

Töö nr: Y 1009/20

HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD

SÕITME KÜLA TAMME KINNISTU

DETAILPLANEERING

**Planeeringu koostamisest
huvitatud isik:**

Üllar Tamm

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus

Planeerija:

Peeter Aunapu

10.september 2020

SISUKORD

1. Seletuskiri

1. Üldosa.....	2
2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus.....	2
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
6. Kruntide ehitusõigus.....	4
7. Hoonestusala piiritlemine.....	5
8. Ehitistevahelised kujad.....	6
9. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	8
Elektrivarustus.....	8
Soojavarustus.....	8
Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
Sidevarustus.....	9
13. Keskkonnakaitse tingimused.....	9
14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	10
15. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus.....	10
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	10
18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja...	10
19. Planeeringu rakendamise võimalused.....	11

2. Graafiline osa

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Detailplaneeringu põhijoonis

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Planeeringu koostamise alused:

1. Kuusalu Vallavalitsuse 19.03.2020 korraldus nr 198 „Sõitme küla Tamme kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;
2. Sõitme küla Tamme kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 19.03.2020 korralduse nr 198 lisa;

3. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:

- 3.1. Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
 - 3.2. Kuusalu valla üldplaneering;
 - 3.2 Sõitme küla Tamme kinnistu detailplaneering (kehtestatud 27.11.2018 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 77)
 - 3.3 Harju maakonnaplaneering 2030+
 - 3.3 Tugiplaanina on kasutatud Mau & Pojad OÜ poolt 07.04.2020. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani.
- Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

Tamme kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Tamme kinnistul kehtib Kuusalu Vallavolikogu 27.11.2018 otsusega nr 77 kehtestatud Sõitme küla Tamme kinnistu detailplaneering. Planeeringuga on antud ehitusõigus elamu ning abihoonete rajamiseks.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Algatatud planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu hoonestusala ning ehitusõiguse suurendamiseks eesmärgiga korrastada kinnistu ning rajada täiendavad ehitusloa kohustuslikud abihooned.

Planeeringu ala hõlmab Tamme maaüksuse territooriumi täies ulatuses, säilitades kontaktvööndis olemasoleva situatsiooni. Planeeritava ala suuruseks on 15003 m². Tamme maaüksuse katastritunnuseks on

35301:001:0209, maa kasutamise sihtotstarbeks on elamumaa. Planeeringuga ei teha ettepanekut katastriüksuse kasutamise sihtotstarbe muutmiseks.

Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud planeeritava krundi välispiiridest välja.

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. Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub planeeringuala Sõitme väärtuslikul traditsioonilisel maastikul-alvarite alal ning Tsitre fosforiidimaardla piiranguvööndis

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Harju Maakonnaplaneering 2030+ tingimustest

Tamme kinnistu asub Kuusalu alevikust ja Tallinn-Peterburi maanteest linnulennult umbes kahe ja poole kilomeetri kaugusel. Liikudes teed mööda, tuleb alevikku jõudes läbida üle 3,5 kilomeetri.

Planeeritava ala lähiümbruses on asustus suhteliselt hõre ja kaootiline. Kontaktvööndis on hoonestus Nurme ja Mardi kinnistutel. Nende maaüksuste õuealad on kontaktis planeeritava alaga. Järgmised hooned ümbruses jäävad kaugemale kui kolmsada meetrit- lähimad on taluhooned Metsaoti kinnistul.

Teede paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu. Planeeringualast lääne suunas 450 meetri kaugusele jääb T11270 Kuusalu- Leesi maantee. Planeeritavale krundile pääseb mainitud riigiteelt, millelt lähtuvalt erateelt jõuame planeeritava krundini. Eratee suundub Nurme kinnistu taluõueni. Seoses detailplaneeringuga ei ole täiendavaid mahasõite avalikelt teedelt kavandatud. Planeeringuala läbib kitsendusena põhjast lõunasse kulgev 10 kV elektri õhuliin.

Krunti ümbritseb põhjast, idast ja läänest Nurme (35301:001:0208) katastriüksus. Planeeritava ala lõunapiiril asub Mardi (35301:002:0949) katastriüksus. Loetletud katastriüksuste kasutamise sihtotstarveteks on maatulundusmaa.

Sõitme küla väljakujunenud hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline antud piirkonnale. Eelmise sajandi algusaastatel väljaehitatud väikemajapidamised – elamud koos abihoonetega, elamute (õuealade) kaugus üksteisest 150 – 200 meetrit. Hooned põhiliselt viilkatustega, abihoonete juures kohtab ka ühekaldelisi pultkatuseid. Hooned paiknevad kaootiliselt, täpne ehitusjoon ja orientatsioon ilmakaarte suhtes ei ole välja kujunenud. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse (hajaasustus) iseloomu arvestades. Tamme maaüksusele

kavandatud hooned ei avalda olulist mõju lähipiirkonnale. Kontaktvööndis ei ole algatatud ühtegi detailplaneeringut.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Teede paiknemine- Kuusalu- Leesi tee ja kaugemal asuv magistraal- T1 Tallinn-Narva maantee tagavad planeeringualale hea juurdepääsu. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe ei ole suur- kõikumine kuni 1 meetri. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis 38.50 meetrit. Kõlvikuliselt jaguneb planeeritav krunt järgmiselt: looduslik rohumaa – 131 m²; metsamaa 5812 m²; muu maa - 8980 m², õuema 80 m².

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised hooned ja rajatised:

1. Elamu (ehi registreering puudub; ehitisealune pind 216.4 m²)
2. Abihoone (ehi registreering puudub; ehitisealune pind 132.6 m²)
3. Abihoone (ehi registreering puudub; ehitisealune pind 46 m²)
4. Reoveemahuti (ehi registreering puudub; V=12m³)
5. Puurkaev (tootlikkus kuni 10m³/d)

Peale planeeringu kehtestamist on kavandatud ehitiste seadustamine vastavalt kehtivale korrale.

Olemasolev olukord on detailplaneeringu graafilises osas joonis 2.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Tamme kinnistu välipiire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

6. Krundi ehitusõigus

Tamme maaüksusele kavandatavate hoonete arhitektuur peab oma olemuselt sarnanema lähimate – Nurme ja Mardi kinnistu olemasoleva hoonestusega.

Planeeritud hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused.

Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitatav kalle 45-50 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et rajada juurdepääsuteed ning tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Tabel 1

Krundi ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Tamme	15003 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	500 m ²	8 m Abihooned 7.5 m	18 – 50 °

Märkused:

Tabelis esitatud krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

EP -üksikelamu maa

7. Hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala on määratud krundi omanike soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned kruntidel ei ole määratud, kuna planeeritavad ehitusala aga ka olemasolevad lähiümbruse hooned paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusala paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöösse sulandumist ning territooriumi haljastust.

8. Ehitistevahelised kujud, tulekaitse abinõud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Hoonestusala peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ei ole hajaasustuses paiknevale elamule tuletõrje veevõtukohta rajamine vajalik.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on Kuusalu aleviku piiril ühisveevärgi hüdrant, kaugus planeeritavast krundist umbes 3 kilomeetrit.

9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusale. 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 krundil peavad olema vahemikus 18 - 50°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Põhihoone katuse harjajoon peab olema paralleelne või risti krundi kirdepiiriga

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib

ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga 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.

Õueala piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedasid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.

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

Krundile on eelnevalt rajatud mahasõit Nurme (35301:001:0208) katastriüksusel asuvalt erateelt, mis lähtub Kuusalu- Leesi maanteelt.

Nurme kinnistu omanik on seadnud tasuta ja tähtajatu juurdepääsu servituudi Tamme kinnistu kasuks.

Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Krundile pääs on planeeritud joonisel märgitud kohast (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava krundi õueala heakorrastatakse ja haljastatakse. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus või eraldi haljastusprojektidega. Uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal tuleb määrata hoone projekteerimise käigus ning hoonestaja kulul.

Krundil haljastamisel tuleb jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);

- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Heakord

Tagada hoonete projekteerimisel lumekoristuse võimalikkus teedelt ja platsidelt, sademevee immutamine krundidel või sademevee ärajuhtimine krundilt.

Vertikaalplaneerimine

Lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Vundamendisüvenditest väljakaevatavat pinnast kasutada õuealade madalamate kohtade täitmiseks, juurdepääsutee rajamiseks jne.

Piirdeaiad

Õueala on lubatud piirata aiaga. Piiretele esitatavaid nõudeid on kirjeldatud pkt 9. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud krundidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritavat ala läbib 10 kV elektri õhuliin. Krundi läbivatele ning kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Elektrivarustus. Tamme katastriüksusel on liitumine Eesti Energia elektrisüsteemiga. Liitumiskilp paikneb elektriliini mastil krundi põhjaosas. Krundi õueala välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesesed madalpingeliinid, mis lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Soojavarustus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kiviõie kasutamine kütteinena. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

Veevarustus ja kanalisatsioon. Planeeritavale krundile tagatakse veevarustus projekteeritavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d. Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile rajatakse lokaalne septikogumiskaev ja/või puhastusseade (biopuhasti). Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee

suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

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

Elamukrundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega ning immutatakse omal krundil. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Tamme kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

15. Servituudid ja naabrusõigused

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse. Nurme kinnistu omanik on seadnud tasuta ja tähtajatu juurdepääsu servituudi Tamme kinnistu kasuks.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks 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 tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

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

Kitsendused planeeritaval Tamme katastriüksusel seisuga 12.09.2020:

- Tsitre maardla piiranguvöönd;
- 10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd (10 m liini teljest)

Planeeringu rakendumisel tekkivad kitsendused:

- Kavandatava puurkaevu hooldusala 10m raadiuses kaevust

18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

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

Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

19. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste

elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine

Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisiseste tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Koostas:

P. Aunapu

15.09.2020