

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ SE Aqua avaldus 15. jaanuar 2007, Pala Vallavolikogu 08. märts 2007 otsus nr 15 Lohu kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

1.2. Planeeringu koostaja:

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Reg. Nr: 10288752

Tel. 07 420999

Fax. 07 384017

1.3. Töögrupp:

planeerija: Kristine Fenske

planeerija: Evelin Karjus

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maaüksus 2 krundiks suvilakompleksi rajamise eesmärgil, maakasutustingimuste määramine ning kinnistule ehitusõiguse ulatuse määramine.

Andmed planeeritavate kinnistute kohta:

- Lohu (Registrios nr. 1325435/13254, katastritunnus 57601:002:2131); katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; pindala ca 1,85 ha.
- Aadu (Registrios nr. 1339435/13394, katastritunnus 57601:002:2152); katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; pindala 3,08 ha, millest planeeringualasse jääb ca 600 m² juurdepääsutee rajamiseks Lohu kinnistule.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Ehitusseadus

3.2. Planeerimisseadus

3.3. Pala valla ehitusmäärus

3.4. Pala valla üldplaneering

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

4. Nõuded koostavale planeeringule

4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Omandi OÜ (Litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt 06.2007 mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1 : 500. Töö nr: GEO 2511.

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.2.1. Asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas, Pala vallas, Kodavere külas.

4.2.2. Planeeringus käsitletavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad:

- Lohu - 100% maatulundusmaa; pindala 1,85 ha.
- Aadu - 100% maatulundusmaa; pindala 3,08ha, millest planeeringualasee jääb ca 600 m².

4.2.3. Naabermaaüksuste sihtotstarbed ja pindalad:

- Aadu (57601:002:2152) – maatulundusmaa; pindala 3,08 ha
- Paalu (57601:002.1283) – maatulundusmaa; pindala 5,07 ha

- Tõnise (57601:002:1160) – maatulundusmaa; pindala 2,47 ha
- T-43 Aovere-Kallaste-Omedu tugimaantee (57601:002:1460) – transpordimaa; pindala 11,1 ha

4.2.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeritav ala külgneb läänes riigi omandis oleva kõvakattega Aovere-Kallaste-Omedu tugimaantee nr T-43, millel on vastavalt Teeseadusele (§ 13, lg2) 50 m laiune kaitsevöönd ja 200 m laiune sanitaarkaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.
- Planeeritav ala külgneb idas Peipsi järvega. Peipsi järvel on tulenevalt Looduskaitseadusest §37 lg1 200 m laiune ranna piiranguvöönd, §38lg1 alusel 100 m laiune ranna ehituskeeluvöönd, Veeseaduse §29lg2 alusel 20 m laiune veekaitsevöönd ning §10lg2 alusel 10 m laiune kallasrada. Ranna piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ning veekaitsevööndi ulatust mõõdetakse tavalisest veepiirist. Veeseaduse §10lg1 alusel mõõdetakse kallasraja ulatust kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugesdes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.
- Vastavalt Pala valla üldplaneeringule läbib planeeringuala idaosas kuni 5 m kõrgune kaitstav kaldaastang. Kaldaastangu kaitse eesmärgil ei tohi kaldaastangut ehitustegevusega lõhkuda ega läbi kaldaastangu lisajuurdepääse kallasrajale rajada

4.2.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed

Juurdepääsutee planeeritavale alale puudub. Planeeritava kinnistu maapinnakõrguste vahemik jääb vahemikku 30.14 kuni 40.40. Kinnistu maapinna langused on ala kirde suunas.

Planeeritaval krundil puudub ühendus tehnovõrkudega. Lähim elektrivõrkudega liitumiskoht on Järvekivi alajaam, mis asub planeeringualast loodes.

Planeeringuala olemasolevast olukorrast annab ülevaate joonis Leht 2 Olemasolev olukord.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala on jagatud kaheks krundiks, milliste pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1. Kruntide piiride määramisel on arvestatud olemasolevaid kitsendusi antud alal. Kummalegi krundile on määratud 1 hoonestusala. Hoonestusala on seotud krundipiiridega. Väljapoole planeeringus määratud hoonestusala hooneid ehitada ei tohi

Planeeritavate kruntide piirid ja hoonestusalaade asukohad on ära toodud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.4. Kruntide ehitusõigus

4.4.1. Maakasutuse lubatud sihtotstarbed

Planeeritav maakasutuse sihtotstarve on elamumaa E.

Maatüki sihtotstarbe määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

4.4.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Elamumaa sihtotstarbega krundil on lubatud kuni kolm hoonet: 1 suvila ja kuni 2 abihoonet.

4.4.3. Ehitiste kasutamise otstarbed

Planeeringu graafilises osas esitatud maakasutuse bilansi koondtabelis on toodud kohustuslik hoone kasutamise otstarbe tüüp.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kruntidele kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe koodid ja nimetused järgmised:

Elamumaale:

- 11103 – Suvila (lubatud elamumaa sihtotstarbega kruntidel Pos1, Pos2)
- 12744 – Elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (lubatud elamumaa sihtotstarbega kruntidel Pos1, Pos2)

4.4.4. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 310m²: suvilal kuni 150 m², ühe abihoonet ehitusalune pindala ei tohi ületada 80m².

4.4.5. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Suvila suurim lubatud kõrgus on 8m, abihoonel 6m. Suvila suurim lubatud korruselisus on 1,5 korrust (1 täiskorrus ja 1 katusekorrus), abihoonel 1 korrus.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud Tabelis 1 "Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele".

Tabel 1 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringueelne olukord			Planeeringujärgne olukord			
Krundi aadress	Krundi pindala (ha)	Maa-kasutuse sihtotstarve	Krundi aadress	Krundi pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Täisehituse % krundi pindalast
Lohu 57601:002:2131	1,85	100% M	Pos 1	9722	310 (Suvilal kuni 150 ühel abihoonel kuni 80)	3,2
			Pos 2	8812	310 (Suvilal kuni 150 ühel abihoonel kuni 80)	3,5

Planeeringujärgne olukord						
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoone põhimahu lubatud katusekalle ja katusetüüp	Maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete kasutamise otstarbe kood ja nimetus	Hoone suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast (m)	Hoonete tulepüsivusaste
Suvilal kuni 1,5 abihoonel kuni 1	3 (1 suvila ja kuni 2 abihoonet)	30° - 45° viilkatus	E	11103-suvila 12744-majapidamisabihoone	Suvilal kuni 8 abihoonel kuni 6	TP3
Suvilal kuni 1,5 abihoonel kuni 1	3 (1 suvila ja kuni 2 abihoonet)	30° - 45° viilkatus	E	11103-suvila 12744-majapidamisabihoone	Suvilal kuni 8 abihoonel kuni 6	TP3

4.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 5,0 m, naaberkrundi hoonestusalast 15,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Kujud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Lubatud suurim korruselisus: suvilal kuni 1,5 (1 täiskorrus ja 1 katusekorrus), abihoonel 1
- Hoone põhimahu lubatud katusekalle: 30° - 45°, katusetüüp: viilkatus
- Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekivi, valtsplekki ja katusesindleid. Vastavalt Pala valla üldplaneeringule ei tohi kasutada kivi imitatsiooniga plekkkatuseid.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, kivi, lubatud on ka palkehitised. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ja plekki seinakattematerjalina.
- Lubatud on ainult puitakende kasutamine.
- Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava suvilaga sobivaid materjale ning suvila ja kõrvalhoone(d) peavad olema ühtses stiilis.

- Hoonete ± 0.00 võiks olla planeeritavast maapinnast 30...60 cm kõrgem. Täpne ± 0.00 määrata hoonete arhitektuurse projekteerimisega.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi. Ehitis peab:
 - 1) olema teostuselt heatasemeline;
 - 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
 - 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.
- Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja arhitektuurset käekirja.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtted, jalakäijate liikumise tsoonid ja parkimine

Planeeritavatele kruntidele juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud olemasolevalt Aovere-Kallaste-Omedu tugimaanteelt uue mahasõidu rajamine üle Aadu kinnistu planeeritavale kinnistule. Juurdepääs krundile Pos 2 on ette nähtud üle krundi Pos 1. Juurdepääsutee on ette nähtud 4,5 m laiune, kahesuunalise liiklusega ja kruusakatttega ning sademeveeküvettidega mõlemal pool teed. Kõnniteed ei ole planeeritud, jalakäijad liiguvad mööda juurdepääsuteed. Planeeritava juurdepääsuteega on lahendatud ka juurdepääs Aadu kinnistule. Planeeritava tee asukoht ja orienteeruvad maapinna kõrgusarvud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis

Parkimine toimub kruntide siseselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003 planeeritavale üksikelamule esitatud nõudmistest. Arvestatud on kaks parkimiskota ühe suvila kohta.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolev haljastus on näidatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Uue, lisatava kõrghaljastuse paigutamisel on arvestatud olemasolevaid kitsendusi antud alal. Vastavalt Pala valla üldplaneeringule on vaatekoridori alasse keelatud kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastuse paiknemine on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis, madalhalbastuse paiknemine on vaba.

Taimeliikide ja sortide määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, et taimestus oleks antud keskkonna loodusega sobituv ja kergelt hooldatav. Istikute ostmisel eelistada kohalikes puukoolides paljundatud taimmaterjali.

Piirete rajamine hoonete ümber on lubatud õuemaa piirides, õuemaa piirid on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m. Lubatud on puitpiirded (lippaad, lattaed), võrkpiirded koos hekiga ning kuni 1 m kõrgused looduskiviaiad.

Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrgu tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Ala täpse vee- ja reoveehulga arvutamisel võtta aluseks 2 pere arvestuslik tarbimine (8ie).

4.9.1 .Reovee kanalisatsioon

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub olemasolev kanalisatsioon. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

Planeeritud lahendus

Mõlemale planeeritavale suvila krundile on ette nähtud reovee ärajuhtimine lokaalse imbsüsteemiga kanalisatsiooniga. Reoveeseptiku minimaalne kaugus planeeritavatest hoonetest on 5m, reovee imbväljakul 10m. Septikute ja imbväljakute orienteeruv asukoht on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrkude ja maakasutuse joonis. Septikute ja imbväljakute täpsem asukoht määratakse reoveekanaliseerimise käigus. Heitvee immutamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusega nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" seatud nõudeid (vähim kaugus veehaarde sanitaarkaitsealast 50m, immutussügavuse ja põhjavee kõrgema taseme vahe 1,2m). Omapuhastite projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnohutust

4.9.2. Veevarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub olemasolev veevarustus.

Planeeritud lahendus

Planeeritavatele suvila kruntidele on ette nähtud ühise puurkaevu rajamine, prognoositav veetarbimine on ligikaudu 2 m³ ööpäevas. Planeeritav veeühendus on ette nähtud planeeritavast puurkaevust (tootlikkusega alla 5 m³), milline on kavandatud Pos 1 krundile. Planeeritava puurkaevu asukoht ja veetrassi kulgemine on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrkude ja maakasutuse joonis.

Puurkaevu ja ühisveetorustiku majandamine, kasutamine ja käsutamine toimub, kas puurkaevu kasutatavate kruntide ühistu moodustamise teel või hakkab puurkaevu majandama vallas tegutsev vee-ettevõtte juhul kui ei lepita kokku teisiti.

Vastavalt Veeseadusele ja keskkonnaministri määrusele nr 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" on põhjavee haarde sanitaarkaitseala 50 m. Planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala on vähendatud 50 meetrilt 10 meetrini vastavalt keskkonnaministri Jaanus Tamkivi nõusolekule puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise kohta.

4.9.3. Küte

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puuduvad küttesüsteemid.

Planeeritud lahendus

Planeeritavate hoonete küte lahendatakse lokaalselt. Kasutada on lubatud keskkonnale ohutut kütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

4.9.4. Sidevarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub ühendus telekommunikatsioonivõrku.

Planeeritud lahendus

Planeeritava ala sidevarustus tagatakse mobiilsidevõrgu abil.

4.9.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavat alal puudub elektrivarustus.

Planeeritud lahendus.

Planeeritava ala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Järvekivi 15/0,4 kV alajaama baasil. Järvekivi alajaam on näidatud joonisel Leht 1 Asendiskeem. Alajaamast on ette nähtud projekteerida planeeritavatele kinnistutele eraldi fiidrina uus 0,4 kV liin. Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud eraldi 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilpidest hooneteni on ette nähtud elektritoide maakaablitega. Liitumiskilpide asukohad ja planeeritaval alal kulgevad madalpingekaabli koridorid on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrkude ja maakasutuse joonis.

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõtelt.

4.9.6. Sademevee kanaliseerimine

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puuduvad teedeäärsed sademeveekraavid.

Planeeritud lahendus.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks planeeritava juurdepääsutee äärde mõlemale poole lahtised sademeveeküvetid. Sademevesi kogutakse küveti, kus see imbub pinasesse. Tee orienteeruvad kõrgusarvud ja sademeveeküvetide paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.9.7. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 1 km kaugusel loodes, Terali maaüksusel (57601:002:0702) Peipsi järve ääres.

Planeeritud lahendus

Planeeritava ala tuletõrje veevarustus on mõlemale planeeritavale krundile ette nähtud tagada krundile Pos 1 paigaldatavast ühisest veevõtumahutist. Mahuti on planeeritud kavandatava juurdepääsutee äärde. Mahuti suurus peab olema vähemalt 72 m³, et tagada aastaringselt standardis (EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus”) ette nähtud tiheasustusele vastav veega varustus (10 l/sek kahe tunni jooksul). Ühe suure mahuti asemel on lubatud rajada ka mitu väiksemat omavahel ühendatud mahutit. Veevõtumahuti peab vastama standardis EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus” ette nähtud nõuetele. Tagatud peab olema mahuti aastaringne kasutusvõimalus (siseministri määrus nr 55 08.09.2000 „Tuleohutuse üldnõuded”, §70) ja tuletõrjeautode juurdepääs vähemalt 4,0m kaugusele mahutist. Tuletõrje veevõtumahuti asukoht on näidatud joonisel leht 3 Planeeringu põhijoonis ja joonisel leht 4 Tehnovõrkude ja maakasutuse joonis.

Tabel 2 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus	
		Liitumispunktist planeeringuala piirini	Planeeringuala siseselt
Kanaliseatsioon	puudub	-	2 omapuhastit
Vesi	puudub	-	110 m
Elekter	puudub	126 m	300 m

4.10. Keskkonnakaitse tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised prügikonteinerid olmeprügi jaoks. Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse, konteineri asukoht on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

4.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub

4.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub

4.13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras.

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud seada isiklik kasutusõigus ja juurdepääsuteele teeservituut (Tabel 3). Planeeritud isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrkude ja maakasutuse joonis, teeservituut on ära näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Aadu (57601:002:2152)	Teeservituut	Pos 1, Pos 2	Teeservituut annab õiguse valitseval kinnisasjal/isikul rajada ja kasutada teenival kinnisasjal asuvat juurdepääsuteed.
Pos 1	Teeservituut	Pos 2	Teeservituut annab õiguse valitseval kinnisasjal/isikul rajada ja kasutada teenival kinnisasjal asuvat juurdepääsuteed.
T-43 Aovere-Kallaste-Omedu (57601:002:1460); Aadu (57601:002:2152)	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Pos 2	Isiklik kasutusõigus annab liini valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Pos 2	Isiklik kasutusõigus annab õiguse rajada, kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetrassi ja puurkaevu.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- piirete läbipaistvus ja kõrgus, mis võimaldab üle piirde vaadata
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus
- autode parkimine vahetult hoone juures
- lukustatavad sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Kruntide omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

- Vastavalt Pala valla üldplaneeringule laieneb rannajoonest 500 m ulatuses Peipsi järvele Loode-Peipsi hoiuala, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Loode-Peipsi hoiuala kaitsekord on määratud kaitse-eeskirjaga.
- Planeeritav ala on vastavalt Pala valla üldplaneeringule maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik. Peipsi ranniku omapära ja väärtus seisneb eelkõige ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuris ning järve ja ranniku tähtsuses loodusliku mitmekesisuse seisukohalt. Ala väärtus on kultuurilis-ajalooline, rekreatsiooniline ning identiteediväärtus.
- Vastavalt Pala valla üldplaneeringule kuulub planeeringuala põhja- ja lääneosa vaatekoridori alasse, see moodustab ca pool planeeritavast kinnistust. Vaatekoridoris avanevad kaunid vaated maastikule ning Peipsi järvele. Vaatekoridoris on uute hoonete ning kõrghaljastuse rajamine keelatud.

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

4.17. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Juurdepääsutee väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui ei lepita kokku teisiti. Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate kogumiskaevude, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja, võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse kokkulepetele.

15.12.2008.a.

/



/ Evelin Karjus, planeerija