

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

Menetlusedokumentid.....	1
Seletuskiri.....	1
Joonised	2
Üldinfo.....	3
Sissejuhatus.....	4
Detailplaneeringu koostamise alused	4
Detailplaneeringu lähtematerjalid.....	4
Planeeringu koostamise eesmärk	4
Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
Planeeritava ala olemasolev olukord	5
Teed ja juurdepääsud	5
Looduskeskkond	5
Tehnovõrgud	5
Planeerimisettepanek	6
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	6
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted	6
Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
Ehitusõigus	8
Arhitektuurinõuded	9
Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	9
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	10
Keskonnakaitse, haljastus ja heakord	11
Tehnovõrgud	11
Tuleohutus.....	11
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal	12
Kitsendused	12
Muinsuskaitsetelised piirangud	15
Planeeringu rakendamise võimalused	15

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Möötkava				
					M 1:100	M 1:500	M 1:1000	M 1:2000	Sobivas möötkava s
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem					X
2	DP	-	2.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed				X	
3	DP	-	3	Tugiplaan		X			
4	DP	-	4	Põhijoonis		X			
5	DP	-	5	Tehnovõrkude koondplaan		X			

LISAD**MENETLUSDOKUMENDID**

- ✓ Maidla Vallavolikogu otsus „Hirmuse mõisa ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“, 25. oktoober 2012 nr 275;
- ✓ Hirmuse mõisa maa-ala detailplaneeringu lähteülesanne;

VÄLJAVÕTE MAIDLA VALLA ÜLDPLANEERINGUST**TEHNILISED TINGIMUSED**

- ✓ Maanteeamet – Hirmuse mõisa detailplaneeringu tehnilised tingimused Hirmuse külas Maidla vallas, 16.08.2013 nr 15-4/13-00237/159;

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSED

- ✓ Keskkonnaamet – Seisukoht Hirmuse mõisa detailplaneeringu kohta, 23.10.2013 nr V 6-5/13/23807-2;
- ✓ Eesti Energia Kaevandused AS – Detailplaneeringu kooskõlastamine, 05.11.2013 nr 804.1.1-384;
- ✓ Maa-amet – Hirmuse mõisa maa-ala detailplaneering, 18.11.2013 nr 6.2-3/9688;

ÜLDINFO

Planeeringu nimetus:	„Hirmuse mõisa detailplaneering“
Planeeringu korraldaja:	Maidla vallavalitsus
Planeeringu tellija:	Maidla Vallavalitsus Reg nr 75005647 Maidla tee 47 Savala küla Maidla vald 42301 Ida-Virumaa
Asukoht:	Ida-Virumaa, Maidla vald, Hirmuse küla, Paju MÜ lähiala
Kinnistute andmed:	Hirmuse küla, sihtotstarbeta maa
Planeeringu koostaja:	Projektibüroo 363 OÜ Salve 3, Tallinn, 11612 EEP002320, 27.12.2011 TEL001835, 28.12.2011
Arhitekt:	Karina Mamontova
Projektijuht:	Reimo Ilp
Kontaktisikud:	Projektibüroo 363 OÜ Reimo Ilp, projektijuht, tel: 566 10040, reimo@projekt363.ee

SISSEJUHATUS

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Maidla valla üldplaneering, kehtestatud Maidla Vallavolikogu 17.03.2011.a. otsusega nr 143;
- Maidla valla ehitismäärus;
- Hirmuse mõisa ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine, 25.10.2012, nr 275.
- Hirmuse mõisa maa-ala detailplaneeringu lähteülesanne.
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;

DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJALID

- Eesti Vabariigi Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Teeseadus;
- Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded;
- Veeseadus;
- Elektriõhutuseseadus;
- Maapõueeseadus;
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord;
- Mõra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid;
- Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid;
- Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja uuringud;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid;
- Hea ehitustava.

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- Maa sihtotstarbe määramine;
- Olemasolevast riigimaast kruntide moodustamine;
- puhke- ja virgestusala moodustamine;
- ühiskondlike hoonete renoveerimiseks ja ehitamiseks ehitusõiguse määramine;
- kruntide hoonestusalade piiritlemine;
- juurdepääsuteede ja liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- servituutide vajaduse määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;

OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Ida-Virumaal Maidla vallas Hirmuse külas ja piirneb riigimaanteega nr 13125 Maidla-Hirmuse, Hirmuse jõe, riigireservmaa piiriettepanekutega AT0804170001 ja AT0805220008 ning Sillaotsa (katastritunnus 44907:003:0278) ja Paju (katastritunnus 44901:001:0222) maaüksustega. Planeeritav ala on ca 1,4 ha. Planeeringuala lõunaosas ja keskel asuvad mõis ja abihooned.

Planeeritav maa-ala külgneb lõunapiiril Sillaotsa (Maatulundusmaa 100%, 44901:003:0278) ja kagupiiril Paju kinnistuga (Maatulundusmaa 100%, 44901:001:0222), edela- ja kirdepiiril Riigi reservmaa piiriettepanekutega (AT0804170001 ja AT0805220008), loodepiiril riigimaanteega nr 13125 Maidla-Hirmuse (Transpordimaa 100%, 44901:001:0049). Krundi lõuna-kagu osa läbib Hirmuse jõgi.

Ala reljeef on valdavalt ühtlane, tõustes veidi loode suunas, kuid jäädes 44.24-45.84 vahele. Kõrgem piirkond asub Maidla-Hirmuse ääres.

TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Ala piirneb loodest 13125 Maidla-Hirmuse maanteega. See on planeeritava ala peamine juurdepääs. Olemasolev kruusatee saab maanteelt alguse kinnistu loodeosas ning kulgeb läbi krundi ja edasi kagu suunas.

LOODUSKESKKOND

Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastust, millest suurem osa jääb krundi kirde-, ida- ja lääneküljele.

Ala asub osaliselt Eesti põlevkivimaardla Uus-Kiviõli uuringuvälja (registrikaardi nr 11) aktiivse tarbevaru 1 plokil ja Uus-Kiviõli kaevanduse kehtiva mäeeraldise kohal (kaevandamisloa nr KMIN-117; loa omanik Eesti Energia Kaevandused AS).

TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal paiknevad olemasolev veetrass ja madalpingeliin, millel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge.

PLANEERIMISETTEPANEK

PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav maa-ala paikneb Ida-Virumaal Maidla vallas Hirmuse külas.

Piirkond on valdavalt monofunktsionaalne – maatulundusmaa sihtotstarbega ja sihtotstarbeta riigireservmaa. Naaberhoonestust on vähe ja paikneb hajali ning ühtset ehituslikku struktuuri ei ole. Alast kirdesse jäävad mõned 1-2 korruselised üksikelamud. Hoonestusviis on lahtine, hooned on ehitatud vabaplaneeringu alusel. Hoonestustihedus on kogu alal madal. Tihedam on hoonestus planeeringualast põhjas ja idas Kiviõli linna läheduses, kus asuvad tootmis- ja elamumaa kinnistud.

Lähimad linnad on Kiviõli ja Püssi, mis asuvad alast põhja-kirde suunas umbes 3 ja 4,3 km kaugusel.

Planeeritaval alal on hea ühendus teiste piirkondadega. Ala loodeküljel asuv Maidla-Hirmuse mnt viib maanteedele nr 13103 Lügänu-Oandu-Tudu ja nr 13124 Kiviõli-Maidla tee ning nr 13202 Aruvälja-Soonurme tee.

Ala ei jää ühistranspordi teeninduspiirkonda.

Planeeringualal on osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja riigimaantee kaitsevöönd 50 m.

Planeeritaval alal varem kehtestatud planeeringuid ei ole. Lähimad detailplaneeringud on ära toodud joonisel nr 2. „Kontaktvööndi analüüs ja ehituslikud seosed“.

PLANEERITAVA ALA PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Planeeringuga moodustatakse kolm krunti olemasolevast riigimaast ning tehakse ettepanek planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse andmiseks.

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee-ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t. metsaga kaetud aladel tuleb jätta vähemalt 70% territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks.

Parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust. Piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks on hoone maksimaalseks kõrguseks väikeelamute puhul määratud 9 m.

Planeeringualal moodustatakse kolm krunti kogusuurusena 1,4 ha riigireservmaast. Kruntidel on määratud hoonestusalad nii olemasolevatele kui ka planeeritavatele hoonetele. Uute hoonete asukoha valikul tuleb lähtuda kõrghaljastuse paiknemisest. Oluline on, et hoone rajamisega säiliks võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust. Hoonestusalad on näidatud suuremana, kui on maksimaalne ehitusalune pind ning puude likvideerimine sõltub otseselt hoone asukoha valikust hoonestusalas. Krundi ehitusõigus on toodud peatükis Ehitusõigus ning joonisel DP-4 – Põhijoonis.

Käesoleva planeeringuga on antud alale juhtfunktsioon Ühiskondlike ehitiste maa 100%. Krunti on planeeritud hoonestada kuni kahekorruseliste hoonetega. Ühiskondlikud hooned sobivad alale väga hästi.

Väljavõtte Maidla valla üldplaneeringust:

Maidla valla põhjapoolne osa on tuntud turvalise ja kaasaegse elukeskkonnaga, keskkonnasõbraliku ettevõtlusega, arenenud sotsiaalse ning tehnilise infrastruktuuriga ja ühistranspordiga hästi hõlmatud alana. Valla lõunapoolsed alad

moodustavad omanäolise looduskeskkonnaga, säilinud ajaloolise asustusstruktuuriga ning mitmekesiste turismi- ja puhkevõimalustega „oaasi“ Ida-Virumaa tööstuspiirkonnas.

Otsene juurdepääs planeeringualale on olemasolev sissesõidutee. Põhiliseks teeks alani on Maidla-Hirmuse mnt.

Parkimine on planeeritud lahendada omal krundil. Normatiivset parkimise arvutust näeb peatükis Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualal moodustatakse kolm krunti riigireservmaast.

Tabel 3. Maakasutuse koondtabel.

pos. nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest või riigimaast	liidetavate-lahu-tatavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	-	Üh 100%	11710	riigimaa	-11710	sihtotstarbeta
2	-	Üh 100%	1164		-1164	
3	-	L 100%	1126		-1126	
			14000		-14000	

Maakorralduslike tööde käigus võib krundi pindala täpsustuda.

EHITUSÕIGUS

Moodustava krundi Pos.1 suurus on 11710,3 m² ja sihtotstarbe 100% Ühiskondlike ehitiste maa (Üh 100%). Ehitada on lubatud kaks kuni kahekorruselist hoonet ja kaks abihoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 1484 m², maksimaalne suletud brutopind kokku on 1484 m² ja maksimaalne kõrgus on 9 m. Lubatud on ka üks keldrikorrus.

Moodustava krundi Pos.2 suurus on 1163,9 m² ja sihtotstarbe 100% Ühiskondlike ehitiste maa (Üh 100%). Ehitada on lubatud kaks kuni kahekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 215 m², maksimaalne suletud brutopind kokku on 350 m² ja maksimaalne kõrgus on 9 m. Lubatud on ka üks keldrikorrus.

Moodustava krundi Pos.3 suurus on 1126,3 m² ja sihtotstarbe 100% Transpordimaa (L 100%). Ehitada hooned ei ole lubatud..

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonete võimalikud asukohad hoonestusaladena. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalasse, kusjuures tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Maakasutuse sihtotstarvete esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“. Ä (002) – ärimaa, L (007) – transpordimaa, M (011) – maatulundusmaa.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Tabelis on esitatud krundi põhifunktsiooni täitvad ehitised, lubatud on ka iga vastava otstarbe alajaotused.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Tabel 4. Kruntide ehitusõigus.

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	max. hoonete alune pind m ²	täisehitusprotsent	hoonestustihedus	max. hoone kõrgus (m)/korruselisus	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	max. suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ²	tulepüvisus	kavandatud parkimiskohtade arv
1	-	11710	1484	13	0,13	9/-1/2	2+2	sihtotstarbeta	Üh 100%	1484,0	TP-3	19
2	-	1164	215	18	0,30	9/-1/2	2	sihtotstarbeta	Üh 100%	350,0	TP-3	5
3	-	1126	-						L 100%			
		14000	1699							1834		24,00

* - Maksimaalne hoone korruselisus/kõrgus maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast). Neid näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis – lahtine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- ✓ Harja kõrgus maksimaalselt 9 m;
- ✓ Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada klaasi, metalli, puitu, betooni, krohvi;
- ✓ Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m tänava pinnast;
- ✓ Hoone ±0,00 täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis;

Ühtset ehitusjoont detailplaneeringuga ei näidata, sest hoonete asukoha valik sõltub täielikult kõrghaljustuse paiknemisest kruntidel. Hoone tuleb paigutada krundile nii, et säiliks võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljustust.

NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Kruntidele rajatavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada vastavalt Maidla valla ehitusmääruses toodud nõuetele.

Planeeringuala külgneb riigi kõrvalmaanteega 13125 Maidla-Hirmuse km 1,4-1,5. Tegemist on kruusateega, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2009.a. andmetel oli 100 a/ööpäevas. Hoonete projektide koostamisel peab arvestama olemasoleva liiklusrõnga, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga.

Ehitusprojektiga tuleb tagada lubatud piirdetarindite helipidavus vastavalt Sotsiaalministri määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, vastu võetud 04.03.2002.a.

Samuti tuleb ehitusprojektiga tagada lubatud vibratsioonitase vastavalt Sotsiaalministri määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, vastu võetud 17.05.2002.a.

Lähtetingimused tehnovõrkude projektidele tuleb eelnevalt nõutada Maanteeameti ida regioonist ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismõõtmekriteeriumidele ning kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

Enne ehitustööde alustamist kooskõlastada täiendavalt Maanteeameti ida regiooniga kõikide riigimaantee teekaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised tööprojektid.

LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritava alal on hea ühendus teiste piirkondadega. Ala piirneb loodest Maidla-Hirmuse maanteega nr 13125. See on planeeritava ala peamine juurdepääs. Maidla-Hirmuse maantee viib maanteedele nr 13103 Lügänu-Oandu-Tudu ja nr 13124 Kiviõli-Maidla tee ning nr 13202 Aruvälja-Soonurme tee. Maidla-Hirmuse maanteest saab planeeringuala loodeosas alguse olemasolev kruusatee, mis kulgeb läbi kinnistu ning jätkub kagusuunas, jõudes lõpuks maanteele nr 13103 Lügänu-Oandu-Tudu. See tagabki alale otsese juurdepääsu.

Detailplaneering näeb ette olemasoleva mahasõidu ja tee säilitamise ning uut juurdepääsuteed ei planeerita. Hoonete ümbrusesse kavandatakse ainult väiksemad teed ja parkimisplatsid. Üks parkimisplats on kavandatud teekaitsevööndisse jäävale alale, kuid selle rajamisel tuleb arvestada maantee ääres paiknevate kraavidega ning sademete ja lumesulamisvesi tuleb ära juhtida nii, et see ei valguks teemaale.

Mahasõidu lähedusse ei jää märkimisväärt olemasolevat kõrghaljastust ning planeeringuga ei kavandata ka täiendavat kõrghaljastust. Seega pole takistatud nähtavus maanteega külgneval alal.

Ala ei jää ühistranspordi teeninduspiirkonda.

Planeeringu liikluskorralduslahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos. nr	Ehitise liik	Ehitise asukoht	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv
1	Uus, väikese külastajate arvuga asutus	Äärelinn	1/80	19	19
2	Uus, väikese külastajate arvuga asutus		1/80	5	5
3	-				
Planeeritud parkimiskohti maa-alal kokku				24	24

Täpsem lahendus anda järgmises projekteerimisstaadiumis.

KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Keskkonnakaitse

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Keskkonnale ohtlike objekte ei ole ka planeeritud rajada. Samuti ei nähta ette moodustatavatel kruntidel ohtlike jäätmete kogumist. Olmejäätmed kogutakse krundile paigutatud konteineritesse. Erinevad jäätmed tuleb sorteerida.

Ehituse lõppjärgus või peale ehituse lõppemist peab krundid heakorrastama.

Haljastus

Hoonestusalad on paigutatud silmas pidades kõrghaljastuse paiknemist. Hoonete paigutamisel hoonestuslasse peab samuti jälgima, et likvideeritakse võimalikult vähe väärtuslikumaid puid. Põhijoonisel (joonis DP-4) on näidatud likvideeritavana kõik puud, mis jäävad hoonestuslasse ja teede ning platside alla, kuid tegelik likvideeritavate puude arv selgub alles hoonete ehitusprojektidega. Hoonestusalad on näidatud suuremana, kui on maksimaalne ehitusalune pind ning puude likvideerimine sõltub otseselt hoone asukoha valikust hoonestusallas.

Jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Maidla vallas kehtestatud jäätmekäitluslepingule. Organiseerida tuleb nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Prügikonteinerid tuleb paigutada kruntidele juurdepääsutee lähedusse kõvakattega alusele. Konteinerite kaugus kõrvalkrundist peab olema vähemalt 3 m.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

TEHNOVÕRGUD

Projekteerimise etapis täpsustada trasside ehitamise kaasfinantseerimine trassivaldajatega ning trasside teenindusulatus. Tehnovõrkude kulgemise koridoride planeerimisel on arvestatud trasside kaitsetsoonidega. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude ringitõstmise toimub kokkuleppel tehnovõrkude valdajate ning kinnistu omaniku vahel.

Tehnovõrkude kulgemine tee kaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt ühtse koridori kaudu, mis on eraldi projekti nõudev tegevus. Lähtetingimused projektile tuleb eelnevalt nõutada Maanteeameti ida regioonist ning projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismõõtudele ning kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

TULEOHUTUS

Planeeringus on arvestatud Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) ning Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 "Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Antud planeeringus on arvestatud kujadeks vähemalt 8 m.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev). TP-3 klassi hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m ja korruselisus kaks. Need näitajad ühtivad planeeringus määratud ehitusõigustega. TP-3 klassi hoone maksimaalne üldpindala on 2400 m² ühekorruselisel ja 1200 m² kahekorruselisel. Planeeringuga kavandatud brutopinnad on väiksemad.

Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrjeveevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- parklate jälgimine ja sissepääsu kontrollimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiritlemine;
- planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspuuteerimisel arvestada eelpool tooduga.

OSALISELT VÕI TÄIELIKULT KEHTETUKS MUUTUVAD PLANEERINGUD PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Planeeringualal kehtivad detaiplaneeringud puuduvad.

KITSENDUSED

Planeeringuala läbib ranna ja kalda piiranguvöönd 100m, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50m ja riigimaantee kaitsevöönd 50m. Lisaks on kaitsevöönd kraavil 1+1m ja elektripaigaldiste kaitsevöönd 2m.

Looduskaitseeadus

§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- 2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit;
- 3) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil, veejuhtmel, välja arvatud dreened ja kollektorid, ning allikal 50 meetrit.

(2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detaiplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või

harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Hirmuse jõe piiranguvööndi laius on 100 meetrit.

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- 1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;*
- 2) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;*
- 3) linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel hoonestusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul;*
- 4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 50 meetrit;*
- 5) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ja veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 25 meetrit.*

(2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;*
- 2) kalda kindlustusrajatisele;*
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;*
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;*
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;*
- 6) piirdeaedadele.*

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;*
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;*
- 3) ranna kindlustusrajatisele;*
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;*
- 5) kalakasvatusehitisele;*
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;*
- 7) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;*
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;*
- 9) sillale;*
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;*
- 11) raudteele.*

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

(7) Kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri.

(8) Hoiualal reguleerib ehitamist lisaks käesolevas seaduses hoiuala kohta sätestatule ka käesolev peatükk.

(9) Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Hirmuse jõe ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit.

Teeseadus

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

(4) [Kehtetu - RT I 2005, 11, 44 - jõust. 27.02.2005]

(5) Tänav kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud planeerimisseaduse kohases planeeringus.

[RT I 2007, 63, 398 - jõust. 01.01.2008]

§ 32. Tee kasutajale esitatavad nõuded

(1) Teed ja tee kaitsevööndit kahjustada ja risustada on keelatud. Tee omanik ja tee kaitsevööndi omanik võivad nõuda tee või tee kaitsevööndi kahjustajalt või risustajalt teehoiukulude katteks hüvitist.

(2) Veoste või sõitjate veoga tegelev ettevõtja peab andma tee omanikule tema nõudmisel andmeid teed kasutavate sõidukite, vedude mahu, teekonna ning sõitude sageduse kohta.

(3) Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ning kaitsmise nõuded kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.
[RT I 2003, 88, 594 - jõust. 08.01.2004]

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;

2) 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;

[RTL 2007, 61, 1100 - jõust. 29.07.2007]

3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;

4) 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit;

5) 220–330 kV pingega liinide korral 40 meetrit.

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meetri projektsioonist maapinnal.

(3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(4) Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 meetri kaugusel ning jõgedes 50 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(5) Laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuva õhuliini kaitsevöönd on piki liini kulgev õhuruum, mida mõlemalt poolt liini piiravad liini äärmistest hälbimatus asendis juhtmetest 100 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

MUINSUSKAITSELISED PIIRANGUD

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

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

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ja avaliku kasutusega tehnovõrkude puhul koostöös kohaliku omavalitsusega.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimistingimusi on võimalik taotleda kohealt peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on tehnovõrkude (ja tehnovõrgu valdajaga kooskõlastatud projektide) olemasolu, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude jaoks vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised reaalservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist). Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud ja kõnniteed ning istutada projekteeritud haljastus.

Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu.