,10	pereelamu maa EP 100	elamumaa	E 100
15. Kopi tee 6	1,11	pereelamu maa EP 100	elamumaa	E 100

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

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

3.2.1. Planeeritavad uued krundid

1. Tegevus tee kaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse § 36. - tegevus teel ja tee kaitsevööndis ning § 38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ning kohustused.
2. Tee omaniku õigused ja kohustused on reguleeritud Teeseaduse § 37.
3. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
4. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõigusseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 26.03.07).
5. Kinnistuid läbivatele liinidele ja trassidele seada servituudid trassi valdajate kasuks.
4. Planeeritava 0,4 kV elektri maakaabli kasutusõiguse ala (piiratud servituut) liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks;
6. Planeeritav ühisveetorustik (kaitsevöönd 2 m torustiku keskelt mõlemale poole);
7. Veetrassi ühise kasutuse osas kuni liitumispunktini sõlmitakse vajadusel kokkulepe;
8. Planeeritav ühispuurkaev (sanitaarkaitseala 50 m raadiuses ümber puurkaevu);
9. Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks;
10. Planeeritavatele Viljamaa tee 6 kinnistutele juurdepääsuks seatakse teeservituut planeeritavale Viljamaa tee 4 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
Planeeritavale Kopi kinnistule juurdepääsuks seatakse teeservituudid Peetri ja Jaagu naaberkinnistutele teed kasutava kinnistu kasuks.
Planeeritavale Viljamaa tee 3 kinnistule juurdepääsuks seatakse vajadusel teeservituut planeeritavale Viljamaa tee 5 kinnistule teed kasutavate kinnistu kasuks.
Planeeritavatele Kopi tee ja Kopi tee 1, 2, 3, 4, 5, 6 kinnistutele juurdepääsuks seatakse teeservituut Teeääre naaberkinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
11. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Kaarma valla ehitusmäärusest.
12. Planeeritavale Viljamaa tee 5 maaüksusele planeeritav 2x20 m³ tuletõrje veevõtumahuti tiigi äärne looduslik veevõtukoht rajatakse kõigi planeeritud kruntide tarbeks.
13. Jaagu ja Kopi kinnistutele seatakse teeservitut vastavalt detailplaanile Rohumaa kinnistu kasuks.

3.2.2. Teeääre naaberkinnistu

1. Planeeritava 0,4 kV elektri maakaabli kasutusõiguse alale seada servituut liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks.
2. Planeeritavatele Kopi tee ja Kopi tee 1, 2, 3, 4, 5, 6 kinnistutele juurdepääsuks seatakse teeservituut Teeääre naaberkinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

3.2.3. Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, teeservituudilepingud, ehitusluba, kasutusluba), maapinna planeerimine;
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri- ja sidevõrk, veevarustuse torustikud jne.) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Enne veetrasside rajamist tuleb projekteerida ja rajada uus puurkaev.
4. Koos teede ja trasside väljaehitamisega rajab arendaja planeeringujärgse tiigi koos loodusliku tuletõrje-veevõtukohaga ja paigaldab trassiäärsed veemahutid tuletõrje kustutusvee hoidmiseks. Enne veevõtukohtade rajamist ei saa väljastada hoonestuse ehituslubasid.
5. Elamute ja hoonete projekteerimine ning ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
6. 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, veehoidlad 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).

Planeeringus on püütud säilitada enamus väärtuslikust haljastusest, kõrgemad kadastikud ja üksikpuud.

Planeering ei kohusta ehitama määratletud majatüüpe. Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid maapealsed ehitised peavad paiknema kruntidel näidatud hoonestusaladel.

Planeeringuala on jagatud 12 elamukrundiks. Igale elamukrundile on seatud õigus 1 pereelamu ja ühe abihoone rajamise võimalus/ kuni 2 abihoone rajamise võimalus.

Kopi, Viljamaa tee 6, 5, 4, 2, 1, Kopi tee 6, 5, 4, 3, 2, 1 kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	3 (hoone, kuni 2 abihoonet)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	elamu - 200 m ² abihoone - 60 m ²
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 -	37 - 45° sindel (puit ja ruberoid), katusekivi
Välisseinad -		puit (värvitud laud), kivi, krohv
Nähtav sokliosa -		kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad -		lattaed, kivi- ja puitaed
Tulepüsivusklass -		TP-3

Viljamaa tee 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	1 (pumppla)
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	20 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -	5,0 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus:		1
Katused:	kalded - materjal -	20 - 45° sindel (puit ja ruberoid), katusekivi
Välisseinad -		puit (värvitud laud), kivi, krohv
Nähtav sokliosa -		kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad -		lattaed, kivi- ja puitaed

- hooned grupis peavad olema ühesuguse välisviimistlusega (s.t. värvitud laud või kivisein), sobilike katusekalletega ja sarnase aknajaotusega;

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

Modernsemad lahendused ei ole selles grupis soovitatavad, kuid sobiva fassaadikäsitluse ja vormi leidmisel mitte keelatud.

Hoonete projekteerimisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse loodusesse ning hoonete asukoha valikul lähtuda ümbritsevast. Hoonestusalad koos seda ümbritseva alaga tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Kruntide uue haljastuse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusaladel ja selle ümbruses.

3.4 Keskkonnakaitsenõuded

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

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

Nõrgalt kaitstud põhjavee alal tuleb jälgida lubatud heitvete käitlemise nõudeid.

Hoonestuse vaheline haljastus puhastatakse, säilitakse väärtuslikud puudegrupid, üksikud puud ning hooldatakse maapind. Olemasolevad kiviaiad vajavad säilitamist, täiendavat hooldust ja selekteerimist. Maaüksuse keskele rajatakse tiik kuhu juhitakse krundipiiridele rajatava kraavide süsteemiga sajuveed ja liigniiskus. Kuivenduskraavide rajamiseks koostatakse vajadusel projektlahendus.

Olemasoleva loodusliku puhtuse säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega.

Olulist loodust kahjustavat tegevust planeeringuga ei kavandata.

Elamute ehitusega ja teede trasside rajamisega tuleb raiuda põhiliselt võsa või puid, mis ei oma piirkonnas olulist tähtsust.

Väärtuslikud puud on planeeringus tähistatud ja kuuluvad säilitamisele. Samuti ei planeerita erilisi maapinna kõrguste muudatusi ega suuri mullatööde mahtusid. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab planeeritavale maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

3.5 Tulekaitseõued

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 8 m. Planeeritavale alale rajatakse kuni 13 uut pereelamut koos abihoonetega.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitist tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja lehtpuumetsast tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Tulekustutusvee saamiseks kasutada planeeritava Viljamaa tee 5 maaüksusele paigaldatud 2x20 m³ tuletõrjeveemahutit ja sinna juurde planeeritava avaliku kasutusega tee äärde rajatud überpööramisplatsi min. 12x12 m. Mahutid täidetakse lähimast veetrassiharust selleks otstarbeks rajatud maakraani kaudu. Planeeringuala põhjapoolsesse ossa rajatava tiigi äärde ehitatakse looduslik tuletõrje-veevõtukoht ja sinna juurde ka plats auto manööverdamiseks. Veevõtukohad peavad olema rajatud enne hoonestuse ehitamist.

Vahemaa tuletõrje-veehoidla veevõtukoha luugist kuni TP3-klassi tulepüsivusklassi ehitiseni peab olema vähemalt 20 m.

Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks rajada min. 3,5 m laiuse kattega juurdesõidutee ja avaliku kasutusega tee olemasolevalt riigimaanteelt nr 21133. Teele peab olema rajatud nõuetele vastavad teelaiendused kustutusautode möödasõiduks.

Tuleohtlik aeg metsa ja muu taimestikuga kaetud alal algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Tuleohtliku aja alguse ja lõpu määrab igal aastal Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituut ning teavitab sellest avalikkust massiteabevahendite kaudu, sealhulgas vähemalt kahes üleriigilise levikuga ajalehes.

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.

Maaomanik või -valdaja on kohustatud:

- 1) metsade sulgemisel õigusaktide kohaselt tõkestama inimeste viibimist metsas;
- 2) tähistama veevõtukohtad ning hoidma veevõtukohtadeni viivad teed sõidukorras;
- 3) osutama abi päästetöid tegevatele isikutele ning tegema nendega koostööd;
- 4) korraldama valvet käesolevate tuleohutusnõuete täitmise üle.

Ehitises on keelatud:

- 1) muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga;
- 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 üks evakuatsiooniteel peab olema seestpoolt võtmata 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 tuletõrjeveevõtukohtadele või -hüdrandile, või muul viisil takistada nende kasutamist tulekahju või õnnetuse korral.

Raietöödel on keelatud paigutada raiejäätmeid metsateedele või mineraliseeritud tuletõkestusribadele lähemale kui 10 m. Keelatud on raiejäätmete paigutamine metsasihtidele.

Territooriumil ei tohi:

- 1) ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja 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 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

Soovitav on enne ehitustöödega alustamist piirata õuealad piirde või aiaga. Ehitustööde ajal valgustatakse ehitusplats. Õuealadele oleks soovitav paigaldada liikumisele reageeriv valgustussüsteem.

3.7 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna mõjupiirkonda. Kaugus linnas on ca 6,5 km. Selline kaugus võimaldab elanikel eluoluliselt tihedat sidet linnaga ja selle infrastruktuuridega.

Planeeringuala piirneb loodest Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteega nr 21133.

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

Juurdepääsuks planeeritavatele hoonestusalale on planeeritud rajada min. 4,2 m laiuse kattega avaliku kasutusega teed ja min. 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed riigimaanteelt.

Rajada teelaiendused – möödasõidukohtad. Möödasõidukohtade vahekaugus peab olema vähemalt 0,8 kohtumisnähtavust antud konkreetsetes olukorras ja vähemalt 150 m vahemaade tagant. Eelistada tuleks möödasõidukohti, mis on lahendatud ristmike ja hoovisõitude baasil. Möödasõidukoha mõõdud valida vastavuses veoauto+veoauto (vett vedavad tuletõrjeautod) mõõtmetega.

Planeeritavatele Viljamaa tee 6 kinnistutele juurdepääsuks seatakse teeservituut planeeritavale Viljamaa tee 4 kinnistule teed kasutavate kinnistu kasuks.

Planeeritavale Kopi kinnistule juurdepääsuks seatakse teeservituudid Peetri ja Jaagu naaberkinnistutele teed kasutava kinnistu kasuks mööda kunagist kiviaedade vahelist teed.

Planeeritavale Viljamaa tee 3 kinnistule juurdepääsuks seatakse teeservituut planeeritavale Viljamaa tee 5 kinnistule teed kasutavate kinnistu kasuks.

Planeeritavatele Kopi tee ja Kopi tee 1, 2, 3, 4, 5, 6 kinnistutele juurdepääsuks seatakse teeservituut Teeääre naaberkinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Tee kujuneb erateeks, mille hooldamine ja korrashoid kehtestatakse servituudikokkulepetega.

Tee sanitaarkaitsetsooni võib rajada eluhooneid tagades sanitaarkaitseenormide nõuded järgides Rahvatervise seaduse §8 lg 2 p. 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 normmüra tasemete tagamiseks vajalikke meetmeid. Kinnistu omanikud on kohustatud järgima Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõudeid (RTL 2003, 100, 1511).

Mahasõitude (olemasolevate mahasõitude) nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 320 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutele teljele, 320 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär vastavalt detailplaani joonisele.

Kruntide sissesõiduteed on näidatud detailplaani joonisel.

3.8 Insener-tehniline varustus

3.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada maaüksuse keskele rajatavast ühisest puurkaevust, mille ümber on 50 m raadiuses sanitaarkaitseala. Piirkonna arvestuslik veevajadus on 4 m³/ööp. Puurkaevu ja veetrassid rajab arendaja. Veetrasside ja pumbamaja ekspluatatsioon ning hooldamine saab toimuma kaasomandi suhteid ja kohustusi reguleerivate lepingute alusel.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on üldjuhul majandustegevus keelatud.

Ühise veevarustuse projektlahendused koostada enne elamute ehituslubade taotlemist ja need kooskõlastatakse Kaarma Vallavalitsusega. Koos veevarustuse projektiga lahendada tuletõrje veevõtumahutid ja nende täitmise võimalus veetrassist.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus puhastamata heitvee pinnasesse immutamine on lubamatu.

Heitvee käitlemisel eraldada reovesi hallveest. Reovesi koguda 5 m³ plastmahutisse ja vedada lähimasse puhasti purglasse.

Hallveed juhtida läbi septiku imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse enne puhastit pumpla, mis võimaldab peenra pinda tõsta nõutavale kõrgusele.

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

Soovi korral ehitatakse kompost-kuivkäimlad.

Elamu projektide koostamisel esitatakse rajatava hoonete heitvete kogumise ja ja puhastamise lahendus.

3.8.2 Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud.

Uute hoonestusalade elektrivarustus on ette nähtud teostada 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu planeeritavast uuest komplektalajaamast vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt 23.09.2008. a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 151264.

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 12 planeeringuala elamut.

Planeeritava Kopi hoonestusala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada planeeritava 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu Vatsküla AJ F1 mast nr 3-st.

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 planeeritavatel uutel kruntidel 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;
- kuni 20 kV liinidel - 10 m;

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

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

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.

3.9 Tehnilised näitajad

1. Planeeritavate kinnistute suurus -	16,21 ha
2. Ehitustealune pind kokku -	4030 m ²
3. Hoonestusalade pind kokku -	ca 33610 m ²

4. Planeeritud maaüksusi -	15
5. Planeeritud ehituskrunte -	12

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab kõrghaljastus, mis jääb rajatavaid hooneid ümbritsema. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Vajadusel võib need rajada iga krundi rohumaale. Hoonete ümber rajatakse muru.

Hoonestuse vaheline haljastus puhastatakse, säilitakse väärtuslikud puudegrupid, üksikud puud ning hooldatakse maapind. Olemasolevad kiviaiad 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.

Jäätmehooldust Kaarma vallas korraldab ja kontrollib Kaarma Vallavalitsus vastavalt jäätmehooldust reguleerivatele õigusaktidele ning valla põhimäärusele.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Kaarma valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 21 23.09.2009)

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

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

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Kaarma Vallavalitsuse esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse määratud kogumispunktidesse. Vastava spetsialiseeritud kogumissüsteemi olemasolul ja juurutamisel tuleb taaskasutatavad jäätmed (papp, paber, metall, klaas, tekstiil jne) koguda olmejäätmetest eraldi. Kodumajapidamises ja ettevõtluses tekkivad ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi.

Füüsiline isik annab üle oma majapidamises tekkinud ohtlikud jäätmed (vanaõli, õlifiltrid, ravimid, päevavalguslambid, kasutatud süstlad jne) ja probleemtooted (vanad televiisorid, külmkapid, akud, patareid, kraadiklaaselavhõbe jne) Kaarma Vallavalitsuse poolt määratud ohtlike jäätmete kogumispunkti, aadressil Kaarma vald Kudjape küla Kudjape prügilas ohtlike jäätmete vastuvõtu punktis. Vanad patareid saab ära anda kõigis Kiratsi külas Saksa kaupluse juures, Aste külas Sulase kaupluse juures.

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

Biojäätmelad võivad osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Sorteeritud olmejätmete vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamute omanikel ühineda Kaarma vallas korraldatud olmejätmete veoga, milleks sõlmitakse leping valda teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

Jäätmemahutid tuleb paigutada krundile või kinnistule naaberkinnistust vähemalt 1 meetri kaugusele (kui naabrid ei lepi kokku teisiti) välja arvatud juhul, kui jätmed paigutatakse lepingu alusel kasutatavasse ühismahutisse.

Kaarma Vallavalitsus kontrollib jäätmeoaga ettevõtete jäätmekäitlustingimuste täitmist vähemalt üks kord aastas ja füüsiliste ja juriidiliste isikute jäätmehoolduslepingute olemasolu.

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 tehnovõrke 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 tehnovõrgu 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 tehno rajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

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

Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kui mitu servituuti või servituut ning muu kasutusõigus koormavad kinnisasja kinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal ning neid õigusi ei saa koos kas täielikult või osaliselt teostada, võib iga õigustatud isik nõuda õiguste teostamist viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele.

Reaalservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul Asjaõigusseaduse §-s 89 nimetatud õigused.

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 liiklusterahendusi ja poisid ning varuda jääd;
- 3) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 4) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- 5) maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

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

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

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

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

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 rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, 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 teehoiuvälist 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.

Eratee omanikul on õigus nõuda temale kuuluva tee kasutajalt tee kasutamisega seotud kulude katteks hüvitist, mille kohta sõlmitakse vastav leping.

6. KASUTATUD KIRJANDUS

Kaarma valla üldinfo internetis

Saare Maakonna Maakonnaplaneering

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

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Ehitusseadus

EV Elektriõhutuseseadus

EV Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

EV Looduskaitseeseadus

EV Asjaõigusseadus

EV Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

EV Maareformiseadus

EV Maakatastriseadus

EV Teeseadus

EV Tuleohutuse üldnõuded

EV Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded