

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Ida-Virumaal Kohtla-Nõmme alevi Klubi 10 asuva kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on on Klubi 10 krundile olemasolevale hoonele juurdeehitatava hoone ehitusõiguse määramine kuni 12 m kõrguse (max 3 korrust) tootmishoone ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 8000 m².

Lähtematerjalid:

- Kohtla-Nõmme Vallavalitsuse 01. augusti 2014 otsus nr 124 „Kohtla-Nõmme alevi Klubi 10 asuva kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine”
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Geodeetiline alusplaan 1:500, mõõdistatud Geolevel OÜ poolt juunis 2014
- Kohtla-Nõmme valla üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 11. oktoobri 2002 määrusega nr 19)
- Kohtla-Nõmme valla ehitusmäärus (kehtestatud Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 06. mai 2014 määrusega nr 4)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Eesti Projekteerimismid
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155)

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Kohtla-Nõmme valla üldplaneering, mille kohaselt on Klubi tn 10 maaüksuse juhtotstarve tootmismaa.

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- Klubi tn 10, katastritunnus 32301:002:0109, pindala 8000 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve tootmismaa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu ala paikneb Kohtla-Nõmme vallas Kohtla-Nõmme aleviku keskosas. Põhjast piirneb planeeringuala osaliselt Klubi tänavaga, lõunast osaliselt Klubi tn 16 maaüksusega (32301:002:0108, elamumaa), läänest Klubi tn 8a maaüksusega (32301:002:0048, tootmismaa), millel paikneb alajaam. Ülejäänud osas piirneb planeeringuala jätkuvalt reformimata riigimaaga.

Planeerinugalaga piirnev Klubi tänav on ca 4 m laiune asfaltkattega tänav, kergliikusteed planeeringualal ja läheduses puuduvad. Klubi tn 10 krundile juurdepääs toimub krundi põhjaosast, Klubi tänavalt. Krundi lõuna- ja läänepiiridel kulgevad osalised piirded.

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 49.20 – 49.80. Krundi lõunaosas on vana vundamendiauk. Krundi lõuna- ja läänepiiride vahetus läheduses paikneb hulgaliselt kõrghaljastust.

Planeeringuala asub üleriigilise tähtsusega põlevkivi maardla Kohtla kaeväljal.

Klubi tn 10 krundi maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa, krunt on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel paikneb planeeringualal 2 hoonet. Olemasolevate hoonete andmed on toodud järgnevas tabelis.

Tabel 1. Olemasolevad hooned

Ehitisregistri kood	Hoone nimetus	Ehitisealune pind
102037869	katlamaja	315 m ²
120568087	majandushoone	237,5 m ²

Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Kohtla-Nõmme vald asub Ida-Virumaal Kohtla-Järve linna naabruses Tallinn-Narva raudtee ääres.

Kohtla-Nõmme vallas elab ligikaudu 1250 inimest, Kohtla-Nõmme vald on üks Eesti väiksemaid omavalitsusi. Kohtla-Nõmme vallas asuvad Kohtla Põhikool, lasteaed, lastekodu ja rahvamaja.

Kohtla-Nõmme paikneb Kohtla-Järve linna ning linnaosade mõjutsoonis, mis on avaldanud otsest mõju valla teenindusasutuste võrgu kujunemisele. Naaberhaldusüksuste teenindusasutuste osa elanike teenindamisel on suur nii hariduse, tervishoiu, kaubanduse, kultuurilise ja olmeteeninduse kui ka kodanikukaitse osas, s.t. rahuldatakse nii elanike igapäevase kui episoodilise teenindamise vajadusi. Kohtla-Nõmme territoorium ja selle lähem ümbrus pakub elanikele võimalusi vaba aja veetmiseks - puhkevõimalusi looduslikult kaunis keskkonnas.

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Kohtla-Nõmme valla keskosas Kohtla-Nõmme alevikus Tallinn-Narva raudteest ca 540m kaugusel lõunas. Planeeringualast lääne poole, ca 225 m kaugusele, jääb Kooli tänav ning lõuna poole, ca 200 m kaugusele, jääb Jaama tänav. Nii Kooli kui ka Jaama tänav on riigimaantee 13115 Kohtla - Kohtla-Nõmme osa.

Käesolev detailplaneering on koostatud olemasolevale tootmismaa krundile eesmärgiga määrata krundile ehitusõigus kuni 12m kõrguse tootmishoone ehitamiseks.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav lahendus on piirkonda sobitav, kooskõlas ümbritseva keskkonnaga ja olemasoleva hoonestusstruktuuriga. Planeeringu realiseerudes ei kasva oluliselt piirkonna liiklusintensiivsus ning seega ei häirita ümbritsevat elamukvartalit täiendava mürafooni ja heitgaaside kontsentratsiooni tõusuga. Planeeritaval krundil on olemas ühendused tehnovõrkudega. Avalikult kasutatava Klubi tänava kaudu on tagatud hea logistiline ühendus. Planeeringualale täiendava ehitusõiguse määramine ei kahjusta avalikku huvi ega Kohtla-Nõmme alevi infrastruktuuri toimimist. Planeeringu elluviimisel avaldub kavandatav tegevus pigem positiivset mõju olemasolevale keskkonnale, kuna territoorium korrastatakse.

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Olemasoleva Klubi tn 10 maaüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta. POS 1 krundi sihtotstarve planeeringulahenduse kohaselt 100% tootmishoone maa (TH) ja katastri sihtotstarve 100% tootmimaa (003; T). Krundi pindala 8000 m².

Ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse POS 1 krundile (Klubi tn 10) ehitusõigus kuni 4 hoone ehitamiseks (sh 2 olemasolevat hoonet). Hoonete lubatud kõrgus on kuni 12 m (absoluutkõrgus kuni 61.50) ning maksimaalne korruselisus - 3 korrust. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 4000 m² ning täisehitusprotsent on kuni 50%. Olemasolevad hoone on planeeringulahenduse kohaselt ette nähtud säilitada.

Kavandatavate hoonete tulepüsisivusklass vähemalt TP3, täpne klass määrata ehitusprojektiga (vt lisaks p 1.7 Tuleohutus).

Kavandatav tootmistegevus - suurte puitelementide tootmine.

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist tootmishoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Kohtla-Nõmme Vallavalitsusega.

Piirde kõrguseks on kuni 2 m, piirete rajamine on lubatud krundipiiridel ja krundisisiselt. Hoonete ehitusprojektide koosseisus tuleb lahendada täpsed piirete asukohad, täpne kõrgus ja arhitektuurne lahendus.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse järgnevad arhitektuursed nõuded:

- hoonete kõrgus kuni 12 m;
 - lubatud lamekatus kui ka viilkatus;
 - tänavapoolsed hoonete välisseinad peavad olema esinduslikud, fassaadidel kasutada kvaliteetseid materjale nagu puit, kivi, klaas vms;
 - enne projekteerimistöde alustamist tuleb vallavalitsuselt taotleda arhitektuursed lisatingimused
 - projekteeritavad hoone peab mahult sobituma olemasolevasse ehituslikku keskkonda
- Hoone täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus.

Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Kohtla-Nõmme valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve tootmismaa. Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Klubi tn 10 krundi paikneb üldplaneeringu kohaselt keskmise hoonestusega alal, kus hoonete kõrguseks on lubatud kuni 12 m.

1.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeringuga POS 1 (Klubi tn 10) krundile juurdepääsusi ei muudeta. POS 1 krundile tagatakse juurdepääs endiselt Klubi tänavalt.

Planeeringuala liikluskorraldus on kavandatud kahesuunalisena. Krundi teenindavad juurdepääsuteed on kavandatud vähemalt 4 m laiusena ja asfaltkattega.

Käesoleva detailplaneeringuga Klubi tänavale kaitsevööndit ei määrata.

Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate ja olemasolevate tootmishoonete parkimine toimub krundisisiselt. Kokku on planeeringuga kavandatud ca 21 parkimiskohta sõiduautodele. Parkimiskohtade arvu võib projekteerimise käigus täpsustada, vajadusel näha ette rohkem või vähem parkimiskohti. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada veokite manööverdamise võimalus omal krundil. Parkimisalad on planeeritud asfalteerida. Parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Kõnniteid planeeringuga ei kavandata.

Kattega alad

Planeeringuala sisesed teed ning laadimis-/parkimisplatsid on soovitatav rajada asfaltkattega. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Heakorrasutus. Piirded

Planeeringualal paikneb kümmekond okaspuud ja samapalju lehtpuid, mis planeeringulahenduse kohaselt säilitatakse. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada puude likvideerimise vajadus, juhul kui need jäävad ette ehitusele. Planeeringuga on lubatud rajada täiendavat haljastust (nii madal- kui kõrghaljastust). Täpsem lahendus ja vajadus lahendada projekteerimise staadiumis. Krundi pindalast vähemalt 25% peab olema haljasala.

Detailplaneeringu maa-ala haljasalad vajavad heakorrasutamist, muru vajab niitmist. Olemasolev piire tuleb likvideerida või asendada uuega. Piirete rajamine on lubatud krundipiiridele või krundisisesele platside piiramiseks põhjendatud vajaduse korral.

Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, sh tootmistegevust, millega kaasneb krundipiiridest väljuv mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel looduskaitse seaduse mõistes kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala üleriigilise tähtsusega põlevkivi maardla Kohtla kaeveväljale (passiivne tarbevaru). Kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Planeeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Jäätmekäitlus on seotud peamiselt tootmisjääkide (villapakkide kile) ning olmejäätmete kogumise ja äraveoga. Prügile vastavad prügikonteinerid on ette nähtud paigaldada krundi sissesõidu lähedusse, mille orienteeruv asukoht on tähistatud planeeringu põhijoonisel. Prügikonteinerite täpne asukoht tuleb lahendada projekteerimise käigus, kuid juurdepääsuteelt peab olema võimalik tagada konteinerite tühjendamist. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete vedu peab olema korraldatud vastavalt Kohtla-Nõmme valla jäätmekäitluse eeskirjale.

1.7 TULEOHUTUS

Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.”

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Päätetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud avalikult kasutatava Klubi tänava kaudu. Juurdepääs peab krundile peab olema vähemalt 3,5 m laiune.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita. Planeeritavate tootmishoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimisel. Kahekorruselise tootmishoone puhul peab ehitist olema vähemalt TP 2, ühekorruselise hoone puhul on TP3 klass lubatud vaid kuni 1200m² ehitusaluse pinnaga ehitise puhul. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Klubi tänava ääres, planeeringualast loodesuunal, paikneb olemasolev tuletõrjehüdrant, mille kaugus planeeringuala hoonestusest on ca 20 m kaugusel.

Täiendava hüdrandi paigaldamine ei ole planeeringualal võimalik. Täiendava tuletõrjevee tagamiseks on planeeringuala krundile POS 1 ette nähtud paigaldada ca 30-40 m³ suurune tuletõrje-veemahuti (vajadusel suurem), mille orienteeruv asukoht on tähistatud joonisel. Mahuti suurus, täpne asukoht ja vajadus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, 29.11.2002.a.

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

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid

Ümbruskond on enamasti heakorrastatud. Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest,

ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud 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 öisel ajal.

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue jakrundi 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.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Ehitise kaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik

§ 70. Ehitise kaitsevöönd

(1) Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

(2) Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

(3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

(4) Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale.

(5) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
 - 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
 - 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.
- (6) Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.(7) Andmed kaitsevööndi olemasolu, selle sisu ja ruumilise ulatuse kohta kantakse maakatastrisse. Andmed maakatastrisse kandmiseks esitab kaitsevööndiga ehitise omanik. Kui uue ehitise ehitamisel või juba olemasoleva ehitise asukoha muutmisel ei ole kaitsevööndit puudutavate andmete kandmiseks maakatastrisse esitatud avaldust 30 päeva jooksul pärast ehitise valmimist või selle ümberpaigutamist, ei teki ehitise talumiskohustust ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle eemaldamist oma kinnisasjalt.
- (8) Kaitsevööndi ulatuse, kaitsevööndi kaitsmise, tähistamise ja soovitud kaitsevööndis tegutsemise kohta kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustus

Alus: Asjaõigusseadus

§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised

- (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.
- (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.
- (3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
- (4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
- (5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

§ 158¹. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised

- (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatiseega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatiseega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui

universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehno rajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

(1¹) Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.

Tee kaitsevöönd. Tänavakaitsevöönd

Alus: Ehitusseadustik

§ 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

(1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

(2) ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

(3) Tänavakaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

§ 72. Tegevus tee kaitsevööndis

(1) Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Übersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

(4) Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Avalikult kasutatav tee

Alus: Asjaõigusseadus

§ 155. Avalikult kasutatav tee

(1) Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

(2) Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

(3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.

Alus: Liiklusseadus

§ 5¹. Teave tee seisundi ja kasutuskorralduse kohta

(1) Riigiteede seisundi, tee sulgemise ning tee kasutamise ja kaitse põhinõuete kohta annab teavet Maanteeamet.

§ 5². Avalikult kasutatava tee omaniku õigused ja kohustused

(1) Avalikult kasutatava tee omanik on kohustatud:

1) kõrvaldama teelt liiklust ohustava või nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa, liiklusele ohtliku ehitise, prahi, hukkunud loomad ja linnud;

2) liiklusõnnetuse korral ja muus teisi liiklejaid ohustavas olukorras paigaldama tee kasutajat hoiatavad või liiklust ümbersuunavad liikluskorraldusvahendid.

(2) Kui pinnase sulamise, vihma või muude liiklust oluliselt mõjutavate tegurite tõttu on tee konstruktsioon nõrgenenud ja liiklus võib teed kahjustada või liigelda on ohtlik, võib avalikult kasutatava tee omanik tee või selle osa teatavaks ajaks sulgeda või teel liiklust piirata.

(3) Sõitjate turvalisuse tagamiseks peab avalikult kasutatava tee omanik hoolitsema nii tee kui ka sõitjate peale- ja mahamineku kohtade ohutuse eest.

(4) Reisijate ohutuse tagamiseks võib avalikult kasutatava tee omanik seada nii ajutisi kui ka alalisi piiranguid muude sõidukite liiklemiseks ühissõidukite marsruudil.

§ 5³. Liiklusväline teabevahend

(1) Liiklusvälise teabevahendi paigaldamise loa tee kaitsevööndisse, välja arvatud hoonetele, annab tee omanik. Loa saamiseks tuleb taotlejal esitada teabevahendi joonis ja paigutuse skeem.

(2) Tee kaitsevööndi alale võib paigaldada liiklusvälise teabevahendi, mis:

1) ei eksita liiklejat ega varja tema eest liikluskorraldusvahendit;

2) ei raskenda liikluskorraldusvahendi eristamist;

3) ei ohusta liiklust liikleja pimestamisega ega tähelepanu hajutamisega;

4) ei piira nähtavust ristmikul.

(3) Teele ja tee kaitsevööndi alale ei või paigaldada liiklusvälist teabevahendit, mis oma kujult, värvilt või kujunduselt on selline, et seda võidakse pidada liikluskorraldusvahendiks.

(4) Liiklusvälise teabevahendi paigaldamise nõuete eiramisega tekitatud kahju peab liiklejale hüvitama teabevahendi omanik.

(5) Euroopa teedevõrgu teele ja selle kaitsevööndi alale võib liiklusvälise teabevahendi paigaldada ainult rööpselt tee teljega.

(6) Maantee kaitsevööndi alale võib liiklusvälise teabevahendi paigaldada käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimustel, kui teabevahendi sõiduteepoolse serva kaugus sõidutee äärest on vähemalt 12 meetrit.

(7) Liiklusvälise teabevahendi omanik kannab kõik kulutused seoses teabevahendi paigaldamise, hoiu ja kõrvaldamisega.

(8) Teele või tee kaitsevööndisse tee omaniku või tee kaitsevööndi maa omaniku nõusolekuta paigaldatud liiklusvälise teabevahendi peab teabevahendi omanik tee omaniku või tee kaitsevööndi maa omaniku nõudel viivitamata kõrvaldama. Nõude täitmata jätmise korral on tee omanikul või tee kaitsevööndi maa omanikul õigus teabevahend kõrvaldada. Teabevahendi kõrvaldamise kulud kannab teabevahendi omanik.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Elektriturseadus

§ 3 p 9. Elektripaigaldis on elektrienergia tootmiseks, edastamiseks, muundamiseks, mõõtmiseks, müügiks või tarbimiseks kasutatavate seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik kogum.

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"

§ 2 lg 2 Maakaabel on pinnasesse paigaldatud jõu- või sidekaabel.

§ 2 lg 3 Õhuliin on maapinna kohal kandetarinditele paigaldatud paljas- või kaetud juhtmega või õhukaabliga liin.

§ 10. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- 4) 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;
- 5) 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

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

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

(4) Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit 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 teljest 100 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus.

§ 3¹. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

(1) 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.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha

lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;

3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

(3) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust.

Alus: Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 "Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus"

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

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

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõnnesse – 5 m.

§ 5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste kaitsevöönd

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Sideehitise kaitsevöönd

Alus: Elektroonilise side seadus¹

§ 2 Mõisted

25) Liinirajatis 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, samuti tehnovõrk ja -rajatis asjaõigusseaduse tähenduses.

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"

§ 2 Terminid

(2) Maakaabel on pinnasesse paigaldatud jõu- või sidekaabel.

(3) Õhuliin on maapinna kohal kandetarinditele paigaldatud paljas- või kaetud juhtmega või õhukaabliga liin.

§ 14. Sideehitise kaitsevöönd

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

- 1) maismaal – 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste

tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

2) siseveekogudel – 100 meetrit sideehitise keskjoonest;

3) merel – 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.

Kaitsevööndis tööde tegemine ja selles teavitamine

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"

§ 5. Kaitsevööndis tööde tegemine ja sellest teavitamine

(1) Kaitsevööndiga ehitise hooldus- ja remonditöödest tuleb teavitada kinnisasja omanikku kaitsevööndiga ehitise omanikule teadaolevate kontaktandmete vahendusel.

(2) Kinnisasja omanikku ei pea teavitama:

1) ettenägematust vajadusest tekkinud vältimatutest ja edasilükkamatutest kaitsevööndiga ehitise avariitöödest;

2) hooldus- ja remonditöödest, kui neid töid tehakse avalikult ligipääsetaval kinnisasjal ning nende töödega seonduvalt ei tehta pinnasetoid, ei piirata juurdepääsu kinnisasjale ega riivata muul viisil kinnisasja omaniku õiguseid;

3) hooldus- ja remonditöödest, kui kinnisasja omanik on kaitsevööndiga ehitise omanikule sellekohase soovi esitanud.

(3) Kui kaitsevööndis asub ka teine kaitsevööndiga ehitis, peab selle avariid likvideeriv või plaanilisi töid tegev isik teavitama enne avariid likvideerimisele asumist või plaanilise töö alustamist kaitsevööndiga ehitise omanikku toimunud avariist. Kaitsevööndiga ehitise omanik teavitab avariid likvideerivat isikut kaitsevööndiga ehitise asukohast ning vajadusel saadab avariikohale oma esindaja, kes täpsustab kohapeal kaitsevööndiga ehitise asukohta.

(4) Kaitsevööndiga ehitise asukohta ei või muuta kaitsevööndiga ehitise omanikku teavitamata ja viimase nõusolekuta.

(5) Vältimaks kaitsevööndiga ehitise kahjustamist, võib kaitsevööndiga ehitise omanik nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Samuti võib maakaabelliinide puhul nõuda maakaabli täpse asukohta väljaselgitamiseks pinnase käsitsi lahtikaevamist.

§ 9. Kaitsevööndis puude, põõsaste ja okste raiumine.

(1) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus raiuda kaitsevööndis kasvav ja kaitsevööndiga ehitist ohustav puu, põõsas ja oks sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades. Kinnisasja omanik ei tohi takistada kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumist.

(2) Kaitsevööndiga ehitise riket või selleks ohtu põhjustav puu, põõsas ja oks tuleb eemaldada. Riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. Sellisest tööst teavitatakse kinnisasja omanikku esimesel võimalusel.

(3) Kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumisel peab kaitsevööndiga ehitise omanik raiutud põõsad ja oksad koguma vallidesse või käitlema muul, kinnisasja omanikuga kooskõlastatud viisil. Puude raiumisel peab kaitsevööndiga ehitise omanik kooskõlastatult kinnisasja omanikuga langetatud puud laasima, järkama ja ladustama kinnisasja omaniku poolt näidatud kohta, kuid mitte kaugemale kui kinnisasja piirile. Raiutud materjali edasise käitlemise korraldab kinnisasja omanik.

Veehaarde sanitaarkaitseala

Alus: Veeseadus

§ 28. Veehaarde sanitaarkaitseala

(1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

- 1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;
- 2) 50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihist kahe või enama puurkaevuga;
- 3) 200 m veevõtukohest ülesvoolu, 50 m allavoolu ning 50 m veevõtukohest mõlemale poole mööda veekogu kaldaga risti tõmmatud ja veevõtukohta läbivat joont, kui vett võetakse vooluveekogust;
- 4) veekogu akvatoorium koos 90 m laiuse kaldavööndiga, kui vett võetakse seisuveekogust.

(3) Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

- 1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks;
- 2) 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud;
- 3) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 50 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud vastavalt veehaarde ja põhjavee seisundi ekspertiisidele, mille on koostanud hüdrogeoloogiliste uuringute tegevusluba omav isik, ning sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud Terviseameti kirjalik nõusolek.

§ 28¹. Kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealal

(1) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine;
- 2) metsa hooldamine;
- 3) heintaimede niitmine;
- 4) veeseire.

(2) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitsealade sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

(3) Voolu- ja seisuveekogude veehaarde sanitaarkaitsealal rakendatakse:

- 1) käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kitsendusi Kirde-Eesti ja Narva linna veehaardel, Narva jõel ja Tallinna linna veehaardel Ülemiste järvel;
- 2) looduskaitsealade sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi teistel veekogudel ja Tallinna linna veehaarde käesoleva lõike punktis 1 nimetatud veekogudel.

(4) Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kitsendustega veehaarde sanitaarkaitsealal ei ole kallasrada. Sanitaarkaitsealal võivad viibida ainult need inimesed, kes täidavad keskkonnajärelevalve ja tervisekaitse, veehaarderajatiste teenindamise, metsa hooldamise, heintaimede niitmise ja veeseirega seotud tööülesandeid.

(6) Kui veekogu sanitaarkaitsealal on vaja teha veekogu või sanitaarkaitseala enda korrashoiuks vajalikke käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatava töid, annab selleks Keskkonnaameti nõusolekul loa kohalik omavalitsus.

Alus: Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks.”

4. Veevõtukoha hooldusnõuded

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoiud, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks krundi läbivatele tehnovõrkudele (elektri maakaabelliin, kanalisatsioonitrass).

1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Olemasolev olukord

Planeeringualal läbivad elektri maakaabelliin (6 kV) ja ühiskanalisatsioonitorustik (mittetöötav). Krundil on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus ja elektriliitumine (3x63A).

Elektrivarustus

Detailplaneeringuala elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ Virumaa regioon 14.10.2014 poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 224554 (lisatud koite koosseisu, kehtivad kuni 14.10.2016). Nimetatud tehniliste tingimustega on võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 3x63A.

POS 1 krundi (Klubi tn 10) varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasoleva K-Järve nr 72 alajaama baasil maakaabelliiniga planeeritavasse liitumiskilpi. Alajaam nr 72 paikneb Klubi tn 8a maaüksusel (32301:002:0048).

Planeeringu joonistele on kantud kõik olemasolevad ja planeeritavad elektriliinid ning näidatud ära nende kaitsetsoonid ja vajalikud servituudialad.

Planeeringuga on ette nähtud Klubi tn 10 krundi läbiva 6 kV maakaabeellini ümbertõstmise ja perspektiivne kaablitross ja servituudiala. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnistu põhjapiiril Klubi tänava ääres eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Liitumiskilbi asukoht ja planeeritav maakaabelliin on tähistatud planeeringu põhijoonisel. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Väljaspool detailplaneeringuala planeeritavate elektrikaablite asukohad on tähistatud planeeringu põhijoonisel koos kaitsevööndite ja servituudialadega.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Planeeringuala ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on planeeringuala arendaja ja Järve Biopuhastus OÜ vahel sõlmitud leping (nr 5261 ja lisa

1), mille kohaselt on Klubi tn 10 krundi ühiskanalisatsiooni liitumispunktiks Klubi tänaval asuv kanalisatsioonikaev ning ühisveevärgi liitumispunktiks planeeringualast loodesse jääv veekaev. Liitumispunktid (oriendeeruvad) on tähistatud planeeringu põhijoonisel. Ühisreovee kanalisatsiooniga liitumispunkti täpne asukoht tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Veemõõtur tuleb paigaldada liitumispunkti ühisveevärgiga.

OÜ Järve Biopuhastus kontrollis juulis 2015 Klubi 10 kinnistul ja läheduses olemasolevaid kaevusid ning tuvastas, et olemasolevad kaevud on prügi täis. Ühtlasi märkis OÜ Järve Biopuhastus, et kinnistuisene reoveetorustik ilmselt ei olnud ehitatud ja/või ühendatud ühiskanalisatsiooniga. Seega tuleb olemasolevad kanalisatsioonikaevud puhastada ja ühendada reoveetorustik ühiskanalisatsiooniga vastavalt väljastatud OÜ Järve Biopuhastus liitumistingimustele.

OÜ Järve Biopuhastus tehniliste tingimuste kohaselt on maksimaalne veevooluhulk, mis tagatakse $Q_{\text{maks.ööp.}} = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{\text{maks.tun.}} = 0,5 \text{ m}^3/\text{h}$. Klubi tn 10 krundi tegelik vajalik veevooluhulk on kuni $10 \text{ m}^3/\text{ööp.}$

Kuna OÜ Järve Biopuhastus ei suuda tagada vajalikku veevooluhulka, on planeeringualale ette nähtud uue puurkaevu rajamine. Puurkaevu orienteeruv asukoht koos hooldustsooniga (10 m) on märgitud põhijoonisele. Santaarkaitseala ei moodustata, kuna vett võetakse kuni 10 m^3 ööpäevas.

Reovee ärajuhtimise teenuse arvestus toimub reoveemõõturi alusel (reovemõõturi orienteeruv asukoht on näidatud põhijoonisel). Reoveemõõdukaevu täpne asukoht ja lahendus tuleb lahendada projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Lisaks on planeeringuala krundile POS 1 täiendavaks tuletõrjevee tagamiseks ette nähtud paigaldada ca $30\text{-}40 \text{ m}^3$ suurune tuletõrje-veemahuti, mille orienteeruv asukoht on tähistatud joonisel. Mahuti suurus (vajadusel näha ette suurem mahuti) ja täpne asukoht tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Sadevete kanalisatsioon

Planeeringuala hoonete katuseveed ja katendite sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Kavandatava hoonete katustelt, juurdepääsuteedelt ja kattega aladelt tuleb sajuveed kokku koguda ning suunata läbi õlipüüdurite pinnasesse (haljasaladele).

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus tagatakse vastavalt AS Eesti Telekom poolt välja antud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23311954 (väljastatud 6.10.2014, kehtivad kuni 5.10.2015).

Klubi tn 10 krundi sidevarustus lahendatakse olemasoleva sidetrassi baasil, mis Kaevurite pst pikendusel üle Kooli tänava. POS 1 krundile (Klubi tn 10) rajatavate tootmishoonete Elioni võrguga ühendamiseks planeerida valguskaabel (kaitsetorus) alates sidekaevust KJB018 kuni detailplaneeringu hooneteni. Liinirajatise kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Lahtikaevatud kaev, torud kaitsta mehhaaniliste vigastuste vältimiseks. Planeeringuala tootmishoonete sisevõrk planeerida CAT6 tüüpi kaablite baasil.

Uus sidekanali torustik on planeeritud tänavamaale.

Soojavarustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalse küttesüsteemiga (nt lokaalne katlamaja, soojuspumbad, päikesepaneel või kombineeritult). Täpne

lahendus antakse projekteerimise staadiumis. Kütmine on planeeritud diisli ja hakkepuiduga.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

1.11 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed ja kommunikatsioonid ning vajalikud planeeringualavälised teed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud uus juurdepääsutee ja tehnovõrgud.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas: Kristi Jõemets