

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Ida-Virumaal Toila vallas Voka alevikus asuva Tiigi tn 5 krundi detailplaneeringu eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks korterelamuks, liikluskorralduse ja parkimise määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering on algatatud üldplaneeringut muutvana detailplaneeringuna. Planeeringu koostamise vajadus tuleneb Tiigi tn 5 kinnistul olemasoleva hoone kasutusotstarbe muutumisest, mistõttu on vajalik ka krundi sihtotstarbe muutmine.

Lähtematerjalid:

- Toila Vallavolikogu 16. aprilli 2014 otsus nr 32 „Voka Tiigi tn 5 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”
- Toila Vallavalitsuse 5. mai 2014 korraldus nr 84 „Toila vallas Voka alevikus Tiigi tn 5 detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohtade kinnitamine”
- Geodeetiline alusplaan 1:500, mõõdistatud Neli Geoprojekt OÜ poolt oktoobris 2011 ja täiendatud aprillis 2012.
- Toila valla üldplaneering (Kehtestatud Toila Vallavolikogu 28.10.2005.a otsusega nr 1)
- Toila valla ehitusmäärus (Toila Valla volikogu poolt 16.02.2005.a vastu võetud määrus nr 1)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Eesti Projekteerimismid
- Teeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Elektriõhutusseadus
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrus nr 155)

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Toila valla üldplaneering, mille kohaselt on Tiigi tn 5 maaüksuse juhtotstarve üldkasutatava hoonete maa (üldplaneeringu tähis A).

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus:

- Tiigi tn 5, katastritunnus 80201:002:0062, pindala 5463 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu ala paikneb Toila vallas Voka aleviku lääneosas. Idast piirneb planeeringuala Pargi tänavaga, mis on ühtlasi ka kõrvalmaantee - 13197 Toila-Voka tee. Idast piirneb planeeringuala Tiigi tn 3 kundiga (80201:002:0055, elamumaa), põhjast ja lõunast piirneb krunt jätkuvalt reformimata riigimaaga.

Tiigi tn 5 krundist lõunapoole ca 80 m kaugusele jääb kõrvalmaantee 13187 Toila-Oru.

Planeeringualal paiknevad olemasolevad teed ja lähinaabruses kulgevad tänavad on asfaltkattega teed.

Tiigi tn 5 krundi maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneeringu krunt on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel paikneb sellel ühiselamu (ehitisregistri kood 102017002) ehitusaluse pinnaga 719 m². Krundil piirded ja kergliiklusteed puuduvad.

Olemasolevast hoonest lääne pool toimub suhteliselt järsk maapinna tõus, kus olemasoleva Pargi tänava (Toila-Voka tee) ja olemasoleva hoone läänepoolse asfaltkattega platsi kõrguste vahe on ca 4,2 meetrit. Maapinna langus jätkub idasuunas. Absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 36.19 kuni 42.21. Krundil paikneb kõrghaljastus. Planeeringuala paikneb Voka aleviku korterelamute piirkonnas, kus on olemasolev infrastruktuur.

Planeeringuala suurus on 5463 m².

Liikluskorraldus

Tiigi tn 5 krundile juurdepääs toimub krundi lõuna ja kirdeosast. Lõunast on juurdepääs olemasolevalt teelt, mis saab alguse Narva maanteelt. Kirdeosast on Tiigi 5 krundile juurdepääs läbi Tiigi tn 1 ja Tiigi tn 3 korterelamu kruntide algusega Tiigi tänavalt.

Olemasolevad juurdepääsud on asfaltkattega teed, teeäärsed kergliiklusteed planeeringualal ja naabruses puuduvad.

Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Toila vallas Voka alevikus. Planeeringuala piirneb Toila-Voka teega (13197) ning planeeringualast ca 100 m kaugusel lõunas kulgeb Toila-Oru tee (13187). Planeeringualast ca 1,5 km põhjapoole jääb Soome laht ja ca 1,8 km kaugusele lõunasse jääb riigimaantee E20 Tallinn-Narva (T1).

Voka tiik jääb planeeritavast alast ca 450 m kaugusele idasse.

Toila vald soovib lähtuvalt üldplaneeringust kujundada Toila vallast meeldiva elamis- ja ettevõtluspiirkonna, kus elamine oleks sobitatud senisesse rahulikku miljöösse ning tootmisel ei ole kahjulikku keskkonnamõju.

Toila ja Voka alevikud on ainukesed kompaktsed hoonestusega alad Toila vallas, millel on mitmekülgset arenenud infrastruktuur. Asulad kasutavad neid ümbritsevate külade tööjõudu ja pakuvad neile mitmekülgseid teenuseid. Toila ja Voka on tõmbekeskusteks ka naabervaldadele ja –asulatele kui haridus- ja tootmiskeskused. Lähim suurem keskus on Jõhvi linn oma haridus- ja kultuuriteenustega.

Rahvastik valla territooriumil on koondunud valla põhjaossa mereranniku ja Tallinn-Narva maantee vahelisele alale. Valla põhjaosa on seega tihedasti asustatud, lõunaosas paiknevad aga hõreda asustusega Alutaguse metsad. Toila ja Voka alevikud on ainukesed kompaktsed hoonestusega alad vallas, millel on mitmekülgset arenenud infrastruktuur.

Vokas asub Voka jõe org. Voka alevikus paikneb lasteaed ja raamatukogu. Valla kool asub Toilas (Toila Gümnaasium), kus paiknevad ka muud valla teenindusobjektid (Toila Spa kompleks), Toila Vallavalitsuse, kauplused.

Käesolev detailplaneering on koostatud olemasolevale sotsiaalmaa krundile eesmärgiga muuta maakasutuse sihtotstarve korterelamumaaks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus olemasoleva hoone baasil kaasaegse kortermaja ehitamiseks.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Olemasoleva Tiigi tn 5 krundi piire ei muudeta. POS 1 krundi sihtotstarve planeeringulahenduse kohaselt 100% korterelamumaa (EK) ja katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). Krundi pindala 5463m².

Ehitusõigus

Detailplaneeringuga antakse POS 1 krundile (Tiigi tn 5) ehitusõigus ühe korterelamu ehitamiseks. Hoone lubatud kõrgus on kuni 15 m (absoluutkõrgus kuni 53.10) ning maksimaalne korruselisus 3 korrust. Kortereelamu lubatud suurim ehitusalune pind on 950 m² ning täisehitusprotsent on kuni 17%. Olemasolev hoone on planeeringu lahenduse kohaselt ette nähtud rekonstrueerida. Kavandatava hoone tulepüsivusklass on TP1. Planeeritav korterite arv – 31.

Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Arhitektuurinõuded

Planeeritava hoone puhul on tegemist kaasaegse korterelamuga. Planeeringualale kavandatava elamu suurimaks lubatud kõrguseks on kuni 15 m.

Hoone arhitektuurne lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Projekteeritava hoone peab mahult sobituma olemasolevasse ehituslikku keskkonda. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne. Elamutele ei ole lubatud ehitada katuse tasapinnast väljaulatuvaid tornikesi, kupleid ning ümmarguse kujuga vintskappe. Elamutele ei ole lubatud ehitada järjestikuseid kaarjaid ja ümaraid võlvialuseid ning kõivõimalikke barokk-, kreeka jms. arhitektuuri stiilis sambaid ja muid miljööga sobimatuid detaile. Profiilpleki ja selle analoogide kasutamine fassaadide põhiviimistlus-materjalina ei ole lubatud. Katusekatetest ei ole lubatud kasutada tsinkpinnaga profiil- ja valtsplekki ning õlg- ja rookatust. Katuse peab olema varustatud vihmaveerennide- ja torudega. Ehitiste rajamine ilma ehitusprojektita on keelatud. Hoonete projektid peavad vastama Eestis kehtivatele nõuetele.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva Toila valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve üldkasutatava hoonete maa (üldplaneeringu tähis A). Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks elamumaaks, kuivõrd uute korterite järele on piirkonnas nõudlus. Ka Toila valla üldplaneeringus on prognoositud valla elanike arvu vähest kasvu, mida võib samas oluliselt mõjutada rände muutumine. Sillamäe sadama ja vabakaubandustsooni areng toob uute ettevõtete tulekuga kaasa paljude töökohtade lisandumise, mistõttu tekib lisavajadus elamumaade järgi soodsas elukeskkonnas ning mida võivad pakkuda Toila valla alevikud ja külad. Seetõttu on üleplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmise elamumaaks põhjendatud.

1.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeringulahenduse kohaselt tagatakse kruntidele juurdepääs planeeringualast lõunapool kulgevalt teelt, mis saab alguse Narva maanteelt. Juurdepääsu läbi Tiigi 3 ja Tiigi 1 kruntide planeeringuga ei ole ette nähtud.

Planeeringuala liikluskorraldus on kavandatud ühesuunalise teena ümber korterelamu, mille äärde on kavandatud parkimine. Krundi teenindav tee on kavandatud vähemalt 4 m laiusena ja asfaltkattega. Olemasolev asfaltkattega teed ja alad on planeeringu lahenduse kohaselt ära kasutatud maksimaalselt. Osaliselt tuleb olemasolevaid kattega alasid laiendada, et tagada krundi parkimine.

Parkimine ja kõnniteed

Planeeritava korterelamu parkimine toimub krundisiseselt. Korterelemusse on kavandatud 31 korterit. Kokku on planeeringuga kavandatud ca 33 kohta, parkimiskohtade arvu võib projekteerimise käigus täpsustada. Parkimiskohad on kavandatud krundi teenindava ühesuunalise sõidutee äärtesse. Kõnniteid planeeringuga ei kavandata.

Parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

1.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Heakorrasutus. Piirded

Planeeringualal paikneb ca 25 leht- ja okaspuud, 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.

Detailplaneeringu maa-ala haljasalad vajavad heakorrasutamist, muru vajab niitmist. Olemasolevad aiapostid ja piire tuleb likvideerida. Piirete rajamist planeeringuga ei kavandata.

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

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh tootmistegevust, millega kaasneb krundipiiridest väljuv mõju, kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Käsitlaval alal ei ole andmebaaside info alusel looduskaitseseaduse mõistes kaitsealuseid liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete kogumise ja äraveoga. Tiigi 5 krundi lõunaosas on ette nähtud oma prügikonteinerid, 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 Toila valla jäätmekäitluse eeskirjale (Kinnitatud Toila Vallavolikogu 20.09.2000.a. määrusega nr 12).

1.7 TULEOHUTUS

Tuleohutusnõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded."

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

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud avalikult kasutatavate teede kaudu. Juurdepääs peab olema vähemalt 3,5 m laiune.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita. Planeeritavate korterelamu tulepüsisivusklass on TP1.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

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

Tuletõrjevee jaoks on olemas väljavõte Voka pumbamaja küljes, mis paikneb Tiigi tn 4 krundil (80201:002:0200), planeeringualast ca 190 m kaugusel. Vajadusel on võimalik planeeringualast ca Tiigi tn 1 ja Tiigi tn 3 vahel kulgevast veetorustiku väljavõttena paigaldada tuletõrjehüdrant, mille kaugus planeeringualast on ca 60 m. Hüdrandi paigaldamise 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. Toila valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringulise kriminaalpreventsiooni ja turvalisuse tõstmise üldiste meetmetena vabaplaneeringuga Voka korruselamute piirkonna sisemine autoliiklus soovitatav korraldada tupikjuurdesõitudega ning liiklus vajadusel

rahustada künniste jt võtetega. See võimaldab hoonete vahelise ala liigendada väiksemateks lokaalselt kontrollitavateks üksusteks ja loob eeldused nendes naabrivalve korraldamiseks. Korterelamute maa-ala kohta on soovitatav koostada kavand linnaruumi kujundamiseks, milles määratakse ühtsed põhimõtted kõnniteede, parklate, valgustuse, väliste turvasüsteemide, liiklusvahendite, olmetehniliste rajatiste (prügikonteinerid, pesukuivatusplatsid), kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks, mis viiakse ellu kombineeritud vahenditega. Teiseks vähendavad sellised meetmed füüsiliselt autode liikumiskiirust ning loovad tingimused majadevahelisel vastavate liiklusmärkidega tähistatud õuealal jalakäijate ja sõidukite üheskoos liiklemiseks.

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 päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis).

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 KAITSEVÕÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Tee kaitsevöönd. Tänavakaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I, 30.12.2011, 35), teede- ja sideministri 28.09.1999 määrus nr 59 "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded"

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

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

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

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

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke (detail-planeeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus);
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;

- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud tehoiuvälisist tööd.

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

Avalikult kasutatav tee

Alus: Teeseadus (RT I, 30.12.2011, 35).

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

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

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab tehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning tehoiukulude kandjad.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 12, 64); Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007 määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

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

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

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

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

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

Alus: EPN 17

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

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

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

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

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

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veekaitsenõuded

Alus: Veeseadus; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76, Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

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

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

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

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

Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnoorkudest

Alus: EPN 17

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

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6 m; veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1 m; elektrikaablist 0,25-0,5 m.

Elektroonilise side kaitsevöönd

Alus: Elektroonilise side seadus (RT I, 07.11.2012, 2)

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

Liinirajatis kaitsevöönd on maismaa ala 2 m liinirajatis keskjoonest või rajatis välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

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

Gaasitorustiku kaitsevöönd

Alus: EPN 17

Alla 5 baarise survega gaasitoru kaugus hoone või rajatis vundamendist peab olema vähemalt 2 meetrit, kõrghaljastuse rajamisel peab olema puutüve kaugus trassist 1,5 meetrit.

Gaasipaigaldise kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: Küttegaasi ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 311), Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 määrus nr 212 "Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus".

§2. Gaasipaigaldise maapealsete ja maa-aluste torustike kaitse-vööndid.

Gaasipaigaldise torustike maa peale ja maa alla paigaldamisel on kaitsevööndi ulatus:

- 1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustike läbimõõdust, 1 meeter;
- 2) C-kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustike läbi-mõõdust, 2 meetrit;
- 3) D-kategooria gaasipaigaldiste alla 200 mm läbimõõduga torustike korral 3 meetrit;
- 4) D-kategooria gaasipaigaldiste 200-500 mm läbimõõduga torustike korral 5 meetrit;
- 5) D-kategooria gaasipaigaldiste üle 500 mm läbimõõduga torustike korral 10 meetrit.

§ 5. Gaasitorustiku juurde kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevöönd.

- 1) A- ja B- kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;
- 2) C-kategooria gaasipaigaldiste korral 2 meetrit;
- 3) D-kategooria gaasipaigaldiste korral 10 meetrit.

§ 6. D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba.

D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba laius on 6 meetrit.

Servituudid. Kitsendused

Alus: Asjaõigusseadus (RT I, 23.04.2012, 2), Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I, 23.04.2012, 3).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetistikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), 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. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist realservituudiga.

Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul on tehnovõrgu või -rajatise talumise eest õigus nõuda tasu. Servituudi sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud. Realservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Kinnisasja omanik peab 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. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks krundi läbivatele tehnovõrkudele (gaasitorustik, elektrimaakaabel).

1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Olemasolev olukord

Planeeringualal läbivad gaasitorustik ja elektrimaakaabel. Tiigi 5 krundil on toimivad tehnovõrkude liitumised (vesi, kanalisatsioon, elekter), mida planeeringuga ei muudeta. Voka korterelamutes baseerub keskküttesüsteem lokaalsetele gaasikatlamajadele.

Elektrivarustus

Detailplaneeringuala krundil on toimiv elektriliitumine 3x250A, mis on piisav kortermaja elektrivarustuse tagamiseks. Uusi elektriliitumisi ja kaableid planeeringuga ei kavandata.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Tiigi tn 5 krundil on olemasolev ja toimiv vee- ja kanalisatsioonivarustus, mida planeeringuga ei muudeta. Uusi vee- ja kanalisatsiooniliitumisi ja trasse planeeringuga ette nähtud ei ole.

Sadevete kanalisatsioon

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

Kavandatava hoone katustelt, juurdepääsuteelt ja kattega alalt tuleb sajuveed kokku koguda ning suunata läbi õlipüüdurite pinnasesse (haljasaladele).

Sidevarustus

Tiigi tn 5 krundi sidevarustus lahendatakse olemasoleva sidetrassi baasil.

Gaasivarustus

Hoonete soojusvarustus on kavandatud lokaalse gaasikatlamaja baasil. Gaasivõrguga liitumine on olemas ning planeeringuga uusi liitumisi ja trasse ei kavandata.

Tänavavalgustus

Olemasolev tänavavalgustus on ette nähtud säilitada. Tänavavalgustite tüübi ja valgustite väljavahetamise vajadus tuleb lahendada hilisemate projekteerimistööde käigus.

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