

SELETUSKIRI

Harju maakond, Kuusalu vald, Pedaspea küla,
Eskani-6 kinnistu
detailplaneeringu juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov määrata võimalikud hoonestusalad, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu vallas kehtivale Loksa valla üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise alused:

1. Kuusalu Vallavalitsuse 19.11.2009 korraldus nr 1062 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
 2. Lähteülesanne Eskani-6 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kuusalu Vallavalitsuse 19.11.2009. korralduse nr 1062 lisa;
 3. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
 - 3.1. Endise Loksa valla üldplaneering;
 - 3.2. Tugiplaanina on kasutatud AS K & H poolt märtsis 2008. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid;
 - 3.3 Endise Loksa valla ehitusmäärus
- Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringu ala hõlmab Eskani-6 kinnistu territooriumi täies ulatuses, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Eskani-6 katastriüksuse suuruseks on 9552 m². Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Eskani-6 maaüksuse katastritunnuseks on 42301:002:0475, maa kasutamise sihtotstarbeks maatulundusmaa. Planeeringu kehtestamisega muudetakse Eskani-6 katastriüksuse kasutamise sihtotstarve elamumaaks, mis vastab kehtivale Loksa valla üldplaneeringule.

Detailplaneeringusse kaasatud kinnistud:

Tabel 1

Jrk nr	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nimi	Sihtotstarve	Katastriüksuse pindala m ²	Märkused
1	42301:002:0475	Eskani-6	maatulundusmaa	9552	

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud pere- ja ridaelamumaa tsooni. Planeeritav kinnistu asub Pedaspea külas, tihedam asustus jääb lõuna ja kagu suunda. Planeeringuala põhjapiirile jääb kinnistut läbiv kohalik külavahe tee ning Eskani-7 maaüksus. Planeeritava ala idapiiril on Eskani-5 maaüksus. Lõunas ulatub planeeringuala kitsas, 6 meetri laiune „säär“ mere rannani. Eskani-6 kinnistu piirneb lõunas Tammeka-2, läänes on planeeringuala ümbritsetud Eskani-1 kinnistuga. Tammeka-2 maaüksusel paiknevad hooned on ka lähim hoonestus koostatava detailplaneeringu alale. Kõikide ümbritsevate maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Teede paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu. Planeeritavale krundile tagab juurdepääsu Kuusalu- Leesi maanteelt lähtuv külavahetee, millelt kulgeb tee planeeringualani ning lähikruntidele. Kaugus maanteest ca 400 meetrit. Juurdepääsuks hoonestusalale rajatakse külavaheteelt pinnastee. Planeeringualast idasse jääv „Pedaspea“ 10/0,4 kV alajaamast lähtuv õhuliin loob head võimalused vajaliku elektrivõimsusega varustamiseks. Käesoleval ajal ei paikne Eskani-6 kinnistul hooned ega rajatisi. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad püüavad säilitada antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad ei ole määratud piirkonna asustuse (ajaasustus) iseloomu arvestades.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu maa-ala asub Kuusalu alevikust 17 kilomeetri kaugusel, Juminda poolsaare alguses. Kuusalu - Leesi riigiteelt lähtuv külavahetee läbib kinnistut, ning on juurdepääsuteeks ka kinnistust läänesuunas asuvatele majapidamistele. Planeeritava ala kaugus riigiteest on 400 meetrit. Planeeringueelse Eskani-6 katastriüksuse suuruseks on 9552 m². Kõlvikuliselt koosneb kinnistu looduslikust rohumaast – 2836 m²; metsamaast 5092 m²;

õuemaast 1178 m² ning muust maast 442 m² ulatuses. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Kõrgeimad kohad asuvad krundi põhjaosas, mille kõrguseks on Balti süsteemis üle 7 meetri. Kogu planeeringuala on tasandil 3.5 – 7 meetrit. Madalamad kohad on ala lõuna ja edelaosas, kuhu on rajatud kuivenduskraav. Kraavi kaldad on keskmiselt kõrgusel 3 meetrit. Planeeritavat territooriumi ei läbi tehnovõrkusid, maa-alused kommunikatsioonid puuduvad. Käesoleval ajal ei ole planeeritaval territooriumil hooneid ega rajatisi (väljaarvatud kinnistu edelapiirile rajatud kuivenduskraav ning külavahetee).

Planeeringuala jääb Kolga lahe ranna piiranguvööndisse, mille ulatus on 200 meetrit. Kinnistu 6 meetri laiust lõunapoolset osa läbib ranna ehituskeeluvöönd, mis on määratud Loksa valla üldplaneeringuga vastavalt väljakujunenud asustusele.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtivaid maakatastris registreeritud Eskani-6 kinnistu välispiire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

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 ± 1.0 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 2
Krundi 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>
Eskani-6	9552 m ² 100% EP	1 üksikelamu 1 abihoone	150 m ² 60 m ²	8 m 5 m	40 – 50 °

7. Hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala 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 krundil ei ole määratud, kuna planeeritav ehitusala, aga ka olemasolev hoonestus ala lähiümbruses, paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusala paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöosse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Graafilises osas tähistatud hoone paiknemine hoonestusalal 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” ning EPN 10.1 ”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 EPN 10.1 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 peavad aga kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Tuletõrje vesi saadakse koostöös Pedaspea küla ja Kuusalu vallaga lähiaastatel ehitatavast tuletõrje veehoidlast. Tuletõrje veehoidla ja veevõtukoht ehitatakse välja Kuusalu-Leesi tee äärde „Pedaspea“ bussipeatuse lähedusse. Tuletõrje veehoidla koos veevõtukohaga projekteeritakse aastaringiselt kasutatavana ning see peab vastama kehtivatele Tuleohutuse üldnõuetele. Eskani-6 kinnistu kaugus projekteeritavast tuletõrje veevõtukohast on 480 meetrit. kui kasutusloa saamise hetkeks ei ole küla poolt leitud lahendus tuletõrje veevõtukoha näol, ehitame kinnistule ise välja 10 kanti vett tagava tuletõrje veevõtukoha vastavalt EVS812 os 6 – le”

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 40 - 50°, 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). Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada 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. Eelistatuiimateks 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.

Planeeringuga on ettenähtud krundile pääs olemasolevalt külavaheteelt, mis läbib planeeringuala idast läände. Tee kulgeb Kuusalu – Leesi

kõrvalmaanteelt 11270 planeeringuala suunas. Külalteelt rajatakse mahasõit ning pinnastee suunaga kavandatava õuema suunas. Rajatav tee läbib planeeritavat krunti ning tagab juurdepääsu ka Tammeka-2 kinnistule.

Parkimine on krundidel planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Krundile pääs on planeeritud ainult joonisel märgitud kohast. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisesed liikluskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Sõidutee 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 hoonestusala. Õueala piiridele võib istutada hekke ning leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Krundi välispiiri (piirnemisel külavaheteega) võib piirata kuni 1,2 m piirkonnale iseloomulike latt- aedadega. Krundisisesele ja teiste krundide omavahelisel piiril on lubatud võrkpiirded $h_{max} = 1,5$ meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud krundidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks.

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritavat Eskani-6 maaüksust ei läbi kommunikatsioonide kaabel- ega õhuliine. Kavandatavatele tehno-rajatistele 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. Planeeritava ala elektrivarustuse projekteerimine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 173018 22.01.2010 ning Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 201212 23.05.2012 Kruntide elektriühenduseks ehitatakse „Pedaspea“ 10/0,4 kV F-2 0,4 kV õhuliini mastilt nr 27 maakaabelliin Eskani-6 krundi liitumisühenduseks. Liitumispunkti asukoht on kavandatud külalteelt mahasõidu äärde. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õueala välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesesed madalpingeliinid, mis

lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Jaotusvõrk.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon. Planeeritava krundi vesivarustus tagatakse salvkaevuga. Lähiaastatel ehitatakse välja Pedaspea küla ühisveevärk. Käesoleva planeeringuga on reserveeritud koridor ühisveevärgi torustike ehitamiseks, et liituda ühisveevärgiga.

Ühisveevärgiga liitumisel ehitatakse krundiomaniku poolt välja krundil paiknevate hoonete vesivarustuse veemõõdusõlmed koos sulgarmatuuridega. Ühisveevärgi kasutamise kord ja tingimused lepivad tarbijate poolt täiendavalt kokku.

Planeeritud krundile on kavandatud reovee kogumiskaev. Heitvee kogumissüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Krundi hoonestamise käigus tuleb kanalisatsiooni rajamisel arvestada kehtivate hajaasustuses ühepereelamute reovete käitlemise nõuetega. Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne.

Sajuvee kogumiseks rajatakse krundi edelapiirile lahtine sajuvee kogumiskraav, mis suundub jalgtee kõrval Kolga lahte.

Sidevarustus. Kinnistu sidevarustuseks on taotletud tehnilised tingimused Elion Ettevõtetele. Vastavalt tingimustele nr 14900990 22.01.2010, ei ole võimalik detailplaneeringuala varustamine kaablivõrguga. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

13. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringuala asub täielikult Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis, kus kehtib Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (RT I 1997, 45, 728) ja teised looduskaitse seadusest tulenevad keskkonnakaitsealased tingimused ja piirangud. Samuti kuulub planeeritav kinnistu Natura 2000 Lahemaa linnu- ja loodusalasse.

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku. Arvestades kinnistu liigilist koosseisu ei sea kinnistu hoonestamine ohtu Natura 2000 liikidele vajalike elupaikade kaitset Lahemaa rahvusparkis.

Piiranguvööndis on vastavalt Vabariigi Valitsuse 03. 06. 1997. a. määrusega nr 109 kinnitatud Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja punktile 11 rahvusparki valitseja nõusolekuta rahvusparkis keelatud:

- 1) maa sihtotstarbe kinnitamine ja muutmine;
- 8) teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine;
- 9) ehitamine;

Seega kõik ehitusprojektid Eskani-6 detailplaneeringu alal kuuluvad kooskõlastamisele Lahemaa rahvuspargi valitsejaga.

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Mis tahes inimtegevus ja uute hoonete ehitamine avaldab teatud mõju meid ümbritsevale keskkonnale:

- 1) maastiku ja asustusstruktuuri muutus;
- 2) looduslike ja pool-looduslike alade täisehitamisega vähenev looduslik ruum;
- 3) veevarustuse ja reoveega seonduvad keskkonnamõjud ja –riskid; sotsiaal-majanduslik mõju.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud nimetatud mõjudest tulenevate riskide minimaliseerimisega.

Kuusalu Vallavalitsus on kaalunud 19.11.2009 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning oma korraldusega nr 1062 selle algatamata jätnud.

Eskani-6 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna taoline hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

2009. aastal on OÜ Keskkonnakorraldus koostanud Eskani-6 kinnistu detailplaneeringu keskkonnaekspertiisi, milles analüüsitakse põhjalikult uute hoonete ehitamisest tulenevaid keskkonnariske. Vastavalt ekspertarvamusele on võimalik Eskani-6 kinnistule püstitada kuni kaks üksikelamut abihoonetega. Kavandatavate hoonete arhitektuur peaks järgima piirkonnas väljakujunenud stiili. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ekspertarvamuse soovitude ning analüüsidega.

Kruntide haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud loodusliku üldmiljöö säilimine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuurstiili arvestavana ning loodusesse harmoniseeruvana.

Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega. Sajuveed immutatakse pinnasesse omal krundil. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Vastavalt endise Loksa valla üldplaneeringule on planeeringuala reserveeritud pere- ja ridaelamumaaks. Pedaspea küla asub looduslikult keskmisest väärtuslikumas piirkonnas. 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 loodusemiljöö 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.

Elektri liitumisliin on planeeritud paigaldada planeeringuala läbiva tee serva. Tarbijaliin liitumiskilbist on kavandatud juurdepääsutee kõrvale. Vesivarustuse trassidel ja elektri maakaabelliinide servituut on laiusega 2 meetrit(1 meeter teljest kummalegi poole). Teeservituut juurdepääsuteedele seatakse planeeringualal asuva krundi igakordsete omanike kasuks. Planeeringuala põhjaosa läbiv tee on juurdepääsuks naabruses olevale Eskani-5 aga ka paljudele teistele Pedaspea küla lääneosas asuvatele kinnistutele.

Tabel 3

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>märkused</i>
Eskani-6	Jaotusvõrk OÜ Eskani-5 Tammeka-2	Elektri maakaabelliin 0.4 kV 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 aastaringset. 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 soovitused.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbros 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 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 omaniku huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomaniku 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