

## **SELETUSKIRI**

Harju maakond, Kuusalu vald, Kaberla küla,  
Siili kinnistu  
detailplaneeringu juurde.

### **1. Üldosa**

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov jagada olemasolev kinnistu kruntideks ning määrata võimalikud hoonestusalad, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise alused:

1. Kuusalu Vallavalitsuse 14.07.2007 korraldus nr 658 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta;
2. Lähteülesanne Siili kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kuusalu Vallavalitsuse 14.07.2007. korralduse nr 658 lisa;
3. Kuusalu Vallavalitsuse 03.06.2010 korraldus nr 409 Siili kinnistu detailplaneeringu lähteülesande pikendamise kohta;
4. Kuusalu Vallavalitsuse 08.06.2012. a korraldus nr 399 "Detailplaneeringu algatamine Kaberla külas Siili kinnistul ning lähteülesande kinnitamine" lisana kinnitatud lähteülesande kehtivusaja pikendamine

5. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:

- 5.1. Kuusalu valla üldplaneering;
  - 5.2. Tugiplaanina on kasutatud Filkester OÜ poolt juulis 2011. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiad;
  - 5.3 Kuusalu valla ehitusmäärus
- Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

### **2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine ning moodustatavatel uutel kruntidel võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringu ala hõlmab ainult Siili kinnistu territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Detailplaneeritava ala ning ka Siili katastriüksuse suuruseks on 22 300 m<sup>2</sup>. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Siili maaüksuse katastritunnuseks on 35201:001:0182, maa kasutamise sihtotstarbeks on elamumaa. Planeeringuga kehtestamisega ei muudeta moodustatavate katastriüksuste kasutamise sihtotstarbeid.

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Planeeritav kinnistu asub Kaberla küla keskses, valla idaosas Kuusalu ja Jõelähtme valla piiril. Kaberla on piirkonnale küllaltki tüüpiline hajaasustusega küla, kus elamute vahekaugus on keskses ca 100 meetrit. Küla keskses kaugemale minnes elamutevaheline kaugus suureneb. Planeeringuala loodepiirile jääb Jõelähtme valla Ruu külasse kuuluv Anija metskonna 8-s maatükk, katastriüksuse kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Siili kinnistu edelapiiril asub Vana- Kärnali, lõunas Sillaotsa (mõlemad maatulundusmaa sihtotstarbega) ning kagupiir ühtib Liiva katastriüksusega, kirdepiir Tõnni kinnistuga. Tõnni kinnistul paiknevad hooned on ka lähimad Siili maaüksusele. Üks hoonetest paikneb vahetult piiril. Teede paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu. Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Kaberla- Kaberneeme T 11263 riigiteelt lähtuv 3m laiune mustkattega tee, mis on eelnevalt välja ehitatud. Kaugus maanteest ca 50 meetrit. Juurdepääsuks moodustatavate uute kruntide hoonestusaladele on ehitatud umbes 50 meetrit mustkattega teed, mis lähtub olemasolevalt juurdepääsuteelt.

Juurdepääsutee läbib Anija metskonna maatükki.

Varasemalt on olemas Siili kinnistu hoonestuse liitumine elektrivõrguga. Kinnistu kagunurgas asub liitumiskilp, mille toitekaabel on piisava võimsusega, et luua võimalused uute kruntide elektrivõimsusega varustamiseks. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad püüavad säilitada antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad ei ole määratud piirkonna asustuse (hajaasustus) iseloomu arvestades.

### 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu maa-ala asub Kaberla küla tihedama asustusega alal, Jõelähtme – Kemba ja Kaberla – Kaberneeme teede ristmiku lähedal, nende teede „vahel“. Vastavalt ehisregistri andmetele paiknevad käesoleval ajal Siili kinnistul elamu (ehr kood 116069397, ehitisealune pind 139m<sup>2</sup>), puurkaev (ehr kood 220544357) ning kuur (ehr kood 120609601, ehitisealune pind 51 m<sup>2</sup>). Planeeringueelse Siili katastriüksuse suuruseks on 22300 m<sup>2</sup>. Kõlvikuliselt koosneb kinnistu looduslikust rohumaast – 5200m<sup>2</sup>; metsamaast- 5800 m<sup>2</sup>; ning muust maast - 11300m<sup>2</sup> ulatuses. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Kogu planeeringuala on tasandil 22 – 23 meetrit. Madalamad kohad on ala idaosas. Planeeritavat territooriumi läbib idast läände tehovõrk- Jaotusvõrk OÜ-le kuuluv 110 kV õhuliin, kaitsevööndiga

25 meetrit mõlemale poole äärmisest juhtmest. Maa-alused kommunikatsioonid, peale kinnistustiseste elektrivarustus-, vee- ja kanalisatsioonitrasside puuduvad.

Planeeringuala loodeosa asub osaliselt riigitee kaitsevööndis, mille ulatus on tee äärmisest teljest 50 meetrit ning ka 60 meetrise ulatusega sanitaarvööndis. Kinnistu kagupiiril on Kaberla oja, mille kaldal 50 meetrine ehituskeeluvöönd ning 100 meetri laiune piiranguvöönd.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslikke tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonetevahelised kaugused ei lähe vastuollu kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Olemasolev Siili kinnistu pindalaga 22300 m<sup>2</sup> jagatakse kolmeks eraldi kinnistuks alljärgnevalt:

Tabel 1

Pos.1 **Siili:** pindalaga 13123 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% pereelamumaa;

Pos.2 **Haavasiili:** pindalaga 4600 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% pereelamumaa;

Pos.3 **Männisiili:** pindalaga 4577 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% pereelamumaa;

## 6. Kruntide ehitusõigus

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitatav kalle 45 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et rajada juurdepääsuteed ning tagada sadevete äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;

4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

5) hoonete katusekalde vahemik.

**Tabel 2**  
**Kruntide ehitusõigus**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Positsioon 1 Siili	13123 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 1 abihoone 1 abihoone	139 m <sup>2</sup> 51 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup>	Olemaolev Olemaolev 7 m	OLEMASOLEV  30 – 45 <sup>0</sup>
Positsioon 2 Haavasiili	4600 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	300 m <sup>2</sup>	8 m 7 m	30 – 45 <sup>0</sup>
Positsioon 3 Männisiili	4577 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	300 m <sup>2</sup>	8 m 7 m	30 – 45 <sup>0</sup>

## 7. Hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusalad on määratud krundi omanike soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemaolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned kruntidel ei ole määratud, kuna planeeritavad ehitusalad, aga ka olemaolev hoonestus ala lähiümbruses, paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusalade paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Graafilises osas tähistatud hoonete paiknemine hoonestusaladel on soovitusliku iseloomuga.

## 8. Ehitistevahelised kujud, tulekaitse abinõud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, EPN 10.1 ”Ehitiste tuleohutus” ning EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetest.

Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegevust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Tuletõrje veevõtt on lahendatud kinnistult ca 240 meetri kaugusel ojale rajatud aastaringsest kasutatavast tuletõrje veevõtukohest Jõelähtme- Kembra maanteel ning sama kaugel Liiva taluõues paiknevast tiigist.

## 9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hooneid planeeringualal ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded peavad olema vahemikus 30 - 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal õuealal peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti (moodustavad kas “L” või “U” kujutise). Planeeritavad hooned kavandatakse risti või paralleelselt moodustatavate kruntide piiridega. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vabaarhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmentada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Viilkatuste katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatuimateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel. Rajatavad hooned peavad hästi sobima looduskeskkonda ning mõjuma taluhoonetena.

Põhihoonete välisseinte avatud viimistlusmaterjalina ümarfreespalk on keelatud.

Kruntide piiridele on lubatud püstitada piirkonnale iseloomulikke piirdeaedasid.

## **10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Kaberla- Kaberneeme T 11263 riigiteelt lähtuv 3m laiune mustkatttega tee, mis on rajatud eelnevalt. Kaugus maanteest ca 50 meetrit. Juurdepääsuks moodustatavate uute kruntide hoonestusaladele on ehitatud umbes 50 meetrit mustkatttega teed, mis lähtub olemasolevalt teelt.

Juurdepääsutee läbib Anija metskonna maatükki.

Planeeritav ala asub osaliselt riigitee sanitaarkaitse vööndis. Sellest tulenevalt arvestatakse olemasoleva liiklusrüü, õhusaaste, vibratsiooni või muu mõjuga. Tulenevalt eelnevast ulatub tee sanitaarkaitsevöönd 60 meetrini. Arvestatakse sellega, et tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

Riigimaanteel on teekaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Kaitsevööndi ulatus on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest. Riigimaantee kaitsevöönd on kantud planeeringu joonisele. Tagada tuleb vastavalt Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 7 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 kehtestatud normmüra tasemed planeeringualal. Maanteemüra kaitseks istutatakse teepoolsetele krundi piiridele kuusehekk ja istutatakse juurde igihaljaid puid. Hoonete projekteerimisel saab hoonete konstruktsioonide valimisel ja ruumide paigutamisel arvestada Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruse nr 42 §6 "Liiklusrüü normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes" nõudeid.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesele teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivilisillutisega.

Kruntidele pääsud on planeeritud ainult joonisel märgitud kohtadest. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesele läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisesele liikluskorraldus lahendatakse ehitusprojektidega. Tee täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

## **11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev haljastuse iseloom säilitatakse. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurde rajatava haljastuse rajamine on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Õuealade piiridele võib istutada hekke ning leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Kruntide välispiiri võib piirata kuni 1,2 m piirkonnale iseloomulike lattaedadega. Krundisisesele ja kruntide omavahelisel piiril on lubatud võrkpiirded  $h_{max} = 1,5$  meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks.

## 12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritavat Siili maaüksust läbib 110 kV elektri õhuliin. Samuti on kinnistul krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning puurkaev sanitaaralaga 10 meetrit. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus". Krunte läbivatele ja neid teenindatavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

**Elektrivarustus.** Siili kinnistul on elektrivarustus eelnevalt välja ehitatud. Moodustatavate uute kruntide Pos. 2 ja 3 elektrivarustuse projekteerimine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 200684 11.05.2012. Uute kruntide elektriühenduseks ehitatakse kaabelliin Siili kinnistu olemasolevast liitumiskilbist Haavasilli ja Männisiili vahelise piirini, kuhu paigaldatakse kaheosaline sokliga liitumiskilp. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunkti tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesesed madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Jaotusvõrk.

**Soojavarustus.** Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe kasutamine kütteinena.

**Veevarustus ja kanalisatsioon.** Krundil Pos. 1 on vee- ja kanalisatsioonisüsteemid eelnevalt välja ehitatud. Veevarustus on lahendatud puurkaevuga, heitveed on juhitud imbdrenaažiga omapuhastisse.

Moodustatavate kruntide veevarustus lahendatakse samuti Siili kinnistul paikneva puurkaevu baasil. Keskkonnaregistrisse on tehtud 06.03.2012 vastavasisuline märge puurkaevu 10 meetrise raadiusega sanitaarkaitseala moodustamisest.

Uutele kruntidele Pos. 2 ja 3 rajatakse lokaalsed septik-kogumiskaevud ja/või puhastusseadmed (imbväljakud). Heitvee kogumisüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Kruntide hoonestamise käigus tuleb kanalisatsiooni ning omapuhastite rajamisel arvestada veeseaduse ja Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanalisationiehitiste veekaitse nõuded“ nõuetega. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset (alus: Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord § 10 lg 2).

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

**Sidevarustus.** Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

### **13. Keskkonnakaitse tingimused**

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku. Siili kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna taoline hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega. Sajuveed juhatakse kraavidesse ning sealt imuvad pinnasesse omal kinnistul. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Hoonete paigutamisel hajaasustusse tuleb arvestada loodusliku ümbrusega ja olemasolev haljastus tuleb säilitada võimalikult looduslikuna. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei muudaks loodumiljöo väärtust.

### **14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

### **15. Servituutide ja naabusõiguste vajadus**

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Elektri õhulliinide servituut on laiusega 25 meetrit teljest kummalegi poole. Teeservituut juurdepääsuteele seatakse Siili ja Haavasiili kinnistute igakordsete omanike kasuks.

**Tabel 3**

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>valitsev kinnisasi /isik</i>	<i>servituut</i>	<i>märkused</i>
Positsioon 1 Siili	OÜ Jaotusvõrk Pos.2 Pos.3	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 2 Haavasiili	Jaotusvõrk OÜ Pos.3	tehnovõrgu servituut, teeservituut	
Positsioon 3 Männisiili	Jaotusvõrk OÜ	tehnovõrgu servituut,	

## 16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud

järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad,

lukud jne);

**KORRASHOID.**

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaksümbruses turvalisuse tunnet.

**ELATAVUS.**

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringset. Antud ala on hoonestatud elamutega, mis tähendab aastaringset elanike kohalolekut. Üheks võimaluseks on naabrivalve rakendamine. Vastavalt

omavahelisele kokkuleppele hoitakse silma peal ka naabri hoonetel. Sellest tulenevad ka järgmised soovitusel.

#### VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

#### MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

### **17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Planeeringualusel territooriumil täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

### **18. Planeeringu kehtestamisest tuleneva võimaliku kahju hüvitaja.**

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele, planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algselt detailplaneeringu muudatus.

### **19. Planeeringu rakendamise võimalused**

Vastavalt krundi omanike huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomanike vahendite ja võimaluste piires.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.

Käesolev detailplaneering on detailplaneeringu alal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks. Eelnevalt on vajalik projekteeritavate hoonete eskiisprojektide kooskõlastamine arendaja ja kohaliku omavalitsuse ehitusteenistusega.

Koostas:

P. Aunapu