

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Ilmi Siren poolt esitatud detailplaneeringu algatamise avaldus ja Toila Vallavalitsuse 30. oktoobri 2006.a. korralduse nr. 534 „Detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras” (LISA 1). Detailplaneeringu koostamist finantseerib Toila Vallavalitsusega sõlmitud kokkuleppe kohaselt Ilmi Siren.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks, kujade ja hoonestusalade määramine ja juurdepääsuteede määramine.

Detailplaneeringu ala hõlmab Ida-Virumaal Toila vallas Vaivina külas asuvat Vahtra kinnistut.

Vahtra katastriüksus on registreeritud Riigi Maa-ameti Ida-Viru katastribüroos katastritunnusega 80201:002:0081, pindalaga 9598 m² ning selle maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Katastriüksus on registreeritud Viru maakohtu Ida-Viru kinnistusjaoskonnas, registriosa 1827808.

Kinnistu omanik on Ilmi Siren.

Planeeritava ala pindala on ca 1,24 ha, hõlmates enda alla 9598 m² suuruse Vahtra maaüksuse maatüki.

1.3. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisas. Kirjavahetuse ja kooskõlastuste originaalid asuvad Toila Vallavalitsuses.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Toila Vallavolikogu 20.10.2005.a. määrusega nr. 1 kehtestatud Toila valla üldplaneering.
2. Toila Vallavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr. 50 kehtestatud Toila valla ehitusmäärus.
3. Toila Vallavolikogu 20.06.2007.a. määrusega nr. 24 kehtestatud Toila valla arengukava 2007-2013.
4. Planeerimisseadus.

TGK GEO

Litsents nr. MTR 10176608-0001 EE100173248

OÜ TGK GEO Rakvere tn.18A 41532 Jõhvi tel: 33 56446, 51 72812

Töö nr: D-0907-16

Tellija: Ilmi Siren

Asukoht: Ida-Viru maakond Toila vald Vaivina küla

VAHTRA KINNISTU DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Planeeringu koostaja:

Galina Neiken

Projektijuht

50 84110

galina.neiken@vnet.ee

JÕHVI 2007

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Ida-Virumaa Maamõõdubüroo (litsents nr 555 MA-K) poolt märts 2007 a. mõõdistatud töö mõõtkavas M 1:500. Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeritava maa-ala üldiseloomustus

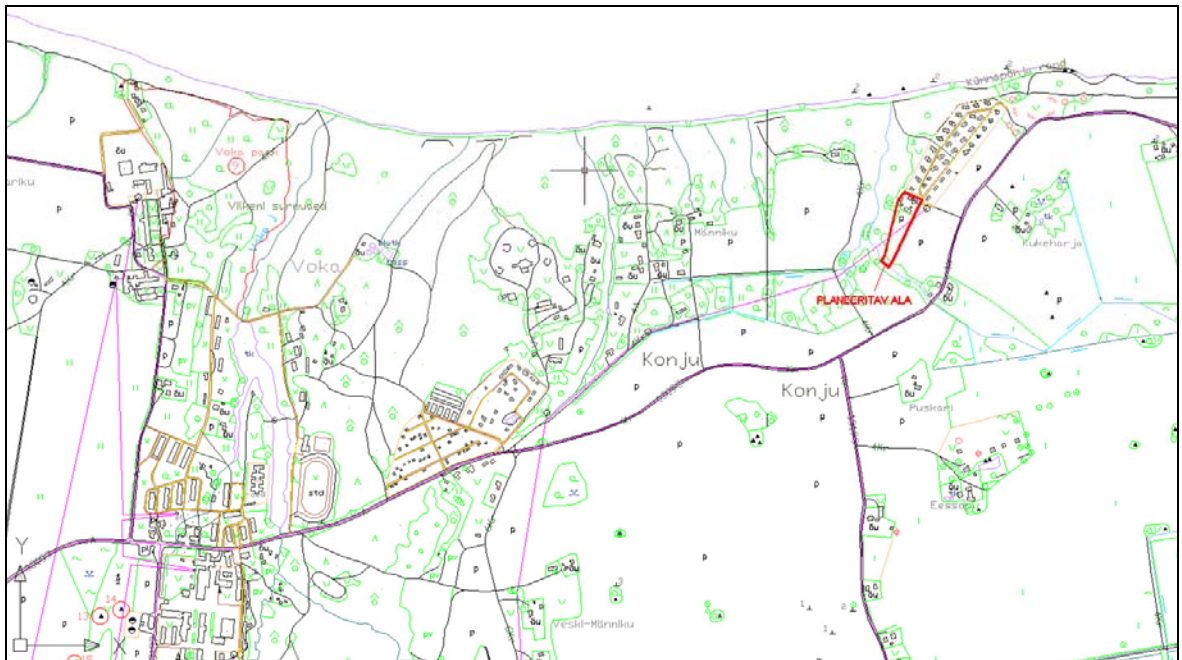
Planeeritav ala asub Toila vallas Vaivina külas ning hõlmab „Vahtra” maaüksust suurusega 9598 m². Detailplaneeringu ala jääb riigimaanteest T13198 Voka – Sillamäe 125 m kaugusele põhjasuunas Künnapõhja oja idakaldale. Voka aleviku keskuseni on ca 2 km. Planeeritav ala piirneb põhjast AÜ Mere krunt nr.1 kinnistuga (katastritunnus 80201:006:0002), läänest Mereääre (katastritunnus 80201:002:0245) ja idast Rahka kinnistuga (katastritunnus 80201:002:0245).

Maa-ala looduslik reljeef on ühtlase tõusuga läänest itta, jäädes maapinna absoluutkõrguste vahemikku 30.50 – 34.80 m. Lõuna osas Künnapõhja oja kaldal on järsak.

Hoonestusaluse pinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.80-33.20 m.

Juurdepäas alale toimub T13198 Voka – Sillamäe maanteelt läbi Oja kinnistu kulgeva eratee kaudu.

Lähim bussipeatus „Voka” jääb maaüksusest ca 2.5 km edela suunas.



Asukohaskeem: Toila vald Vaivina küla Vahtra kinnistu

Planeeritava ala põhjapoolses osas olevad hooned ja rajatised on registreeritud Ehitisregistris ning säilivad muutmata kujul, need kuuluvad kinnistu omanikule Ilmi Sirenille:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind (m ²)
102028025	elamu	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Hoone	1868	1	88
102028026	suvemaja	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Hoone		1	35
102028027	garaaz	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Hoone		1	37
102028028	laut-ait	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Hoone		1	137
102028029	saun	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Hoone		1	18
220432457	kasvuhoone	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Rajatis			25
220432458	kaev	Ida-Virumaa, Toila vald, Vaivina küla	Rajatis			

3.1. Kehtivad maakasutuskitsendused

Kallas on järve, jõge, veehoidlat, oja allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd.

Künnapõhja oja kaldal on :

1) kalda piiranguvöönd; 2) kalda ehituskeeluvöönd; 3) kalda veekaitsevöönd.

Künnapõhja oja kaitsevööndid

Tabel 1

Veekogu nr <i>EJKN</i> järgi	Veekogu nimi	Valgala suurus, km ²	Kalda piiranguvöönd, m	Kalda ehituskeeluvöönd, m	Kalda veekaitsevöönd, m
668 *	Künnapõhja oja	6,9	50	25	10

* - Nr 1986. a «Eesti NSV jõgede, ojade ja kraavide ametliku nimestiku» (edaspidi *EJKN*) järgi. Nimestik on kinnitatud Eesti NSV Ministrite Nõukogu Presiidiumi Keskkonnakaitse ja Loodusvarade Ratsionaalse Kasutamise Komisjon 30. märtsil 1982.

102 Ranna või kalda piiranguvöönd

Planeeringu ala jääb osaliselt Künnapõhja oja piiranguvööndisse, mis on 50 m vee piirist (Looduskaitseeadus §34-37).

Ranna ja kalda piiranguvöödi ning muud kasutamise kitsendused antud veekogule tulenevad Looduskaitseeaduse peatükist 6.

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) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

103 Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

Planeeringu ala jääb osaliselt Künnapõhja oja ehituskeeluvööndisse, mis on 25 m vee piirist (Looduskaitseeadus §34-36, §38).

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel ehitatavale:

- 1) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 2) kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud ehitisele;
- 3) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 4) olemasoleva ehitise juurdeehitusele;
- 5) uuele hoonetele olemasoleva talu õuel, mis ei ole talu majandustegevuseks vajalik hoone;
- 6) rajatisele ranna ja kalda kindlustamiseks;
- 7) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 8) uuele hoonetele tiheasustusala olemasoleval hoonestusalal.

104 Ranna või kalda veekaitsevöönd

Planeeringu ala jääb osaliselt Künnapõhja oja veekaitsevööndisse, mis on 10 m tavalisest vee piirist (Veeseadus §29).

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud 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 keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 18.07.1996.a. määrusele nr. 191 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekiri” ei kuulu Künnapõhja oja avalikult kasutatavate vooluveekogude hulka, seega pole Künnapõhja ojal kallasrada (Veeseadus §10).

304 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Planeeritava ala põhjapoolset ja keskmist osa läbivad madalpinge elektriõhuliin (0.4 kV), mille kaitsetsoon on 2 m liini teljest ja keskpinge elektriõhuliin (10 kV), mille kaitsetsoon on 10 m liini teljest (Elektiohutuseseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 (VV määrus 26.03.2007 nr.19)).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja ained, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

4 Planeerimise lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga moodustatakse 2 krunti.

Maakasutuse andmed on toodud tabelis 2.

Katastriüksuste sihtotstarvete tähistused vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.jaanuari 1995.a. määrusele nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”:

EE– väikeelamumaa 0010

Maakasutus

Tabel 2

<i>Planeeringueelne</i>			<i>Planeeritud</i>		
Krundi aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringueelne maakasutus	Krundi aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringueelne maakasutus
Vahtra 80201:002:0081	9598 m ²	Elamumaa EE 100%	Pos.1	5808 m ²	Elamumaa EE 100%
			Pos.2	3790 m ²	Elamumaa EE 100%

4.2. Kruuntide ehitusõigus

Ehitusõigus on määratud ainult Pos.2 planeeritud krundile.
 Olemasolevad hooned krundil Pos.1 on registreeritud Ehisregistris ning säilivad muutmata kujul, täiendavat ehitusõigust ei määrata.
 Pos.2 krundile on planeeritud ehitada üks ühepereelamu ja kaks abihoonet.
 Juurdepääs Pos.2 krundile T13198 Voka-Sillamäe maanteelt tagatakse juurdepääsuservituudi abil Pos.1 ja Oja krundi kaudu.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone(te) võimalik asukoht krundil hoonestusalana (planeeritud hoonet(-id) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse).

Hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pind. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega.

Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus.

Krundi ehitusõigus

Tabel 3

Krundi aadress	Pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % krundil (katastriüksuse liikide kaupa)	Hoonete suurim lubatud arv krundil (elamu/ abihoonet)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala/m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus(m) elamu/abihoonet
Pos. 2	3790 m ²	EE 100%	3 (1/2)	240 m ²	8/5

Enne hoonete ehitust tuleb rajada planeeringuga ettenähtud tehnovõrgud ja juurdepääsuteed.

4.3. Radoonirisk

Alus: Standard EVS 839:2003 „Sisekliima” ;
 Standard EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine” ;

Toila vald paikneb kõrge radooniohuga piirkonnas, kus elamute projekteerimisel ja ehitamisel, samuti olemasolevate hoonete renoveerimisel tuleb kasutada meetmeid, mis välistavad radooni hoonealusest pinnasest siseõhku tungimist.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2003 „Sisekliima” peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m³. Radooni kontsentratsiooni mõõtmist saab tellida Eesti Kiirguskeskusest (www.kiirguskeskus.ee).

5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle 30 - 45 kraadi;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid laudis, krohv, kivi;
- Keelatud välisviimistlusmaterjalid ümarpalk - , plast- ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid ;
- Soovitatavad katusekatte materjalid kivi, valtsplekk (imiteeritud materjale mitte kasutada);
- Piirded suurim lubatud kõrgus 1,3m ;aedade materjalina kasutada metallvõrku või puitmaterjali samuti on soovitatav kasutada piireteks hekki;
- ± 0.00 sidumine kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,6 m;
- Hoonete tulepüsivusklass minimaalne tulepüsivusklass TP3 ;
- Sokli kõrgus minimaalselt 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast;

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 5 m.

Hoonete arhitektuurse projekti koostamisel tuleb tagada ühtse miljöö ja tervikliku elukeskonna säilimine.

6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Detailplaneeringu ala jääb 125 m kaugusele riigimaanteest T13198 Voka – Sillamäe ning ei jää riigimaantee kaitsevööndisse ega sanitaarkaitsevööndisse.

Juurdepääs alale toimub T13198 Voka – Sillamäe maanteelt läbi Oja kinnistu kulgeva eratee kaudu. Juurdepääsu tagamiseks on vajalik servituutide seadmine.

Teeseadus § 5², §33 lõige 8 : Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. Erateed ja realservituudiga erateed ning tasulist teed peab tee omanik lubama tasuta kasutada alarmsõidukil ja erakorralise või sõjaseisukorra ajal kaitseväge sõidukil. Muudel sõidukitel peab tee omanik lubama teed tasuta kasutada ainult juhul, kui avalikult kasutatav tee on avarii või loodusõnnetuse tagajärgede likvideerimiseks suletud.

Katastriüksuse Oja omanikuga on olemas eraldi kooskõlastus juurdepääsutee kohta (LISA 2). Suhteliselt vähest liikluskorraldust arvestades on juurdepääsutee Pos.2 planeeritud 3.5 m laiuse kruusakattega teena.

7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud ja tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a. määruse nr 315 „Ehitistele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded” § 19 lisale 2. Detailplaneeringu alal peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 m. Planeeritavate elamute minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

8. Haljastuse ja heakorastuse põhimõtted

Elamukruntidel on lubatud täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastuse planeerimisel on krundi omanikul soovitatav kasutada maastikuarhitekti nõuandeid, et saavutada erinevate puugruppide optimaalne paigutus ja sobivus.

Kruntide piirete rajamisel võib kasutada kuni 1,2 m kõrguseid hekkpiirdeid. Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama standardile EVS 778:2001 „Ilupuude ja-põõsaste istikud”.

Prügimajandus tuleb lahendada vastavalt Toila valla jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmeseadusele. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada konteinerid olmeprügi jaoks. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Planeeringualal tuleb järgida Toila valla heakorraeskirja .

Toila valla *Heakorraeskiri* on kehtestatud 16. aprillil 2003. a. vallavolikogu määrusega nr 11. Heakorraeskirjaga on reguleeritud nii avalike territooriumide kui kruntide heakorra tagamiseks vajalikud nõuded ja kohustused, mis on otsesemalt või kaudsemalt seotud ka jäätmealase tegevusega (sh. üldkasutatavate prüginõude ja -konteinerite kasutus, nõuded prügikastide paigutusele ning tühendamisele, nõuded prahi põletamisele).

9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

9.1 Veevarustus

Pos.2 veega varustamiseks on ette nähtud rajada krundile puurkaev, mille kohta koostatakse eraldi projekt. Puurkaevust võetakse vett arvestuslikult alla 10 m³ ööpäevas. Põhjavee kasutamist reguleerib Veeseadus (RT I, 40, 655), mille alusel peab põhjavee kasutajal olema vee erikasutusluba kui põhjavett võetakse rohkem kui 5 m³ ööpäevas.

Vastavalt „Veeseadus” §28 lg. 3 ja §28 lg. 4 alusel moodustatakse puurkaevu sanitaarkaitseala vastavalt keskkonnaministri poolt kehtestatud korrale.

§28 lg. 3 sanitaarkaitseala ei moodustada, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

§28 lg. 4 Keskkonnaminister võib vähendada vaahaarde sanitaarkaitseala:

- 1) kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks;
- 2) 30 meetrile, kui vett võetakse üle 10 m³ ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud;

Rajatava veehaarde sanitaarkaitseala projekt kuulub veehaarde projekti koosseisu või eraldi projektina hüdrogeoloogilise või hüdroloogilise uuringu juurde.

Majandustegevuse kitsenduste täitmise eest sanitaarkaitsealal vastutab veehaarde omanik (valdaja). Kui veehaarde omanik ei ole maaomanik, siis majandustegevuse kitsenduste täitmise eest vastutab ka maaomanik.

Kontrolli veehaarde sanitaarkaitsealal kehtestatud kitsenduste täitmise üle teostab Keskkonnainspektsioon (Keskkonnaministri 16.detsembri 1996.a.määrus nr.61).

Pos. 1 veevarustus on lahendatud olemasoleva salvkaevu baasil (ehitisregistri kood 220432458).

9.2 Kanalisatsioon ja sademetevesi

Alus: Standard EVS-EN 976-2:2000 „Klaasplastist (GRP) allmaamahutid” ;

Käesolev planeering näeb ette tekkivate reovete suunamise vabrikuvahumidusega klaasplastist kogumismahutisse. Sobiva mahuti suurus arvutatakse tarbitava vee arvestusliku hulga ja mahuti tühjendamise sageduse alusel. Silmas tuleb pidada, et keskmiselt tekib aastas inimese kohta ~ 40 m³ reovett.

Kogumismahuti kuju hoonetest peab olema vähemalt 10 m.

Tarnija või projekterija peab mahuti valdajale üle andma tehnilise dokumentatsiooni.

Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrusest nr.171 „Kanaliseerimisvahetite veekaitsemeetmed”¹.

Mahutite tühjendamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Kogumismahutite paigaldus kruntidel peab tagama mahuteid teenindavate sõidukite liigipääsu. Mahutid on soovitatav rajada kruntidele sissesõidutee lähedusse.

Arvestades Vahtra maaüksuse looduslikku kallet Künnapõhja oja suunas, pole sadevete ärajuhtimiseks täiendavate kuivenduskraavide rajamine vajalik.

9.3 Soojavarustus

Detailplaneeringuala ei kuulu kaugküttevõrku. Sellest lähtuvalt lahendatakse planeeringualal paiknevate hoonete kütte individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoone projekteerimise käigus arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Hoonete kütmisel on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise: puuküte, elektriküte, pelletiküte.

9.4 Elektrivarustus

Pos. 1 ja Pos.2 maatükile projekteeritakse elektrivarustus vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Virumaa piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.127247 (LISA 3).

OÜ Jaotusvõrk vahetab Mere 10/0,4 kV alajaama mastalajaama vastu trafoga 160kVA. Pos.1 oleva krundi liitumiseks paigaldatakse liitumiskilp Mere alajaama 0,4 kV F-1 mastile nr. 2.

Krundile Pos. 2 projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk 0,4 kV õhuliini kuni tarbija krundi piirini mööda 10 kV trassi ja edasi 0,4 kV maakaabelliini ning paigaldab krundi piirile vundamendil liitumiskilbi.

Liitumiskilbist hooneteni ehitab tarbija oma maakaabelliini elektripaigaldise peakilpi. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Elektiohutusseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 3 (VV määrus 26.03.2007 nr.19)).

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest (Elektiohutusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 6 (VV määrus 26.03.2007 nr.19)).

Elektrivõrguga liitumine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr. 184 „Võrgueeskiri” 5.peatükile.

Lepingu sõlmimise ajal kehtib standard EVS-EN 50160:2000 „Elektrijaotusvõrkude pingetunnuuurused“.

10. Servituudi seadmise vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg. 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Isiklik kasutusõigus on seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektriliini majandamiseks. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile (Asjaõigusseaduse §225).

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituudi seadmise vajadus

Tabel 4

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud
Reaalservituut (juurdepääs)	Kü Oja (80201:002:0065) kinnistu registriosa 1510508	1. Pos.1 2. Pos.2
Reaalservituut (juurdepääs)	Pos.1	Pos.2
Isiklik kasutusõigus (elektriliin)	1. Pos.1 2. Pos.2	OÜ Jaotusvõrk

Reaal- ja isikliku servituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud (Asjaõigusseaduse § 173, § 201).

Reaalservituut ja isiklik kasutusõigus tekkivad kinnistusraamatusse kandmisega. Servituutide vajadus on välja toodud põhijoonisel.

11. Tuleohutusnõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a.määrus nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ;
Standard EVS 812-6:2005 „ Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ;
Siseministri 08.09.2000.a.määrus nr.55 „ Tuleohutuste üldnõuded ” ;

Tuleohutusnõuete täitmise eest krundil vastutab selle omanik ja valdaja.
Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.
Hoonestusalune pind on planeeritud kaugemale kui 5 meetrit krundi piirist, mis lubab kruntidele rajada hooneid tulepüsivusklassiga TP1 kuni TP3.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs elamukruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustõid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr.315 „ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Toila valla üldplaneeringu järgi Toila valla territooriumil asuvad lähimad tuletõrje veevõtukohtad, mis on loetletud tabelis 3.

Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud vaba juurdepääs ja veevõtu võimalus aastaringselt.

Tuletõrje veevõtukohtad

Tabel 5

Tuletõrje veevõtukoht	Asukoht
Tuletõrje veemahuti 100 m ³	Voka alevik, Voka veehoidla
Tuletõrje veehoidla	Aianduskooperatiiv Mere

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirded;
- korrashoid;
- jälgitavus;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klassid;
- kindlad reeglid spordiväljakute kasutamise osas;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- juurdepääsuteede; sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundile omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Planeeringuga on ette nähtud paigaldada krundile kuni 1,3 m kõrgune piire ning sellega piirata sissepääsu valdusele.

13. Kooskõlastuse kokkuvõte ja koostöö

Kooskõlastava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Asukoht kaustas	Märkused
Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk	22.10.2007 Nr.7773/ 2007	Irina Bogomolova võrguarengu projektijuht	Lisa 3 Joonis	Tehnilised tingimused Kooskõlastatud
Elion Ettevõtted AS	22.10.2007	Vassili Belkovski Sideliiniinsener	Joonis	Kooskõlastatud
Planeeringuala naabrid:				
Rahka kü 80201:002:0245	01.11.2007	Elo Evard		Kooskõlastatud
Mereääre kü 80201:002:0313	31.10.2007	Andrei Detotšenko		Kooskõlastatud
AÜ Mere krunt nr.1 80201:006:0002	23.10.2007	Tiit Nurk		Kooskõlastatud

JOONISED

- 1. SITUATSIOONI SKEEM**
- 2. PLANEERINGU PÕHIJONIS**
- 3. OLEMASOLEV OLUKORD**