

## **SELETUSKIRI**

Harju maakond, Kuusalu vald, Kaberla küla,  
Tõnni kinnistu  
detailplaneeringu juurde.

### **1. Üldosa**

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomanike soov jagada olemasolev kinnistu kruntideks ning määrata võimalikud hoonestusalad, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise alused:

1. Kuusalu Vallavalitsuse 13.10.2011 korraldus nr 749 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta;
2. Lähteülesanne Tõnni kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kuusalu Vallavalitsuse 13.10.2011. korralduse nr 749 lisa;
3. Kuusalu Vallavalitsuse 26. 04. 2012 korralduse nr 276 „Kaberla küla Tõnni kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine” muutmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
4. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
  - 4.1. Kuusalu valla üldplaneering;
  - 4.2. Kuusalu valla ehitusmäärus
  - 4.3. Tugiplaani on kasutatud Tuvar Ehitus OÜ poolt 10.novembril 2011. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid;Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

### **2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine ning moodustatavatel uutel kruntidel võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringu ala hõlmab ainult Tõnni kinnistu territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Detailplaneeritava ala ning ka Tõnni katastriüksuse suuruseks on 20 360 m<sup>2</sup>. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Tõnni maaüksuse katastritunnuseks on 35201:001:0018, maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeringuga tehakse ettepanek maa sihtotstarvete muutmiseks.

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Planeeritav kinnistu asub Kaberla küla keskkuses, valla idaosas Kuusalu ja Jõelähtme valla piiril. Kaberla on piirkonnale küllaltki tüüpiline hajaasustusega küla, kus elamute vahekaugus on keskkuses ca 100 meetrit. Küla keskkusest kaugemale minnes elamutevaheline kaugus suureneb. Planeeringuala loodepiirile jääb Jõelähtme valla Ruu külasse kuuluv Anija metskonna 8-s maatükk, katastriüksuse kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tõnni kinnistu edelapiiril asub Siili (elamumaa), kagus Liiva (maatulundusmaa sihtotstarbega) ning kirdepiir ühtib Tõnnikese katastriüksusega, põhjapiir Männi kinnistuga. Tõnnikese ja Siili kinnistul paiknevad hooned on ka lähimad planeeritavale maaüksusele. Teede paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu. Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Kaberla- Kaberneeme T 11263 riigiteelt lähtuv tee, mis on eelnevalt välja ehitatud. Kaugus maanteest ca 50 meetrit.

Juurdepääsutee läbib Anija metskonna maatükki.

Varasemalt on olemas Tõnni kinnistu hoonestuse liitumine elektrivõrguga. Kinnistul on 0.4 kV elektri õhuliin liitumiskilbiga. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad säilitavad antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad ei ole määratud piirkonna asustuse (hajaasustus) iseloomu arvestades.

### 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu maa-ala asub Kaberla küla tihedama asustusega alal, Jõelähtme – Kemba ja Kaberla – Kaberneeme teede ristmiku lähedal, nende teede „vahel“. Planeeringueelse Tõnni katastriüksuse suuruseks on 26360 m<sup>2</sup>. Kõlvikuliselt koosneb kinnistu ehitiste alusest maast- 698 m<sup>2</sup>, looduslikust rohumaast – 3900m<sup>2</sup>; metsamaast- 10900 m<sup>2</sup>; õuemaast- 9660 m<sup>2</sup> ning muust maast - 1900m<sup>2</sup> ulatuses. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Kogu planeeringuala on tasandil 21.50 – 23.50 meetrit. Madalamad kohad on ala idaosas. Planeeritava territooriumi edelanurka jääb Elektrilevi OÜ-le kuuluva 110 kV õhuliini kaitsevöönd. Lisaks on krundil veel 0,4kV elektri õhuliin ja side kaabelliin, mõlema kommunikatsioonirajatise kaitsevöönd on 2 meetrit kummalegi poole liini telge.

Planeeringuala loodeosa asub osaliselt riigitee kaitsevööndis, mille ulatus on tee äärmisest teljest 50 meetrit ning ka 60 meetrise ulatusega sanitaarvööndis. Kinnistu kagupiiril on Kaberla oja, mille kaldal 10 meetrine veekaitsevöönd ning 100 meetri laiune piiranguvöönd. Oja ehituskeelu vöönd ei laiene kinnistu õuemaale.

Planeeritava maa-alal paiknevad vastavalt ehisregistrile järgmised hooned ja rajatised:

**Planeeringualal asuvad hooned ja rajatised:**

**Tabel 1**

Katastriüksuse tunnus	Krundi nimi	Nimetus	Korruselisus	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	ehr kood
35201:001:0018	Tõnni	Elamu	2	136	116023477
		Saun	1	27	116023478
		Majandushoone	1	79	116023479
		Garaaž	1	155	116023480

Lisaks asuvad Tõnni kinnistul ka mitmeid väikeehitisi ning varjualuseid, omavoliliselt püstitatud hoone ning mitukümmend aastat tagasi ehitatud kelder, mis on ehisregistrisse kandmata.

**5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omanike soovidele ja arvestades väljakujunenud looduslike tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonetevahelised kaugused ei lähe vastuollu kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Olemasolev Tõnni kinnistu pindalaga 26360 m<sup>2</sup> jagatakse kolmeks eraldi kinnistuks alljärgnevalt:

**Tabel 2**

Pos.1 **Tõnni:** pindalaga 9450 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% pereelamumaa;

Pos.2 **Uus krunt:** pindalaga 5270 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% pereelamumaa;

Pos.3 **Uus krunt:** pindalaga 6860 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% pereelamumaa;

Pos.4 **Uus krunt:** pindalaga 4780 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% looduslik haljasmaa.

## 6. Kruntide ehitusõigus

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitatav kalle 45 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et rajada juurdepääsuteed ning tagada sadevete äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku  $\pm 0.5$  m olemasolevast maapinnast.

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.
- 5) hoonete katusekalde vahemik

**Tabel 3**  
**Kruntide ehitusõigus**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Positsioon 1 Tõnni	9450 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	140 m <sup>2</sup> 333 m <sup>2</sup>	Olemasolev Olemasolev	OLEMASOLEV
Positsioon 2 Uus krunt	5270 m <sup>2</sup> 100% EP	1 abihoone 1 üksikelamu 1 abihoone	380 m <sup>2</sup>	olemasolev 8 m 7 m	OLEMASOLEV 30 – 45 °
Positsioon 3 Uus krunt	6860 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	350 m <sup>2</sup>	8 m 7 m	30 – 45 °
Positsioon 4 Uus krunt	4780 m <sup>2</sup> 100% HL	-	-	-	-

---

Tabelis esitatud krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

EP -pereelamu maa  
HL - looduslik haljasmaa

Kavandatavate hoonete ehitistealuse pinna arvvärtus ei tohi olla suurem planeeringu ehitusõiguses toodud hoonete suurimast lubatud ehitusalusest pindalast.

Omavoliliselt püstitatud abihoone krundil pos. 2 ja kelder krundil pos. 1 on kavandatud seadustada ettenähtud korras.

## **7. Hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusalad on määratud krundi omanike soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned kruntidel ei ole määratud, kuna planeeritavad ehitusalad, aga ka olemasolev hoonestus ala lähiümbruses, paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusalade paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Graafilises osas tähistatud hoonete paiknemine hoonestusaladel on soovitusliku iseloomuga.

## **8. Ehitistevahelised kujad, tulekaitse abinõud**

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, EVS 812-6:2012 osa 6: Tuletõrje veevarustus ning EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetest.

Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegevust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Tuletõrje veevõtt on lahendatud kinnistult ca 300 meetri kaugusel ojale rajatud aastaringelt kasutatavast tuletõrje veevõtukohast Jõelähtme- Kemba maanteel ning sama kaugel Liiva taluõues paiknevast tiigist. Tuletõrje

veevõtukohale ehitatakse välja koostöös kohaliku omavalitsusega kuivhüdrant vastavalt EVS 812-6:2012 nõuetele.

## **9. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hooneid planeeringualal ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded peavad olema vahemikus 30 - 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal õuealal peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti (moodustavad kas "L" või "U" kujutise). Planeeritavad hooned kavandatakse risti või paralleelselt moodustatavate kruntide piiridega. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vabaarhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmetada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Viilkatuste katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatavateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel. Rajatavad hooned peavad hästi sobima looduskeskkonda ning mõjuma taluhoonetena.

Põhihoonete välisseinte avatud viimistlusmaterjalina ümarfreespalk on keelatud.

Kruntide piiridele on lubatud püstitada piirkonnale iseloomulikke piirde-aedaid.

## **10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Kaberla- Kaberneeme T 11263 riigiteelt lähtuv olemasolev tee. Kaugus maanteest ca 50 meetrit.

Juurdepääsutee läbib Anija metskonna maatükki nr 8

Planeeritav ala asub osaliselt riigitee sanitaarkaitse vööndis. Sellest tulenevalt arvestatakse olemasoleva liiklusrõõru, õhusaaste, vibratsiooni või muu mõjuga. Tulenevalt eelnevast ulatub tee sanitaarkaitsevöönd 60 meetrini. Arvestatakse sellega, et tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Riigimaanteel on teekaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele

ohtlike mõjude vähendamiseks. Kaitsevööndi ulatus on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest. Riigimaantee kaitsevöönd on kantud planeeringu joonisele. Tagada tuleb vastavalt Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 7 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 kehtestatud normmüra tasemed planeeringualal. Maanteemüra kaitseks istutatakse teepoolsetele krundi osadele igihaljaid puid. Hoonete projekteerimisel saab hoonete konstruktsioonide valimisel ja ruumide paigutamisel arvestada Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruse nr 42 §6 "Liiklusrüüra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes" nõudeid.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesele teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivilillutisega. Kruntidele pääsud on planeeritud ainult joonisel märgitud kohtadest. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesele läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisesele liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Tee täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

## 11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev haljastuse iseloom säilitatakse. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurde rajatava haljastuse rajamine on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Öuealade piiridele võib istutada hekke ning leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Kruntide välispiiri võib piirata kuni 1,2 m piirkonnale iseloomulike lattaedadega. Krundisisesele ja kruntide omavahelisel piiril on lubatud võrkpiirded  $h_{max} = 1,5$  meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks.

## 12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritavat Tõnni maaüksust läbib telekommunikatsiooni kaabelliin. Samuti on kinnistul salvkaev ja krundisisesele veetrassid. Kinnistu elektrivarustuseks on rajatud 0,4 kV elektri õhuliin. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus". Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

**Elektrivarustus.** Tõnni kinnistul on elektrivarustus eelnevalt välja ehitatud. Moodustatavate uute kruntide Pos. 2 ja 3 elektrivarustuse projekteerimine lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 202614 24.07.2012. Uute kruntide elektriühenduseks ehitatakse kaabelliin Siili kinnistule planeeritavast jaotuskilbist. Liin kulgeb moodustatavate kruntide pos. 2 ja pos.3 piirini, kuhu paigaldatakse kaheosaline sokliga liitumiskilp.

Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteemid ja peakaitsmed vastavalt liitumislepingutele. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesised madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

**Soojavarustus.** Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitatav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

**Veevarustus ja kanalisatsioon.** Krundil Pos. 1 on vee- ja kanalisatsioonisüsteemid eelnevalt välja ehitatud. Veevarustus on lahendatud salvkaevuga, heitveed on juhitud imbdrenaažiga omapuhastisse. Moodustatavate kruntide Pos. 2 ja 3 veevarustus lahendatakse mõlemale krundile salvkaevu rajamisega, millesse paigaldatakse veeautomaat ning välistrassi abil juhitakse veed tarbijani.

Heitvete käitlemiseks rajatakse lokaalsed septik-kogumiskaevud ja/või puhastusseadmed (imbväljakud). Heitvee kogumisüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Kruntide hoonestamise käigus tuleb kanalisatsiooni ning omapuhastite rajamisel arvestada veeseaduse ja Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimis- ja kaitsealuste veekaitse nõuetega“ nõuetega. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringiselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset (alus: Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord § 10 lg 2).

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Planeeringuga nähakse ette alternatiivina ka võimalus moodustatavate kinnistute liitumiseks Siili kinnistul oleva puurkaevuga.

**Sidevarustus.** Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ga maakaabelliine ette nähtud.

### 13. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku. Siili kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna taoline hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega. Sajuveed juhitakse kraavidesse ning sealt imuvad pinnasesse omal kinnistul. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele,



Jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõmitakse leping jäätmekäitluse luba omava ettevõttega. Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Hoonete paigutamisel hajaasustusse tuleb arvestada loodusliku ümbrusega ja olemasolev haljastus tuleb säilitada võimalikult looduslikuna. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei muudaks loodust. Väärtust.

#### 14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

#### 15. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

110 kV elektri õhuliinide servituut on laiusega 25 meetrit teljest kummalegi poole, 0,4 kV õhuliinil ja sideliinidel 2 meetrit. Teeservituut juurdepääsuteele seatakse krundi Pos. 2 igakordsete omanike kasuks.

**Tabel 4**

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>valitsev kinnisasi /isik</i>	<i>servituut</i>	<i>märkused</i>
Positsioon 1 Tõnni	OÜ Elektrilevi Pos.2 Pos.3	tehnovõrgu servituut	
Positsioon 2 Uus krunt	OÜ Elektrilevi Pos.3	tehnovõrgu servituut, teeservituut	
Positsioon 3 Uus krunt	OÜ Elektrilevi	tehnovõrgu servituut,	
Positsioon 4 Uus krunt	Tõnnikese	teeservituut,	

## **16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud

järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad,

lukud jne);

**KORRASHOID.**

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaksümbruses turvalisuse tunnet.

**ELATAVUS.**

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Antud ala on hoonestatud elamutega, mis tähendab aastaringset elanike kohalolekut. Üheks võimaluseks on naabrivalve rakendamine. Vastavalt omavahelisele kokkuleppele hoitakse silma peal ka naabri hoonetel. Sellest tulenevad ka järgmised soovitusel.

**VÄLISVALGUSTUS.**

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

**MUUD MEETMED.**

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

## **17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Planeeringualusel territooriumil täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

## **18. Planeeringu kehtestamisest tuleneva võimaliku kahju hüvitaja.**

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise

käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele, planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algatada detailplaneeringu muudatus.

### **19. Planeeringu rakendamise võimalused**

Vastavalt krundi omanike huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomanike vahendite ja võimaluste piires.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.

Käesolev detailplaneering on detailplaneeringu alal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks. Eelnevalt on vajalik projekteeritavate hoonete eskiisprojektide kooskõlastamine arendaja ja kohaliku omavalitsuse ehitusteenistusega.

Koostas:

P. Aunapu