

SELETUSKIRI

Valga Maakond, Otepää vald, Otepää küla,
Väike-Veske kinnistu detailplaneeringu juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis arendaja soov määrata võimalikud hoonestusalad sõidukite teenindushoonete ja kaubandushoonete püstitamiseks, maakasutuse sihtotstarvete täpsustamiseks, samuti tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamiseks. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isiku esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab kehtivale Otepää valla üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise alused:

1. Otepää Vallavolikogu 18.09.2014 otsus nr 1-4-55 detailplaneeringu algatamise kohta;
 2. Otepää Vallavolikogu 18.09.2014 otsuse nr 1-4-55 Lisa 1 „Otepää külas asuva Väike-Veske kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“;
 3. Otepää Vallavolikogu 18.09.2014 otsuse nr 1-4-55 Lisa 2 Planeeringuala piirid.
 4. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
 - 4.1. Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamuutused“, Valga Maavalitsus 2002. a;
 - 4.2 Otepää valla üldplaneering (2013.a);
 - 4.3 Otepää Valla ehitusmäärus (17.04.2008.);
 - 4.4 Otepää Valla arengukava 2011-2020;
 - 4.5 Otepää looduspargi kaitse-eeskiri;
 - 4.6. Tugiplaani on kasutatud OÜ Otepää Maamõõdubüroo poolt juulis 2014. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Otepää Vallavalitsusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid;
- Geoloogilised uuringud planeeritava alal puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk mootorsõidukite remondi ja hooldamisega, kaubanduse-, tootlustuse- ja teenindusega seotud ehitiste rajamise võimaluste väljaselgitamine. Sealhulgas selgitatakse välja hoonete ehitusõigused ja hoonestamistingimused, tehnovõrkude paiknemise lahendus, juurdepääsuteed, riigiteedelt mahasõidud ning parkimisalad. Planeeritav ala hõlmab Väike-Veske kinnistut (katastriüksuse tunnus 63602:001:0740;

kinnistu kogupindala 10817 m²). Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud maaüksuse piiridest välja.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Otepää vallas, Otepää külas. Planeeringuala piirneb läänes riigitee tugimaantee T46 Tatra- Otepää- Sangaste ning lõunas Alajaam- Vana- Otepää kõrvalmaantee. Põhjas ja Läänes ümbritseb ala Veske kinnistu. Selle kinnistu sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeringu maa-ala jääb 2013. aastal kehtestatud Otepää valla üldplaneeringule vastavalt vallasisese linna tiheasustusala tsooni. Seega kuuluvad planeeritavad kinnistud detailplaneeringu kohustusega alasse. Üldplaneeringus on planeeritav ala kavandatud segafunktsiooniga maana.

Kontaktvööndit iseloomustavad korterelamud, karjamaa ja „tööstusmaastik” – lähiümbruses asuvad mitmed tootmisettevõtted. Planeeringuala paiknemine Tatra-Otepää-Sangaste riigitee vahetus läheduses, samuti teede hargnemine Tartu-Võru suunas loovad head võimalused ligipääsudeks ning teenuste turustamiseks.

Kontaktvööndi situatsiooniskeem on detailplaneeringu graafilises osas joonis 1.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal ei asu käesoleval ajal hooneid küll aga läbib ala mitmeid kommunikatsiooniliine. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Kõrguste vahe ei ole suur- erinevused mitte üle ühe meetri. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on Balti süsteemis 165.00 meetrit.

Planeeringuala läbivad maa-alused telekommunikatsiooni liinid. Krundi idapiiril paiknevad 10 kV elektrikaablid, mille kaitsevööndid ulatuvad Väike-Veske kinnistule. Kinnistule on varasemalt kavandatud kaugkütetrassid, millele on väljastatud Otepää Vallavalitsuse poolt 08.09.2014 ehitusluba nr 9522.

Planeeritaval krundil asuvad drenaažisüsteemid, mis on Põllumajandusameti registrist kustutatud. Krundi põhjaosas asub kuivenduskraav 10 meetri laiuse ehituskeelualaga.

Olemasolev olukord on detailplaneeringu graafilises osas joonis 2 (Tugiplaan).

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb detailplaneeringuga kaasatud kinnistute välispiiri osas püsima. Planeeringuga tehakse ettepanek Väike-Veske kinnistu jagamiseks kaheks krundiks.

Planeeringuga ei teha ettepanekuid Väike-Veske kinnistust moodustatavate uute kruntide katastri sihtotstarvete muutmiseks.

Ettepanekud detailplaneeringualal paiknevate uute kruntide moodustamise ning krundi kasutamise sihtotstarvete kohta tabelis 1:

Tabel 1

Pos.1 **uus krunt:** pindalaga 5842 m², sihtotstarbega 70 % mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa, 30 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa;

Pos.2 **uus krunt:** pindalaga 4975 m², sihtotstarbega 70 % mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa, 30 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa;

6. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 2.

Planeeritavatele uutele kruntidele määratakse ehitusõigused, määratakse kindlaks juurdepääsuteede paiknemine, kavandatakse parkimiskohtade paiknemine ja arv ning soovitavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp peab järgima antud piirkonnale iseloomulikku stiili ja haakuma ümbritseva miljöoga. Määratud on korruselisus ja katusekalded. Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- kui ka parapettlahendustega katused. Lubatud kalded 0-20 kraadi. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitatav kalle 20 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse minimaalselt, muudatused peavad jääma vahemikku ± 1 m olemasolevast maapinnast. Kavandatavate hoonete katuseharja/parapeti suund on risti või paralleelne krundi idapiiriga.

Planeeritavate kruntide platside ja teede vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Lubatud on planeeringualal asuvate kruntide põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ning tehnovõrkude püstitamine.

Kruntide ehitusõigusega 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) ehitiste kasutamise otstarbed

Kruntide ehitusõigus

Tabel 2

<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/ korruselisus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Positsioon 1 Uus krunt	5842 m ² 70% LH 30%BT	2 sõidukite teenindus- hoonet 2 kaubandus- hoonet	2000 m ²	9 m / 2	0 – 20 ⁰
Positsioon 2 Uus krunt	4975 m ² 70% LH 30%BT	4 sõidukite teenindus- hoonet 1 kaubandus- hoonet	1500 m ²	9 m / 2	0 – 20 ⁰

Tabelis esitatud krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

- LH - mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa
BT - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa

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

7. Ehitistevahelised kujud, tulekaitse abinõud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” 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 kujud vastama nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni 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. Püstitatavad hooned peavad vastama vähemalt tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt kas TP3, TP-2 või TP1; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberkrundi hoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Tuletõrje vesi saadakse kavandatavast hüdrantist. Tuletõrje hüdrant peab olema kasutatav aastaringselt ning vastama Tuleohutuse üldnõuetele ning standardile EVS 812-6:2012/A1:2013 Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesikule peab olema tagatud juurdepääs ning kaugus planeeritavatest hoonetest on max 100 meetrit. Hüdrant on kavandatud krundile pos.2.

8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hooneid kruntidel ehitatakse ainult hoonestusosalale. Väljapoole hoonestusala võib ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Kruntidel on lubatud lamekatused parapettlahendustega kui ka kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Viilkatuste puhul peavad kalded olema mitte suuremad kui 20°. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses võib kasutada

põhimaterjalidena sändvitšpaneel, puit, klaasi ja kivimaterjali. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Kõikide püstitatavate tootmishoonete välispiirete ehitamisel on lubatud ka PVC kattematerjalide kasutamine. Välisviimistluse värvilahendustes soovitatav kasutada pastelseid värvitoone, katusekatte toon vaba, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Katusekatte materjalide valik vaba.

Püstitatavad hooned peab hästi sobima miljöösse. Kruntide välispiirdeks on lubatud püstitada piirdeaedaid.

Hoonete arhitektuur ja välisviimistlus peab viitama väikelinna ja puhkepiirkonna rõõmsale ja rahulikule miljöole, kestvusele ja säästlikkusele.

Hoonete projekteerimiseks väljastab vallavalitsus projekteerimistingimused, millega täpsustatakse hoonete asukohad, välisviimistluse materjalid ja nende värvitoonid.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Alajaam- Vana-Otepää kõrvalmaanteelt. Maanteeamet on väljastanud 21.11.14 tehnilised tingimused nr 15-2/14-00087/180 detailplaneeringu koostamiseks. Kavandatavalt juurdepääsuteelt tagatakse ka pääs Veske kinnistule.

Mahasõidu ehitamiseks tuleb koostada Teeseadus § 19 kohane projekt, millega tagada „Maantee projektimisnormides“ esitatud nähtavuskolmnurga nõue (10x60m parempöördeks ja 10x160m vasakpöördeks Alajaam-Vana-Otepää maanteele). Lisaks tuleb planeeringuga tagada nähtavuskolmnurk (vaba vaateväli krundi piires) 10x200 m Alajaam-Vana-Otepää teelt parempöörde sooritamisel Tatra-Otepää-Sangaste maanteele. Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteega samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Mahasõidu projekt kooskõlastada Maanteeameti Lõuna regiooniga.

Planeeringus on arvestatud vajaliku külgnähtavuse kauguse piiriga vastavalt Teede- ja Sideministri 28.09.1999.a määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projektimisnormid“ tabel 2.13 Külgnähtavus. Ehitised ja rajatised on detailplaneeringu lahenduse kohaselt planeeritud väljapoole külgnähtavuse piiri, mis on 25 meetrit tugimaantee ja 20 meetrit kõrvalmaantee. Piirdeaedade ja teiste nähtavust takistavate ehitiste paigutamine kõrvalmaantee külgnähtavuse piiri ja nähtavuskolmnurka on keelatud. Tugimaantee külgnähtavuse alale võib paigaldada piirdeaedaid, kuid ei tohi rajada nähtavuskolmnurga sisse.

Riigimaantee 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.

Tee kaitsevööndit kahjustada ja risustada on keelatud. Kaitsevööndisse on keelatud tee omaniku nõusolekuta paigaldada liiklusväliseid teabevahendeid, maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid

liikluskorraldusvahendeid ja paigutada sinna töövahendeid, ladustada materjale, mis võivad kahjustada teed või keskkonda (kemikaalid, väetised, sõnnik,) jms piirata teel nähtavust või ohustada muul viisil liiklust. Keelatud on rajada kõrghaljastust, takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega, paigaldada valgustusseadet või teabe ja reklaamivahendit. Majapidamise ja maakasutamise seotud tööd ei tohi kahjustada tee mullet ja nõlvu. Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada tee nõlvadel, maha loopida prahti ja jäätmeid ning juhtida reovett, karjatada kariloomi.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, põõsa või puu või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama tänava kaitsevööndis talihooldeks vajalike abinõude elluviimise – näiteks lume ajutise kuhjamise või paiskamise vallidesse (hilisemaks äraveoks) teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest. Sellest tulenevalt arvestatakse olemasoleva liiklusemüra, õhusaaste, vibratsiooni või muu mõjuga. Arvestatakse sellega, et tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritava alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Tagada tuleb vastavalt Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 7 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 kehtestatud normmüratasemed planeeringualal. Hoonete projekteerimisel saab hoonete konstruktsioonide valimisel ja ruumide paigutamisel arvestada Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruse nr 42 §6 "Liiklusemüra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes" nõudeid.

Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Kruntidele pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liikluskäiged lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist krundile peavad olema rekonstrueeritud (välja ehitatud) mahasõidud kruntidele.

Kruntide maanteedega külgnevatele piiridele on kavandatud kergliiklustee laiusena 2 meetrit. Kergliiklusteelt jalakäijate ning ratturite juurdepääs tugimanteele lahendatakse ehitusprojektiga koostöös maanteeametiga arvestades liiklusohutust.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisaladel (platsidel). Kavandatud teenindus- ja kaubandushoonete iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuetele. Mõlema krundi parklates on kohti kokku 25-le autole.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud asfaltkate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Planeeringus kavandatavate sõiduteede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Käesoleval ajal asuvad planeeritavad krundid hajaasustusalal - Otepää küla territooriumil. Planeeringu maa-ala jääb 2013. aastal kehtestatud Otepää valla üldplaneeringuga määratud vallasisese linna tiheasustusalale tsooni. Perspektiivis, detailplaneeringu rakendumisel ning linnaruumi efektiivsema kasutamise eesmärgil, võib koostöös riigitee omanikuga kavandada uued mahasõidud ilma detailplaneeringu muudatust algamata.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega. Planeerimislahendusega on ettenähtud kõrghaljastuse võimalikud istutusala.

Planeeritud kinnistute territooriumi võib piirata kuni 1,2 m kõrguse võrkpiirdega. Piirde peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud krundidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

Planeeringualas asuvatelt krundidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkrundidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid (Eesti Standard EVS 843:2003, Linnatänavad).

Projekteeritud kõrghaljastus rajatakse enne hoonetele kasutusloa taotlemist.

11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevad tehnovõrkude koridorid (sidetrassid ning 10 kV maakaabelliin) on tähistatud graafilises osas. Hoonestamisel ehitusalal tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega. Krundidel olevatele tehnoajalajatele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus". Krunde läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

Elektrivarustus. Käesoleval ajal ei ole planeeringualal asuval krundil liitumisühendusi. Planeeritaval krundil lahendatakse elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele Nr. 224855; väljastatud 05.11.2014.a. (tehnilised tingimused planeeringu lisas). Teeninduskaubandushoonete elektrivarustuseks ehitatakse välja uus komplektalajaam. Liitumiskilbid on kavandatud alajaama seinale. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse

välja tarbija kulul. Planeeritava territooriumi välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb vältida valguse suunamist hoonestusalalt väljapoole.

Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

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. Vastavalt planeerimislahendusele on ette nähtud planeeringualale kavandatavate hoonete liitumine Otepää valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga.

Vastavalt Otepää Veevärk AS tehnilistele tingimustele 02.12.2014 nr 105 on liitumispunktid välja ehitatud Tatra- Otepää- Sangaste riigitee äärde. Veevarustuse trass ehitatakse välja kuni planeeringualani liitumise maakraanist DN110.

Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemööddusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt AS Otepää Veevärk tehnilistele tingimustele.

Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne. Kanalisatsiooni – ja veetrassid on kavandatud rajada läbi tee maa kinnisel meetodil.

Sidevarustus. Planeeringu ala läbivad sidevarustuse kaabelliinid. Liinirajatis tõstetakse ümber vastavalt AS Eesti Telekom 22.10.2014 tehnilistele tingimustele nr 23369588 ja koostatavale tööprojektile. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud sidevarustus, ühendus telekommunikatsioonivõrku teostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja tööprojektile. Vajalikud uued liitumised ja ehitustööd tehakse vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

AS Eesti Telekom tehnilised tingimused Nr 23369588 22.10.2014 planeeringu lisas.

Sajuveed. Maa-alale on eelnevalt ehitatud välja maa-alune torujuhtmes drenaažisüsteem. Süsteemi on vaja puhastada ning korrastada. Ehitatavate hoonete alla jääv süsteem tõstetakse kõrvale ning varustatakse täiendavate restkaevudega. Ehitust takistavate süsteemide ümbertõstmise lahendatakse ehitusprojektide koosseisus. Planeeritavate hoonete katustele langevad sajuveed võib koguda ning suunata taaskasutusse olmevajadusteks ning kanaliseerida. Territooriumile ehitatakse sajuvee kanalisatsioonisüsteem restkaevudega. Sajuvee suunamiseks planeeritakse pinnareljeefi.

Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

12. Keskkonnakaitse tingimused

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud drenaažisüsteemi ja lahtiste drenokraavidega. Täiendavalt planeeritakse reljeefi. 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.

Väike-Veske kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatud tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratlusele kuulub ala IV kategooriasse, kus kehtivad tööstusalal kehtestatud müra normtasemed.

13. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

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

14. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

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

Krunte läbivatele naaberkruntide teenindavatele maa-alustele kommunikatsioonitrassidele ja teistele tehonorajatistele on määratud servituudi vajadusega kaitsetsoonid.

Maa-alustel elektri kaabelliinidel on kummalegi poole liini telge kaitsevöönd laiusena 1 meeter. Sideliinidele on kohaldatud kaitsevööndeid laiusena 2 meetrit kummalegi poole liini telge. Veevarustus- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd on kogulaiusega 4 meetrit.

Teeservituut seatakse krundile pos.1 ja 2 tagamaks juurdepääsu kinnistule pos.2 ja 1 ning ka kinnistul pos. 1 asuvatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele.

Servituutide ettepanekud

tabel 4

teeniv kinnisasi	valitsev kinnisasi /isik	servituut	märkused
Positsioon 1 Uus krunt	Elion ettevõtte AS; Elektrilevi OÜ; POS 2	Tehnovõrgu servituut (10kV kaabelliin, side kaabelliin)	

	Eksiiv OÜ	Kaugkütte trass
		Teerervituut
Positsioon 2	Elion ettevõtte AS; Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu servituut, (10kV kaabelliin, side kaabelliin)
Uus krunt	Eksiiv OÜ	Kaugkütte trass
	Pos. 1; Veske kinnistu	teeservituut

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks 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);

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.

16. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse (50 meetrit tee äärmise sõiduraja teljest) ning 60 meetri laiusesse tee sanitaarkaitse vööndisse. Krundi Pos 2 läbivale teele seatakse servituutettepanek pääsuks Krundile Pos 1 ja Veske maaüksusele.

Kinnistut läbival 10 kV kaabelliinil on kaitsevöönd 1 meetri ulatuses ja sideliinil 2 meetrit mõlemale poole liini telge. Krundile Pos 1 on kavandatud ka veevarustuse trass krundi Pos 2 varustamiseks. Veetrassi kaitsevöönd on 2

meetrit mõlemale poole trassi telge. Planeeritavaid krunte läbib ka ehitatav kaugkütte trass, kaitsevöönd 2 meetrit teljest.

17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud 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.

18. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- projekteerimine
- ehitamine
- kruntide võõrandamine

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

Ehitamine

Projektid ühiseks kasutuseks kavandatud teele ja tehnovõrkudele tellib huvitatud isik. Kooskõlastatud projekti alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa ja

maksab vajalikud riigilõivud. Kui tehnovõrkude ja juurdepääsu teede ehitamine kuni hoonestatava krundi piirini on teostunud, taotleb huvitatud isik nendele kasutusloa. Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud teele ja tehnovõrkudele teostusjooniste tellimine, vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik või ehitaja, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Kruntide omanikele hoonete rajamiseks väljastatakse ehitusluba peale teede ja tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Teeseadus § 36 lg 4 järgi uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Teede, tehnovõrkude, sadeveekanaliseerimise ja haljastuse rajamise eest vastutab arendaja.

Kruntide võõrandamine

Kinnistu omanik, arendaja, sõlmib võõrandatava kinnistu omanikuga notariaalsed lepingud, kus kinnistu omanikule seatakse tee kasutamiseks ja veevarustuse ja kanalisatsiooni trassidele isiklik kasutamise õigus või kinnitatakse muudmoodi krundiomanike kasutusõigus neile ning lepatakse kokku edasise hooldamise osas. Eeldatult moodustub uute kinnistu omanike baasil MTÜ või muu vabaühendus, kes võtab üle ka hooldamiskohustused ja vajadusel tellib jooksva hoolduse oma kuludega.

06.04.2015

Koostas:

P. Aunapu