

SAARE mü DETAILPLANEERING

Asukoht

Vaivara vald Olgina alevik
Saare mü

85101:003:0449

Töö nr 04/10

Jõhvi 2010

SISUKORD:

OTSUSED

ALGATAMISOTSUSED
VASTUVÕTMISOTSUS
KEHTESTAMISOTSUS

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.....	3
2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus.....	5
5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	6
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	7
9. Tuleohutuse tagamine.....	9
10. Keskkonnakaitse nõuded.....	10
11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded -----	11
12 Kehtivad piirangud -----	12

LISAD

Viidatud dokumendid

JOONISED

Joonised 1 Topo-geodeetiline mõõdistamine	GP-1
Joonised 2 Situatsiooniskeem	DP-1
Joonised 3 Lähteolukord	DP-2
Joonised 4 Põhijoonis,tehnovõrgud	DP-3

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta .

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- maatükile krundijaotusplaani koostamine;
- uute kruntide hoonestustingimuste, uute rajatiste ehitustingimuste määramine ja ehitusõiguse seadmine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1.3 Kehtiv üldplaneering.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku planeeritava ala piires muuta kehtivat Vaivara Valla üldplaneeringut.(koostatud 1998.a. OÜ Maaplaneeringud poolt).

Vaivara valla üldplaneering. Koostanud OÜ Maaplaneeringud, kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 11.03.1999. a otsusega nr 206;

Vaivara Vallavolikogu otsusega Nr 151, 28.veebruar. 2008 algatati Vaivara valla uue üldplaneeringu koostamine, koostajaks AS Pöyry Entec.

Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11 on kehtestatud uue üldplaneering.

1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaaniid ja geoloogilised uuringud

Topo-geodeetiline mõõdistamine M 1:500 .TGK GEO OÜ litsents 269MA

1.5 Kirjavahetus

On esitatud planeeringu lisades

1.6 Detailplaneeringu algatamise lähteülesanne

Vaivara Vallavolikogu 25. oktoober 2007.a otsusega nr.131 on algatatud Saare mü Olgina alevis detail-planeering.

Õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtiva seadusandluse ja normatiiv-aktidega.

Eritingimusi ei ole.

1.7 Senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.

Planeeritava ala pindala on 1.79 ha .

2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Ida-Virumaal Vaivara vallas Olgina alevikus.
Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega:

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala suurus on 1.79 ha.

Planeeritava ala maapinna kõrgused on vahemikus 27.34 kuni 27.62 meetrit ü.m.p.
Planeeritava ala madalaim punkt asub ida osas, kõrgeim punkt- lääne osas. Reljeef on tasane, väikese langusega idast läände.

Lääne ja ida osas asub reformimata riigimaa.

Planeeritavale alale juurdepääs on ette nähtud Narva mnt tee poolt.

Muinsuskaitse- ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud.

Olemasoleva olukorra iseloomustus on toodud joonisel DP-2.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesolev planeeringulahendus sisaldab muutmissettepanekut üldplaneeringule.

Planeeringuga on ette nähtud rajada viis väikeelamud ja ärihoone.

Sihtotstarve, korruselisus, ehitusaluse pinna suurus ja lubatud suurim harja kõrgus ning tulepüsivuse aste on toodud tabelis 2

Tabel 1 Maakasutus

Krundi aadress	Saare mii Olgina alevik Vaivara vald
Planeeringu algatamise eelmine mü pindala	17933 m ²
Planeeringuga kavandatud mü summaarne pindala	17933 m ²
Planeeringu algatamise eelne krundi kasutamise sihtotstarve	maatulundusmaa
Planeeringuga kavandatud krundi kasutamise sihtotstarbed	50% Väikeelamumaa (EE) 35% Ärimaa (Ä) 15% Transpordimaa(L)

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

Pos.nr	Krundi planeeritud suurus,m ²	Max täisehitus m ² ; täisehitus- protsent	Hoonete suurim lubatud kõrgus m/ korruselisus	Hoonete arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Likvideeritava kõrghaljastuse kogus
1.	6000	3000	12.0 / 3	1	Ä100%	-
2.	1720	206	8.5 / 2	2	EE 100%	-
3.	1620	195	8.5 / 2	2	EE 100%	-
4.	2360	283	8.5 / 2	2	EE 100%	-
5.	2390	287	8.5 / 2	2	EE 100%	-
6.	1640	197	8.5 / 2	2	EE 100%	-
7.	2200				L 100%	-

Kruntide ehitusõigus ja kruntide moodustamise näitajad on toodud tabelitena põhijoonisel DP-2.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab arendaja (või igakordne uus kinnistuomanik) enne hoone-ja/või hoonete ehitusloa taotlemist.

5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

Kandekonstruktsioon	Puit, suurpaneel, suurplokk, tellis, väikeplokk.
Välisviimistlusmaterjalid	kivi, krohvipind, vähesel määral kvaliteetsed metallimaterjalid, klaas, puit
Fassaadid	hooned peavad olema võrdselt vaadeldavad igast küljest
Hoonete tulepüsivusklass	TP-2
Katusekalle, katusetüüp	20-45° kaldega katus, täpsustatakse projekteerimise käigus
Piirete tüübid ja kõrgus	piirded on ettenähtud kinnistu piirile. Kõrgus ei tohi ületada 1.2 m, piirded peavad olema läbi- paistvad. Piiretega koos kasutada madalhaljastust

Uute elamute, suvilate ja aiamajade ning nende juurde kuuluvate abihoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui **7,5 m** maaüksuse piirist, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti või kui piirnevate naabermaaüksuste omanikud ei lepi omavahel kokku teisiti. Hajaasustuses on elamu paigutamise reeglid määratud

Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse **8,5 m** olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Aiamaja ja suvila maksimumkõrguseks loetakse 7,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Üldised tingimused elamuehitusele: maksimaalne ehitusaluse maa-ala pindala üksikelamukrundil võib olla kuni 20% krundi pindalast, kui krunt on alla 1500 m², **12%** krundi pindalast, kui krunt on 1500 kuni 5000 m² ja kuni 5%, kui krunt on üle 5000 m².

6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneering muudab planeeringuala lähiümbruse liikluskorraldust.

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele uue juurdepääsutee rajamine pos.7. Teemaa laiuseks on arvestatud 17.0 m - 7 m sõiduteed, 1.0m sademeveekraavi, 3m haljasriba, 2m kõnnetee, ning 4 m haljasriba.

Juurdepääsutee on planeeritud asfaltkattega teena. Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud ühte tee serva sademeveekraav. Sademevesi kogutakse kraavi, kus see imbub pinnasesse.

Kõikide planeeritud hoonestatavate kruntide juurdepääsud hoonestusalale on ettenähtud planeeritavalt teelt.

Parkimine on lahendatud kõigil kruntidel krundisisiselt. Igale krundile on ettenähtud kaks parkimiskohta.

Planeeritav ala külgneb Narva mnt tee läänest. Liiklust teostada kasutades olemasolevat jalakäijate rada ja sõidutee (avaliku kasutusega asfaltkattelised, kahesuunalised ning avatud mootorsõidukite liikluseks). Teemaa sisu kuulub haljasalale. Liiklusskeem planeeritavale krundile on näidatud joonisel DP-3

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneering muudab väljakujunenud planeeringulist ja linnaehituslikku olukorda ning seoses sellega planeeringu elluviimine ei suurenda mõju keskkonnale. Roheliste pindade rajamine, samuti maa-ala heakorrastamine mõjub keskkonnale parandavalt. Jalakäigu teed ehitatakse plaatkattega, betoonist äärekividega. Tänavaesine territoorium varustatakse välisvalgustusega.

Hoone ja parkla nurka paigaldada prügikastid.

Rajatav haljastus on toodud joonisel DP-3

8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Hoonesisese veetorustiku, kanalisatsioonitorustiku ja seadmete tuleb teostada vastavalt tehnilistele tingimustele nr ____4/130____04.10.2010 ja ehitusprojektile.

Veevarustus

Detailplaneeringu käigus tekkivate kruntide piiridest kuni 2 m väljapoole paigaldatakse kinnistute peakraanid, mis jäävad ühisveevärgiga liitumise punktideks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm. Veevarustussüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringualaga külgnevate maa-alade võimaliku veevajadusega, detailplaneeringu käigus tekkivate uute kruntide veevajadusega ning Päästeteenistuse vajadustega tulekustutusvee osas.

Futura maa-ala välisvõrkude planeeringu lahendused on seotud külgnevate alade – Sininõmme väikeelamupiirkonna, Olgina aleviku ja Mäealuse elamupiirkonna välisvõrkudega.

Uus veetrass Narva mnt tänava poolt, mis asub mööda Saare mü Pähklisalu tänava, annab veetarbimise võimalust 4 elamuhoonedele (pos 2-5),veetarbimise võimalust elamuhoonetele (pos 6) ja ärihoonele (pos 1) vt. joonis DP-3.

Veetrass Saare mü Pähklisalu tänava määratakse vajalik servituut vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Veetrassi väljaehitamisel on kruntide omanikel kohustus liituda ühisveevärgiga. Igale kinnistule tehakse väljavõte kuni krundipiirini, kuhu paigaldatakse vaatluskaev ja peakraan. Projekteeritava veetrassi läbimõõt peab olema vähemalt 50 mm, tagamaks maa-ala piisavat varustatust veega võimaliku tulekahju korral.

Kuue hoone esialgne hinnanguline veetarbimine on **4 m³/ööpäevas**:

Viie hoone -2m³ /ööp (5*0.4=2) ja ühe ärihoone -2m³/ööp (1*2=2)

Kanalisatsioon

Planeeringualal formeeruvad reoveed juhtida planeeritavasse ühiskanalisatsioonisüsteemi tänavatorustikku.

Detailplaneeringu käigus tekkivate kruntide piiridest kuni 2 meetrit väljapoole paigaldatakse kinnistute vaatluskaevud, mis jäävad ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumise punktideks.

Uute trasside lahendus on näidatud joonisel DP-3 “Põhijoonis,tehnovõrgud”.

Viie hoone arvutuslik olmeheitvee kanaliseerimis vajadus on 2 m³/ööp ja ühe ärihoone 2m²/ööp

Sadeveekanaliseerimine

Sadevete individuaalselt krundidest kanaliseerimine lahendatakse lokaalselt kuna detailplaneeritava alal ning selle lähiümbristes puudub olemasolev sadevete kanalisatsioon.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud ühte tee serva sademeveekraav . Sademevesi kogutakse kraavi, kus see imbub pinnasesse.

Elektrivarustus

Ühe hoone lubatud peakaitse elektrienergia tarbimisvõimsus 3*25A

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt 10.03.2008.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/13933-1. Planeeritavate elamute elektrienergiaga varustamine ette nähtud olemasolevast alajaamast nr 223 (Narva mnt 5A) madalpinge kaabelliiniga.

Detailplaneeringus on elektrivarustus lahendatud maakaabelliiniga, et vältida või vähendada kruntide kasutamise kitsendamist elektriliinide kaitsevööndi tõttu.

Liitumiskilbi ja jaotuskilbi asukohad selguvad tööprojektide koostamise käigus, kuid peavad asuma planeeritud kaabli vahetus läheduses ega tohi segada transpordivahendite ja jalakäijate liikumist. Liitumiskilpide ja transiitkilpide asukohtade valikul tuleb jälgida nende sobivust keskkonda ja kohalikke tavasid.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks ja teenindamiseks vajaliku maa küsimuse lahendamiseks tuleb kinnistute omanikel/õigustatud isikutel VKG Elektrivõrgud OÜ-ga sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Futura maa-ala välisvõrkude planeeringu lahendused on seotud külgnervade aladega, sealhulgas Saare mü-ga. Detailplaneeringu Saare mü joonisel DP-3 näidatakse ära kõrgepingekaabelliini tehnilise koridori, millele määratakse vajalik servituut vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Tänavavalgustus

Detailplaneeringu ala tänavaid valgustada tänavavalgustusmastidega, välisvalgustus – madalpinge kaabliga 0.4 kV.

Soojavarustus

Planeeritava ala hoone varustatakse soojusega ahju-elektrikütte või lokaalne katlamaja baasil. Välised soojatrassid puuduvad.

Lõpliku valiku tegemisel on kõik alternatiivid ja küttekiikide kombinatsioonid aksepteeritavad, iga variandi puhul soovitan arvestada negatiivse keskkonnamõju

leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad- gaasikatlad ja elektrilised soojapumbad jms). Trasside paigutus on toodud joonisel DP-3

9. Tuleohutuse tagamine

Alus: Siseministri 8.09.2000. a määras nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559; 2004, 100,1599);

Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri, EPN 10.1 (ET-1 0109-0235);

Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri Abimaterjal EPN 10.1 käsutajatele EPN 10.17AM-1 (ET-2 0109-0306);

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525)

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kõhas või taaras. Põlevmaterjali taaras hoidmisel selle kaas või kork suletakse. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt **2 meetri** kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

- 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;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukSED lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse.

Tuleviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Kui hoone loetakse kuuluvaks kolmandasse tuleohutusklassi (vt EPN 10.2), tuleb tuleohutuskuja sellest hoonest suurendada 50% võrra. Tulemüüri olemasolul tuleohutuskuja ei normeerita Ehitise tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt **7.5 meetri** kaugusele. Kõrvuti asuvate kruntide minimaalsed hoonetusala vahelised kujud **8 m**.

Tulekustutusvesi võtta planeeritavast tuletõrjevõhoidlast.

Kontrollida veehoidla mahtu, see peab mahutama vähemalt **162 m³** vett.

10. Keskkonnakaitse nõuded

Planeeritaval alal kasvavad kogu alal harilikud pärnad, üksikud harilikud kuused ning gruppidega istutatud õunapuud. Puud, mis on kuivanud või tugeva tuule tagajärjel murdunud, tuleb likvideerida. Roheliste pindade rajamine, samuti maa-ala heakorrastamine, mõjub keskkonnale parendavalt.

Planeeritava ala hooned varustatakse soojusega ahju-elektrikütte või lokaalne katlamaja baasil. Kuna uute hoonete maht on võrreldes olemasoleva hoonestuse tihedusega tagasihoidlik, on täiendavalt välisõhku juhitavate saasteainete kogused väikesed ja ei põhusta välisõhu kvaliteedi halvenemist piirkonnas.

Jäätmete kogumine viiakse läbi krundi piires. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale. Enne uute ruumide kasutusloa saamist on omanik kohustatud sõlmima prügi- ja olmejäätmete väljaveo lepingu vastavate organisatsioonidega. Krunt tuleb varustada prügikogumise konteineritega, parkimisplatsil prügikonteinerid on soovitatav paigutada sissesõidutee äärde.

Naaberkruntide analüüsist lähtub, et samaste mahtude ja suurusega hooned paikneb lähiümbruses mitmeid, seega ei teki miljöösse sobimatu otstarbe ja mahuga hoonestust. Hoonestuse kavandamisel on järgitud kontaktala hoonete mahulisi ja asukoha nõudeid. Uue hoone rajamine ei halvenda olemasolevat keskkonna-seisundit ning hoone rajamise käigus ei ole vajadust likvideerida krundil kasvavat väärtuslikku kõrghaljastust.

Parkimine korraldatakse omal krundil vt. DP-2.

Hoonestataval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus ning olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Käesolev planeeringulahendus näeb ette uue haljastuse rajamist ja krundi heakorrastamist, mis on positiivse kesk-konnamõjuga.

Likvideeritava kõrghaljastuse peab omanik välja viia, sõlmides lepingut puude väljaveo.

11.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

11.1 Kuritegevuse riskid

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele kesk-konnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka linna ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

11.2 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kõhe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kure koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede aarde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elavus. Elava käsutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on käsutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Elamupiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist päevasel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea kui piirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, see aitab luua nii päeval kui öösel elu täis oleva naabruskonna ja vähendab vandalismi.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,2 m kõrgused võrk- ja lippaiad. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, hoonete hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

12 KEHTIVAD PIIRANGUD

12.1 Servituudid

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja käsutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on realservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja käsuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil käsutama. Realservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Etteanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinni-tatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsustusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatise kaitsevöönd on maismaa ala **2 meetrit** liinirajatise keskj õonest. Tõmmitsatega raadiomasti korral on kaitsevöönd raadiomasti kõrguse või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja käsutamist. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus alla 1 kV pingega liinide korral on **2 meetrit**, kuni 20 kV pingega liinide korral on **10 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 kaitsevöönd. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd **2 meetri** kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Surveseadme kaitsevöönd on surveseadet, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja käsutamist. Kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral **2 meetrit** ning 200 mm ja suurema läbimõõduga

torustiku korral **3 meetrit**.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanali-satsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja käsutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtes-tab keskkonnaminister.

Kanalisatsioon on ehitiste või seadmete süsteem heitvee ja reovee kogumiseks või suublasse juhtimiseks.

12.2 Kaitsevööndid

Alus: Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593);

Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310; 110, 659; 2004, 18, 131; 30, 208; 75, 520);

Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a määrus nr 211, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305);

Surveseadme ohutuse seaduse (RT I 2002, 49, 309; 2003, 88, 594; 2004, 2, 5; 18, 131; 30, 208);

Vabariigi Valitsuse 02.07.2002.a määrus nr 213, Surveseadme kaitsevööndi ulatus (RT I 2002, 58, 368; 2003, 44, 304);

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);

Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a määrus nr 171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded (RT I 2001, 47, 261).

12.3 Müranormid

Alus: Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42. Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.

Müra normtasemete kehtestamisel lähtutakse:

- päevasest (7.00–23.00) ja öisest (23.00–7.00) ajavahemikust;
- müraallikast: auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus, tööstus-, teenindus- ja kaubandusettevõtted, spordiväljakud ja meelelahutuspaigad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoseadmed, naabrite müra (olmemüra);
- müra iseloomust: püsiva või muutuva tasemega müra;
- välismüra normimisel: hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Hoonestatud või hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel:

- I kategooria - looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
- II kategooria - laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandenasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;
- III kategooria - segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);
- IV kategooria - tööstusala.

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42. Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid on toodud arvulistest suurustest. Siin kohal on määrusest välja toodud ainult taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel:

1) Liiklusmüra ekvivalenttase $L_{pa,eq,T}$, dB

	päeval öösel	
I kategooria	50	40
II kategooria	55	45
III kategooria	60	50
IV kategooria	65	55

2) Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase, $L_{pa,eq,T}$, dB

	päeval öösel	
I kategooria	45	35
II kategooria	50	40
III kategooria	55	45
IV kategooria	65	55

3) Kaubandus- ja teenindusettevõtete, spordiväljakute ja meelelahutuspaikade tegevusest põhjustatud müra taotlustase on samane tööstusmüra taotlustaseme arvsuurusega uutel planeeritavatel aladel

Ella Tomassova

arhitekt