

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringuala asub Lääne-Virumaal, Vihula vallas, Vergi külas Läänemere kaldal. Detailplaneeringu eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

Lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse 31.märts 2010. a korraldus nr 160 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad 30.03.2010
- OÜ Geolevel poolt koostatud maa-ala geoalus M 1:500
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla arengukava aastani 2011
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2003
- Eesti Standard EVS 809-1:2002

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Vihula valla üldplaneering. Selle järgi on Vergi külas paiknev planeeringu maa-ala määratud elamumaaks (*vt üldplaneeringu väljavõte*)

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- Tüllii II, katastritunnus 88703:001:0240, pindala 1096m², sihtotstarve maatulundusmaa

Põhjast piirneb detailplaneeringu maa-ala Tihase teega ning Toome (88703:001:2270, elamumaa) ja Voore (88703:001:2161, maatulundusmaa) maaüksustega.

Idast piirneb maa-ala Männi (88703:001:3045, elamumaa) katastriüksusega ning läänest Tüllii (88703:001:0211, maatulundusmaa) kinnistuga.

Planeeringualast ca 20m kaugusele lõunasse jääva Läänemere ja Tüllii II krundi vahele jääb jätkuvalt reformimata riigi omandis olev maa-ala (Riigi reservmaa piiriettepanek AT030605005).

Planeeringualast ca 50m kaugusele kirdesse jääb põhja poole jääb T-17196 Vergi sadama tee krunt (88703:001:2970), mille sihtotstarve on transpordimaa.

Planeeringuala ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu ala paikneb Vihula valla põhjaosas asuvas Vergi külas. Tüllii II maaüksus asub Vergi küla idaosas Läänemere kaldal. Planeeringuala suurus on ca 0,1ha. Planeeringualast ca 250m kaugusele idasse jääb Vergi sadam.

Planeeringuala maapind langeb mere suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1.69 (merepoolisel piiril) – 2.59 (Tihase tee poolsel alal).

Planeeringuala krundil kõrghaljastus puudub. Planeeringualal paikneb kaks hoonet, mis on rahuldavas seisukorras.

Planeeringuala asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil.

Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Tihase tee kaudu. Tihase tee kulgeb läbi Tüllii II kinnistu, krundi loodepiiri läheduses. Tihase tee ühendab omavahel kahte kõrvalmaanteed - Võsu-Vergi-Sõeaugu teed (17181) ja Vergi sadama teed (17196).

Tihase tänav on killustikkattega ca 3,5m laiune väikese liiklusintensiivsusega külavahetee. Teeäärsed kõnniteid rajatud ei ole.

Detailplaneeringu ala kontaktvööndi (Vergi küla) ehituslik analüüs

Üldplaneeringu kohaselt on valla põhieesmärgiks kujundada Vihula vallast meeldiv elamis- ja suvekodude piirkond. Vald peab oluliseks ka sadamate ja ajalooliste lautrikohtade taastamist. Vergis asub Vihula valla üks väikesadamatest. Sadama funktsioon piirdub peamiselt turismi ja kohalike kalurite tegevusega.

Üldplaneeringuga kavandatud elamumaade planeerimise üks põhimõtetest on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine ning põhiliseks peab jääma ühepereelamute ehitamine.

Vihula vallas puudub ühtne ja terviklik vallakeskus. Vald jaguneb mõtteliselt mitme esmatasandi keskuse vahel. Esmatasandi keskustena võib vallas arvestada Võsu, Võsupere, Vergi ja Vihula asulaid. Üldplaneeringu järgi on vallas tiheasustusaladeks määratud Võsu, Vergi ja Käsmu. Ligi 60% Vihula valla maadest asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil (sh ka Vergi küla).

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Vihula valla põhjaosas, Vergi külas.

Üldplaneeringus on märgitud Vergi küla kohta järgmist:

Vergi küla on üsna keeruka ning eriilmelise ja tiheda asustusstruktuuriga küla, kus esinev hoonestus pärineb mitmetest ajajärkudest. Asustus on koondunud teede äärde ja mere kaldavööndisse. Küla võib tinglikult jagada neljaks piirkonnaks: vanema hoonestusega põhja- ja lõunaosaks ja neid poolitavaks valdavalt uuema hoonestusega keskosaks ning mereäärseks sadamaalaks. Küla piirneb Võsu-Vergi-Sõeaugu maanteega (17181), millest hargneb külasisene teedevõrgustik. Teede struktuur on ebakorrapärane.

Küla põhjaosas kohtab vanemat puithoonestust piki mereranda looklevate teede ääres. Hoonestus paikneb mõlemal pool teid. Merepoolsed elamukrundid on seal pikaks venitatud ja väiksemate kuni 1000 m² kruntide kõrval leidub ka suuremaid 4000-5000 m² suuruseid krunte. Teest sisemaa pool paiknevad krundid on väiksemad – ca 1000-1600 m² suurused. Majad paiknevad tihedalt üksteise kõrval.

Vanemat hoonestust leidub ka hajusamalt paiknevates hoonegruppides küla lõunaosas, mõlemal pool küla Võsu-Vergi-Sõeaugu maanteed ja merelähedasest rannateest valdavalt sisemaa pool. Elamugrupid koosnevad valdavalt kolmest majast. Krundisuurused on varieeruvad: alates 1000 m² kuni 5000 m²-ni.

Vergi küla põhja- ja lõunaosa hoonestus on rannakülale iseloomulik ja loodusesse sulanduv. Domineerib ühekorruseline lihtne puithoonestus. Eluhooned on valdavalt viilkatusega. Majade värvimisel on kasutatud intensiivsemaid värvitoone, domineerivad näiteks kollast, punast, rohelist ja musta värvi seintega majad. Akna- ja uksepiirded on enamasti valged. Hoonete seinad on enamasti rõhtlaudvoodriga. Puitmajadel on säilinud originaalsel kujul puitdetailid.

Õueplaan on kalurikülale iseloomulik – hooned paiknevad tihedalt ja õued on küllaltki kokkusurutud. Hoonete juurde kuulub ka kaks kuni kolm majandushoonet. Hooned paiknevad sageli teejoonel kas otsa- või pikiküljega, mõnikord on hooned eraldatud teest eesaiaga. Eesaiad on hästi hooldatud, maja taga paiknevad enamasti viljapuuaiad. Iluaedades esineb looduslikke puudegrupe ja kivirahne. Küla üldilmele annavad omapära ka piirdeaiaid ja väravad. Vergi külas on levinud puidust lipp- ja lattaiaid. Piirdeaiaid paiknevad valdavalt teega ühel joonel. Küla keskosas paikneb endise karjamaade ja metsatukkade vahel uuemat hoonestust. Küla keskossa jäävad ka ümbruskonna ehitustraditsioonist erinevad mitmepereelamud. Algselt ühelaadse viimistlusega hooned erinevad täna üksteisest tunduvalt ja vajaksid katusekattematerjalide ja välisilme ühtlustamist. Mererand on Vergi ajaloo läbi aegade olnud tähtsal kohal – juba muistsetest aegadest on Vergi tuntud sadamapaik. Vergi sadam, mis taasavati 1997. aasta juunikuus, on üks vähestest väikesadamatest põhjarannikul, mis on saanud kaasaegse ilme ning pakub mitmesuguseid teenuseid külastajatele (laevade ja autode tankimine, vee ja elektri saamise võimalus kail, viihall paatide remondiks ja väikealuste ületalve hoiuks, majutuskoht, kõrts, kauplus, saun, jalgrataste ja veesuuskade laenutus). Vergi küla on kultuurilis-ajaloolise väärtusega küla, mida võib käsitleda kui ajaloo kontsentraati. Külas leidub hästisäilinud struktuure ja elemente erinevatest ajalooperioodidest. Küla väärtuslikkust rõhutab erinevate stiilide ja erinevate ajastute hoonestuse kombineeritus. Mereranna hoonestuses on eristatavad erinevad kihid: leidub vanu võrgumajasid, nõukogude aegseid lagunevaid suurhooneid ja kaasaegset jahisadama hoonestust. Küla hoonestuses on eelkõige väärtuslik küla põhja- ja lõunapoolne osa oma vanemate rannaelamutega. Samas erineb heakorrastatud ümbrusega korruselamu- ja mitmepereelamute piirkond küla keskel tunduvalt tüüpilistest nõukogude aegsetest külakeskustest. Vergi küla väärtuseks saab lugeda seda, et vanad rannaelamud ja uuem hoonestus paiknevad üksteisest kaugel ja on omavahel metsatukkade ja vanade karjamaadega eraldatud.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on kasutatud soovituslikke planeeringute leppemärke, mis on välja antud Keskkonnaministeeriumi poolt aastal 2002.

Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Vihula valla üldplaneering, mida käesoleva planeeringulahendusega ei muudeta. Üldplaneeringuga on Tüllii II kinnistu määratud elamumaaks. *(vt Üldplaneeringu väljavõtte)*

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt krundi jagamist ei kavandata. Tüllii II kinnistu jääb endistesse piiridesse. Planeering teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks – senine maatulundusmaa muudetakse elamumaaks.

Planeeringuga ettenähtud kruntide suurused ja sihtotstarbed on järgmised:

POS 1: pindala 1096m²; sihtotstarve 100% pereelamumaa (EP); katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E).

Ehitusõigus

Planeeringualal paikneb kaks hoonet, mis teadaolevalt on ehitatud 1989.aastal. Nimetatud hooned on kantud ehtisregistrisse (ehitisregistri koodid 120613722 ja 120613720, väljavõtted ehtisregistrist on lisatud planeeringu kausta). Üldplaneeringu kohaselt on krunt määratud elamumaaks.

Planeeringuala elamukrundile ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast Vihula valla üldplaneeringust tulenevatest elamuehituse põhimõtetest ja arhitektuursetest nõuetest, mis on pikemalt lahti kirjutatud seletuskirja peatükkides *detailplaneeringu ala kontaktvööndi (Vergi küla) ehituslik analüüs ning arhitektuurinõuded*.

Planeeringuala asub Läänemere 100 m laiuses ehituskeeluvööndis, kuid lähtuvalt Looduskaitseaduse § 38 lõikest 4 ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Vastavalt Vihula valla üldplaneeringule, on Vergi küla määratud tiheasustusalaks.

POS 1: Krundi suurimaks ehitusaluseks pinnaks on kuni 195 m², krundile on lubatud kokku (koos olemasolevate hoonetega) ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Elamu on lubatud ehitada kuni kahekorruline ja maksimaalse kõrgusega kuni 7 m (maapinnast harjajooneni). Elamu lubatud kahe korruse all peetakse silmas ühte täiskorrust ja ühte katusekorrust. Elamu räästa kõrguseks on lubatud kuni 3 m maapinnast. Elamu ehitusalune pindala võib olla kuni 110m². Abihoonete lubatud korruselisus kuni 1 ning kõrgus kuni 4,5 m (maapinnast harjajooneni). Abihoonete suurimad lubatud ehitusalused pindalad vastavalt 70 m² (2) ja 15 m² (3). Krundi täisehitusprotsent on 18 %.

Projekteerimise käigus hoonestusala piirile jääv olemasolev lipumast tuleb vajadusel ümber tõsta.

Hoonestusalad ja nende parameetrid ning ehitusõiguse näitajad, samuti ka rajatiste asukohad on välja toodud planeeringu *joonisel 3 - Põhijoonis. Haljastus*

Arhitektuurinõuded

Lähtudes kehtivast üldplaneeringust, tuleb hoonete projekteerimisel järgida piirkonna ehitustraditsioone ning lähtuda antud paigas ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Vältida tuleb kataloogimajade ehitamist. Eriprojekti alusel võib lubada ka modernsete hoonete ehitamist.

Uute hoonete ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljösse. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljösse ajaloolise ilmema majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohiks olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad hooned.

Vanaaegsete hoonete imiteerimise asemel tuleks ehitada pigem modernistliku ja kaasaegse lahendusega hooneid. Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et hoone sobiks ümbritsevasse miljösse. Selle tagab eelkõige õige materjalide valik. Uute hoonete lubatud fassaadimaterjaliks on puitlaudis. Puidu kasutamine majade välisviimistluses on rannaküladele iseloomulik. Keelatud on tehismaterjalide kasutamine välisviimistluses (plastvoodrid, profiilplekk ja selle analoogid jms). Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamuga.

Rannakülas on plastikaknad täiesti sobimatud, mis mõjuvad võõrkehana nii ajaloolise puithoone kui ka kaasaegse naturaalsest materjalidest hoone juures.

Tähtis on hoone katuse kalle ja konstruktsioon ning hoone katusekattematerjalid. Rannaküladele on valdavalt iseloomulikud vanad kivist viilkatused, sindelaktused, roost kelpkatused jne. Ka vanad sammaldunud eterniitkatused ei riiva silma. Keelatud on profiilplekist katused. Kavandatavate hoonete lubatud katusetüüp on viilkatus, lubatud katusekalle vahemikus 32-45 kraadi. Lamekatusega hoonete ehitamine ei ole lubatud.

Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine.

1.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeringuala loodepiiril kulgeb juurdepääsu tänav - Tihase tee. Tihase tee ühendab omavahel kahte kõrvalmaanteed, Võsu-Vergi-Sõeaugu teed (17181) ja Vergi sadama teed (17196). Tihase tee on kasutusel piirkonna erakinnistutele juurdepääsu tagamiseks. Tee on kahe-suunaline, kruusakattega ja kitsas (ca 3,5m laiune). Arvestades üldplaneeringust tulenevaid nõudeid rannakülade miljööle, tuleks tee säilitada olemasoleval kujul.

Planeering teeb ettepaneku määrata Tihase tee avaliku kasutusega teeks vastavalt Teeseaduses sätestatud korrale. Tihase tee osas teeb planeering ettepaneku seada teeservituut.

POS 1 elamukrundile on planeeringujärgselt tagatud juurdepääs avaliku kasutusega krundi läbivalt Tihase teelt. Krundi sissesõidutee ja parkimiskoht on soovitatav rajada pinnase- või kruusakattega. Asfaltbetooni ja kõnniteekivi kasutamine on keelatud.

Ehitusaegse ja ka hilisema transpordi raskust saab reguleerida liiklusmärkidega, et mitte lõhkuda olemasolevat kruusa-/pinnasteid. Samuti saab omavalitsus teha ettekirjutused ehitusaegseks liikluskorralduseks (kui rasked masinad jne).

Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavale alale ettenähtud elamukrundile on kavandatud ühepereelamu ning parkimine toimub krundisisiselt (1-2 kohta). Planeeringus ei ole vajadust eraldi parkimiskohtade tähistamist.

Kuna kavandatav liikluskoormus on väike ning tegemist on rannakülaga, siis eraldi kõnniteid planeeringualale ei kavandata.

1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Heakorrasutus. Piirded

Planeeringuala on heakorrasutatud. POS 1 krundi ja mere vahelisel alal paikneb olemasolevat kõrghaljastust. Täiendavat haljastust planeeringuga kavandatud ei ole.

Tüllii II krundil on rajatud piire. Tihase tee poolset piirde asukohta ei tohiks muuta. Piirde asendamisel tuleb lähtuda valla üldplaneeringust ja Lahemaa kaitse-eeskirjast tulenevatest arhitektuursetest nõuetest piirete kohta. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine. Piirde lubatud kõrgus on kuni 1.2 m.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav.

Planeeringuala jääb Läänemere 100 meetrisesse ehituskeeluvööndisse, kuid lähtuvalt Looduskaitseaduse § 38 lõikest 4 ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Vastavalt Vihula valla üldplaneeringule, on Vergi küla määratud tiheasustusalaks.

Planeeringualal kehtivad Looduskaitseadusest ning Veeseadusest tulenevad kitsendused ja piirangud.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Vihula valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Vihula Vallavolikogu 13.04.2005.a. määrusega nr 62). Prügikonteineri asukoht täpsustakse projekteerimise käigus. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu.

1.7 TULEOHUTUS

Tuleohutusnõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Juurdepääsu ehitistele ja tuletõrjehüdrandile hoitakse vabana ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidele ei tohi ladustada põlevmaterjali, rajada hooneid ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tulenevalt kehtivatest tuleohutusnõuetest ei tohi planeeritava ala territooriumil:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjaga mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri määrusega nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuetes* sätestatud juhtudel ja korras.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringuala kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on võimalik juurdesõiduteede kaudu. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue värav (pääs) peab olema vähemalt 4m lai ja 4,5m kõrge. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeringualale kavandatavate hoonete tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

Planeeringuala läbib avalikult kasutatav 3,5m laiune tee (Tihase tee) ning see võimaldab juurdepääsu hoonetele, tulekustutusvahendite kasutamist ja Päästkeskuse autode manööverdamist.

Vergi külas on olemas ametlik tuletõrje veevõtukoht, lisaks asub Vergis ka paar hüdranti.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99,579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitud ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Halvasti korrashoidud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoidud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis) ja talveajal (juhul kui kasutatakse suvilana).

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Naabrivalve süsteemi loomine on üheks varguste ohu vähendamise võimaluseks. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Alljärgnevalt on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258; RT I 2004, 53, 373; RT I 2005, 15, 87; RT I 2005, 22, 152; RT I 2006, 30, 232; RT I 2007, 25, 131; RT I 2007, 62, 396; RT I 2008, 34, 211; RT I 2008, 56, 314; RT I 2009, 3, 15; RT I 2009, 28, 170; RT I 2009, 35, 232; RT I 2009, 50, 336)

Ehituskeeluvööndi laius mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal on 100 meetrit .

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

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

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;

7) piirivalve rajatisele piiriveekogu rannal või kaldal.

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) [kehtetu – RT I 2007, 25, 131 – jõust. 1.04.2007]

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

9) sillale;

- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
11) raudteele.

Ranna või kalda piiranguvöönd

Alus: Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258; RT I 2004, 53, 373; RT I 2005, 15, 87; RT I 2005, 22, 152; RT I 2006, 30, 232; RT I 2007, 25, 131; RT I 2007, 62, 396; RT I 2008, 34, 211; RT I 2008, 56, 314; RT I 2009, 3, 15; RT I 2009, 28, 170; RT I 2009, 35, 232; RT I 2009, 50, 336)

Piiranguvööndi laius Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

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) [kehtetu – RT I 2007, 25, 131 – jõust. 1.04.2007]
- 5) maavara kaevandamine;
[RT I 2007, 25, 131 – jõust. 1.04.2007]
- 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.

Veekaitsevöönd. Kallasrada

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 1999, 42, 583; 1999, 95, 843; RT I 2001, 7, 19; RT I 2001, 42, 234; RT I 2001, 50, 283; RT I 2001, 94, 577; RT I 2002, 1, 1; RT I 2002, 61, 375; RT I 2002, 63, 387; RT I 2003, 13, 64; RT I 2003, 26, 156; RT I 2003, 51, 352; RT I 2004, 28, 190; RT I 2004, 38, 258; RT I 2005, 15, 87; RT I 2005, 37, 280; RT I 2005, 67, 512; RT I 2006, 28, 211; RT I 2007, 1, 1; RT I 2007, 62, 396; RT I 2007, 66, 408; RT I 2009, 1, 2)

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on:

- 1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;
- 2) teistel veekogudel 4 meetrit;
- 3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Läänemeresel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsariinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine

taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Avalikult kasutatav tee

Alus: Teeseadus (RT I 2007, 66, 408)

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, riigi talitee, kohalik tee ja kohalik talitee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäüks käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud piirangutega.

Avalikult kasutatava tee kasutamisele ning avalikult kasutatavale teele juurdepääsule kohaldatakse asjaõigusseadust.

Tee kaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I 2007, 66, 408)

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

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

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke (detail-planeeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus);
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrus nr 19, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482), jõustunud 20.07.2007; Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 12, 64; 66, 408; 2008, 22, 149; 30, 191)

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

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

- kuni 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral on 3 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit;
- 35-110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
- 220-330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

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

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

Alus: EPN 17

Kanalita elektri kaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m, küntaval maal sügavamal kui 0,45m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid. Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veekaitse nõuded

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 369; 66, 408);

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280)

Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76, *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitse-vööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949);

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust, keskkonnaminister oma määrusega.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele – 2m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250,m ja mis on paigaldatud üle 2m sügavusele – 2,5m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2m sügavusele – 3m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1 000mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2m sügavusele või allmaakaevetõõnesse – 5m.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsiooni-trassist 1,5m.

Elektroonilise side kaitsevöönd

Alus: Vabariigi Presidendi 13.12.2004. a otsus nr 742, Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593), jõustunud 1.01.2005, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11.12.2006. a määrus nr 99, Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord (RTL 2006, 89, 1657).

Liinirajatise on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanalisatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehovõrgud ja -rajatised ehitusseaduse ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses.

Liinirajatiste planeerimisele ja ehitamisele kohaldatakse ehitiste planeerimiseks ja ehitamiseks kehtestatud nõudeid.

Liinirajatise kaitsevöönd *elektroonilise side seaduse* tähenduses on kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud vastavalt sätestatud liinirajatise kaitsevööndis tegevuse korraldamisele tingimustel ja korras. Liinirajatise kaitsevöönd on maismaa ala 2m liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatise omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatise omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatise avarii või loovad avariihohtlikku olukorra. Liinirajatise kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

Lahemaa rahvusparki kaitseala piirangud

Alus: Lahemaa rahvusparki, Ohepalu looduskaitseala ja Viitna maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997. a. määrusega nr. 109 (RT I 1997, 45, 728), jõustunud 21.06.1997).

11. Rahvusparki valitseja nõusolekuta on rahvusparkis keelatud:

- 1) maa sihtotstarbe kinnitamine ja muutmine;
- 2) maa- ja metsakorralduskavade kinnitamine;
- 3) geoloogilised uuringud ja üldgeoloogilised uurimistööd;
- 4) keskkonnaseire ja teadusotstarbeliste püsivaatlusalade rajamine;
- 5) teaduslikud välitööd;
- 6) uute veekogude rajamine, veekogude kuju ja veetaseme muutmine, sildade ja truupide rajamine;
- 7) rahvaürituste (osalejate arvuga üle 50 inimese) korraldamine väljaspool selleks planeeringuga ettenähtud kohti kaitsealuse maa, metsamaa ja loodusliku rohumaa sihtotstarbega maadel ning mereäärsetel kallastadadel;
- 8) teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine;
- 9) ehitamine;
- 10) avalikuks kasutamiseks mõeldud telkimis- ja lõkkekohtade rajamine;
- 11) ulukite arvukuse reguleerimine;
- 12) metsatööd.

14. Rahvusparkis on lubatud rahvusparki valitseja nõusolekul ehitada ainult järgmistele tingimustele vastavaid hooneid:

- 1) hajaasustusaladel kuni kahekorruselisi viil-, kelp- ja poolkelpkatusega hooneid;
- 2) tiheasustusaladel kuni kolmekorruselisi hooneid, kui kohalikud omavalitsused ei ole teinud täiendavaid piiranguid.

28. Piiranguvöönd on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel käesolevas kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega.

29. Piiranguvöönd on rahvusparki piires olev maa- ja veeala, mis ei kuulu loodusreservaati ega sihtkaitsevööndisse.

30. Piiranguvööndis on lubatud looduskaitsealade koostöös olev majandustegevus ja loodusvarade kasutamine, välja arvatud käesoleva kaitse-eeskirja II osas (kaitsekorra üldpõhimõtted) keelatud ja järgmine keelatud tegevus:

- 1) uute maaparandussüsteemide rajamine;
- 2) jahipidamine, välja arvatud ulukite arvukuse reguleerimine;
- 3) lõppraie lageraie, välja arvatud turberaie ja seisundijärgne lageraie;
- 4) maavarade ja maa-ainese kaevandamine, välja arvatud: olemasolevate karjäärade ammendamise, maa-ainese, liiva, kruusa ning pae võtmine eramaal oma tarbeks rahvusparki valitsejaga kooskõlastatud kohtades;
- 5) prügi ja heitmete ladustamine, välja arvatud kohalike olmejäätmete ladustamine selleks planeeringuga ettenähtud kohtades ja oma kinnisasja piires rahvusparki valitsejaga kooskõlastatud kohtades;
- 6) väetiste ja mürgkemikaalide kasutamine: veekogude veepiirile lähemal kui 25 m, üleujutatud aladel ja külmunud pinnasel, metsamaal ja looduslikul rohumaal;
- 7) ehitamine, kui käesoleva kaitse-eeskirja punktides 31 ja 32 pole sätestatud teisiti;
- 8) skautritega sõit Vergi-Vainopea vahelisel rahvusparki jääval veealal, ...

31. Rahvusparki valitsejal on õigus anda nõusolek ehitamiseks maale (välja arvatud rannal ja kaldal), mille sihtotstarbeks on katastriüksuse registreerimisel määratud:

- 1) elamumaa (E);

- 2) ärimaa (Ä);
- 3) tootmismaa (T);
- 4) mäetööstusmaa (K);
- 5) sotsiaalmaa (Ü);
- 6) transpordimaa (L);
- 7) jäätmeoidla maa (J);
- 8) riigikaitsemaa (R);
- 9) maatulundusmaa (M), kusjuures alaliikides "looduslik rohumaa" ja "metsamaa" on lubatud anda nõusolek: ehitamiseks tiheasustusaladel ja detailplaneeringu kohustusega hajaasustusaladel, taluhoonestuse taastamiseks, piirkonna elukorralduse jaoks erilist tähtsust omavate objektide rajamiseks.

Kitsendused. Servituudid

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993,39,590; 1999, 44,509; 2001,34,185; 52,303; 93,565)

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemäärased kulutusi. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud.

Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatiste teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist realservituudiga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad piirangud on kajastatud tehnovõrkude joonisel (*Joonis 4*).

Planeeringuala läbivatele tehnovõrkudele (veetrass, madalpinge õhuliin) teeb planeering ettepaneku servituutide seadmiseks. Servituutide seadmise vajadus on märgitud planeeringu tehnovõrkude joonisele. Olemasolevate läbivate tehnovõrkude teenindamiseks, mis läbivad POS 1 krunti, tuleb vastavalt asjaõigusseadusele sõlmida servituudilepingud. Servituutide vajadusega alad on märgitud tinglikult. Tegelik servituudi asukoht sõltub tehnorajatise täpsest asukohast.

Planeering teeb ettepaneku teeservituudi seadmiseks Tihase tee osas.

Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul on tehnovõrgu või -rajatise talumise eest õigus nõuda tasu. Servituudi sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Realservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

1.10 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliin. Tülli II krundil on olemas elektri- ja veevarustus. Planeeringuala läbib ka valla veetrass, millega Tülli II krundil liitumist ei ole. Kanalisatsioon on hetkel lahendatud lokaalse kogumismahutiga.

Elektrivarustus

POS 1 krundi elektrivarustus tagatakse olemasoleva elektrimadalpinge maakaabli baasil. Krundil on olemasolev liitumine 25A. Planeeringuga elektrienergia tarbimise suurenemist ei kavandata, mistõttu toimima jääb olemasolev ühendus. Kavandatavale eluhoone asukohale ette jääv maakaabel tuleb ümber tõsta selliselt, et kaabel ei jääks hoone alla. Kaabli ümberehitamise kulud katab POS 1 omanik.

Elektrikaablitele, mis ei paikne tee- ja tänava maal kehtivad seadustest ja õigusaktidest tulenevad piirangud. Planeering teeb ettepaneku krundi läbivale madalapinge õhuliinile servituudi seadmiseks.

Veevarustus. Kanalisatsioon. Sadeveed

POS 1 krundil on toimiv veevarustuse ühendus naaberkinnistul asuvast salvkaevust. Kavandatava planeeringuga nähakse ette POS 1 hoonete veevarustus paralleelselt Tihase teega läbi krundi kulgeva tsentraalse veetrassi baasil. Tsentraalse veevarustusega liitumine on kohustuslik.

Veetrassidele, mis ei paikne tee- ja tänava maal kehtivad seadustest ja õigusaktidest tulenevad piirangud. Planeering teeb ettepaneku krundi läbivale tsentraalsele veetrassile servituudi seadmiseks.

Planeeringualale kavandatavate hoonete reoveed kanaliseeritakse lokaalselt individuaalsesse kogumiskaevu ning nende tühjendamine toimub mehhaniseeritult. Olemasolev kogumissüsteem tuleb rekonstrueerida nõuetele vastavaks.

Planeeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

Küttevastustus

POS 1 krundi hoonete varustamine soojusega lahendatakse ahju(kamina)küttega.

Sidevarustus

Vergi küla asub kaugel Elion Ettevõtted ASi võrgust ja võrgusõlmest. Vergi külas on võimalik vaid traadita interneti ja telefoni teenused.

Koostas:

K. Jõemets