

Töö nr: DP -01-2012

PÕLVA MAAKOND, VÄRSKA VALD, ÕRSAVA KÜLA

MESIPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Tellija

OÜ Lignotoc

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2012

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu eesmärk	4
1.3. Planeeritava ala krundi andmed ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve... 4	4
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed	5
1.7. Planeeringu koostaja andmed	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	8
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
3.2. Krundi ehitusõigus	8
3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
3.4. Ehitistevahelised kujad.....	9
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	12
3.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	13
3.10. Servituutide seadmise vajadus.....	14
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....	15
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
3.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	15
4. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16
5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	17
JOONISED	18
1. Situatsiooniskeem	19
2. Olemasolev olukord.....	20
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	21
LISAD:	22
1. Värskla Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	23

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Väraska Vallavalitsuse 21. 11. 2011.a. korraldus nr 360 Mesipuu maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on muuta krundi maakasutuse sihtostarvet ühiskondlike ehitiste ja ärimaaks, anda krundile ehitusõigus puhkemaja ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.3. Planeeritava ala krundi andmed ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Mesipuu** maaüksus;
- katastritunnus - 93401:005:0316;
- omanik - OÜ Lignotoc (reg kood 10396039);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- krundi pindala- 1,57 ha.

Maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva üldplaneeringu alusel –puhke- ja virgestusmaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Põlvamaa maakonnaplaneering;
- Väraska valla üldplaneering;
- Väraska valla arengukava 2003-2010;

Planeeritava maa-ala kohta detailplaneeringuid eelnevalt koostatud ei ole.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 26.03.2007 a. OÜ M.K. Konsultatsioonid poolt (litsentsi nr 419 MA, EG10571005-0001), töö nr. 105-07GEO. Koordinaadid on L-EST' 97 süsteemis ja kõrgused Balti 1977 .a. süsteemis.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Värskas Vallavalitsus

Aadress: Pikk 12, Värskas 64001

Telefon: 79 64 647

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Lõuna-Eesti Varahaldus

Aadress: Rahu 12-5, Tartu 50112

Reg. kood: 11171176

Tel: 55 99 59 57

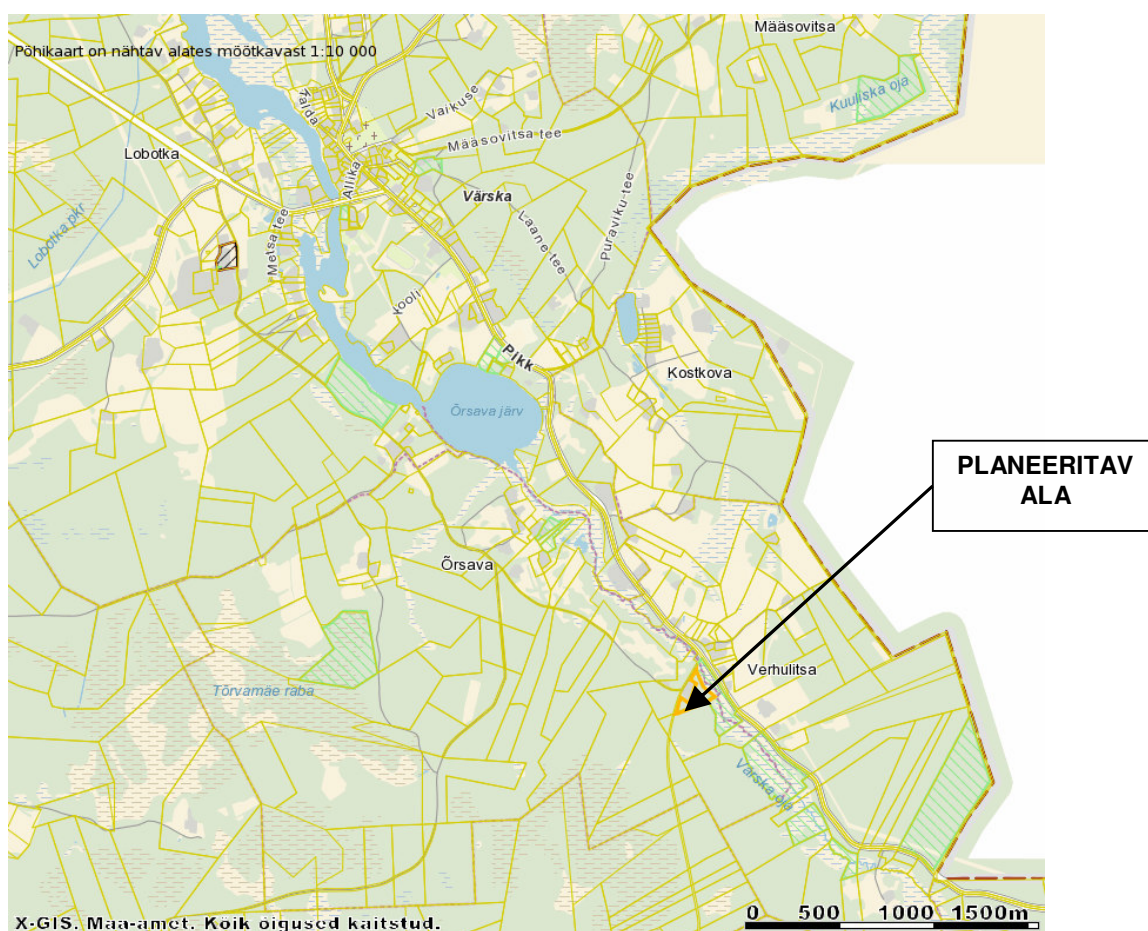
E-mail: eestivara@yahoo.com

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põlva maakonnas, Värskas vallas, Õrsava külas. Planeeritavast alast kirdesse ca 80 meetri kaugusele jääb Värskas-Ulitina tee. Värskas asub planeeritavast alast ca 3 km kaugusele.

Asendiskeem. Mesipuu maaüksuse skemaatiline asukoht Põlva maakonnas, Värskas vallas, Õrsava külas.



Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad valdavalt metsaalad.

Planeeringuala lääneossa jääb ühiskondlike ehitiste maa. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud ühiskondliku funktsiooni laiendamine kõrval olevale Mesipuu maaüksusele ja Peko puhkemaja ehitamine planeeringualale. Planeeringuga on ette nähtud võimalus puhkekompleksi arendamiseks aja jooksul.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Mesipuu maaüksuse pindala on 1,57 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringualast põhja ja idapoolsele jääb reformimata riigimaa. Planeeringuala piirinaabriks lõunas on Lauste maaüksus (maatulundusmaa), edelas ja loodes on kohaliku tähtsusega tee. Planeeringuala piirinaabriks läänes on Suusamaja maaüksus (ühiskondlike ehitiste maa).

Planeeringualale ulatub kohaliku tähtsusega tee kaitsevöönd 20 meetrit. Juurdepääs planeeringualale loodest ja edelast kohaliku tähtsusega teelt ja ala keskosast olemasolevalt liivakattega sõiduteelt.

Planeeritav ala on hoonestamata ja valdavalt kaetud metsaga. Reljeef on planeeringualal vahelduv, maapinna absoluutkõrgused jäävad 31.76 – 42.70 m vahemikku. Kõige kõrgem ala jääb planeeringuala keskosas, kust see langeb põhja- ja lõunasuunas.

Planeeringuala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Üle planeeritava ala loodeosa kulgeb olemasolev madalpinge elektriliin, loodepoolse maa-ala keskosas asub liitumiskilp ja liitumiskilbist kuni Suusamaja maaüksusel paikneva hooneni kulgeb madalpinge elektrikaabel. 0,4 kV elektrihüliini kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 meetrit, 0,4 kV elektrikaabli kaitsevöönd kummalegi poole kaabli telge on 1 meetrit.

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega püsielupaiku. Ala külgneb idas III kategooria kaitsealuste liikide võõthuul sõrmkäpa (*Dactylorhiza fuchii*), eesti soojumika (*Saussurea alpina* subsp. *esthonica*), karukolla (*Lycopodium clavatum*), balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) ja vingerja (*Misgurnus fossilis*) elupaikadega. Planeeringualast lääne suunas esinevad III kategooria kaitsealuse liigi nõmmnelgi (*Dianthus arenarius*) leiukohad.

Andmed planeeritava ala naabermaaüksuste kohta on toodud joonisel 2 (vt. Olemasolev olukord).

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneeringuga ei nähta ette Mesipuu maaüksuse jagamist.

3.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Tabel 1. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Mesipuu kü</i>
<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	ühiskondlike ehitiste maa 0-100%, äriramaa 0-100% vt märkused pkt 2
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	3 hoonet
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	500 m ²
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>	kuni 8,5 meetrit

Märkused:

- 1) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord".
- 2) Krundil on krundi planeeritud kasutamise sihtotstarvete määramisel lubatud 0-100 % vahemik, mis lubab kas ühiskondlike ehitiste või äriramaa tegevuse suurenedes/vähenedes vastavalt muuta krundi maakasutuse sihtotstarvet.

3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete ehitamise jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 3.4. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Planeeringu joonisel nr. 3 on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel (vt Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega).

Krundile on lubatud järgmiste ehitise kasutamise otstarvetega hoonete ehitamine:

- 12110 Majutushooned
- 2111 Hotell
- 12112 Motell
- 12113 Külalistemaja
- 12114 Sanatooriumi majutushoone, pansonaat, mis ei kuulu haiglate ja muude ravihoonete gruppi
- 12120 Lühiajalise majutuse hooned
- 12121 Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone
- 12122 Puhkemaja
- 12123 Hostel
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
- 12130 Toitlustushooned
- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12133 Kiirtoitlustushoone
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12615 Klubi, rahvamaja
- 12744 majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
- 12331 Illu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10.

3.4. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusala ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 ehk tuld karterev (kui on täidetud seadusest tulenevad tuleohutusnõuded), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone otstarvele, kasutajate arvule, korruselisusele, mahule jne.

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2.

Uusehituste ehitamisel on soovitatav järgida vanu ehitustraditsioone, s.t. kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja värve. Uued ehitised tuleb sobitada vanade hoonete proportsioonide, kõrguste, katusenurkade, aknatüüpide jms. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale. Puihoonetel mitte paigaldada plastikpakettaknaid.

Tabel 2. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Suurim lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Lubatud katusekalde vahemik	30°-45°
Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	Kuni 8,5 meetrit,
Lubatud põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu (k.a. palk) krohvi, looduslikku kivi ja tellist
Lubatud katusekatte materjalid	Kivi, bituumensindel, plekk või puitlaast

Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema ümbritsevasse keskkonda sobiv ja kooskõlas lähiümbruses paiknevate hoonete stiiliga. Uusehitised peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Krundile rajatavad hooned peavad omavahel harmoneeruma.

PIIRDED Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva looduskeskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Rajatavad piirded võivad olla 0,8 kuni 1,4 m kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad. Arvestades krundi suurust ei ole mõistlik piirata kogu krunti, vaid hooned ümbritsev õueala.

Tabel 3. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Lubatud piirded- puitaed, hõre puitaed, roigas- ja lattaiaid, elavtara. lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded
Piirete lubatud kõrgus	0,8 kuni 1,4 meetrit

3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs ala loodeosas kohaliku tähtsusega vallateelt ja planeeringuala keskosas krundi läbivalt liivakattega teelt. Planeeringualale ulatub kohaliku tee kaitsevöönd 20 meetrit.

Detailplaneeringu põhikaardil (vt joonis 3) on näidatud lubatud liikumissuunad ja pöörded ning jalakäijate põhilised liikumissuunad.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismuudule äärelinna kohta.

Tabel 4. Parkimisarvutus

<i>Pos nr</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimismuude</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	Asutus, suure külastajate arvuga	äärelinn	1/50	500/50=10	10

Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht näidatakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil vastavalt hoone otstarbele ja hoone kasulikule pinnale tehtud arvutuste alusel.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Mesipuu maaüksus on suures osas kaetud metsaga.

Planeeringu joonisel nr. 3 on näidatud Verhuulitsa suusaraja orienteeruv asukoht. Suusaraja trassi võib vajadusel maaüksuse piires muuta.

Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel krundidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Krundidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Olemasolev väärtuslik haljastus on ette nähtud säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud likvideerida vaid ehitavate hoonete ehitsualuselt pinnalt ja hoonete vahetust lähiümbrusest ja parkimisaladelt. Olemasolevast kõrghaljastusest peab selle käigus säilima vähemalt 70%.
- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Lisahaljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 80% üldpindalast.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.

- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Mesipuu katastriüksuse maakasutuse majanduslik sihtotstarve on maatulundusmaal metsamaa. Detailplaneeringujärgne maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa. Kuna metsamaad soovitakse kasutada muul otstarbel kui metsa majandamine, siis tulenevalt metsaseaduse § 32 lg 2 p 1 kohaselt annab raadamiseks kirjaliku nõusoleku käesoleval juhul Põlvamaa Keskkonnaamet kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringus on määratud raadamisele kuuluvaks alaks Mesipuu maaüksus.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringu joonis 3 on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on kavandatud planeeritud salvkaevu baasil. Planeeritud salvkaevule on ette nähtud 10 meetri raadiune hooldusala.

Detailplaneeringuga on jäetud võimalus tulevikus, kui salvkaevu vee kvaliteet ja/või kogus ei vasta nõuetele ega vajadustele, rajada salvkaevu asemel puurkaev.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on maksimaalselt 1,0 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud puhastada omapuhasti abil (imbsüsteem). Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Planeeritav arvutuslik reoveehulk on maksimaalselt 1,0 m³/d.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ (vastu võetud 31.07.2001) § 10 lg 13 kohaselt peab heitvee immutussügavus aastaringelt olema vähemalt 1.2 meetrit ülalpool põhjavee taset. Omapuhasti (imbsüsteemi) projekteerimisel tuleb sellega arvestada.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisene parkla ja teed rajada vettlabilaskvatest materjalidest, näiteks kruus, sõelmed,

tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis.

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega avalikult kasutatavale tee maa-alale.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHA PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi on saadakse olemasolevast Õrsava ja Verhuulitsa küla piirile jääva tuletõrje veevõtukohtast, mis jääb planeeritavast alast ca 50 meetri kaugusele.

ELEKTRIVARUSTUS

Üle planeeritava ala loodeosa kulgeb olemasolev madalpinge elektriliin, loodepoolse maa-ala keskosas asub liitumiskilp ja liitumiskilbist kuni Suusamaja maaüksusel paikneva hooneni kulgeb madalpinge elektrikaabel. 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit, 0,4 kV elektrikaabli kaitsevöönd kummalegi poole kaabli telge on 1 meetri. Olemasolev elektriliin, -kaabel ja liitumiskilp säilib. Planeeringualal paiknevatele olemasolevatele elektriliinile ja -kaablile on ette nähtud servituudialad, mille laius on võrdsustatud kaitsevööndi laiusega. Olemasolevast liitumiskilbist on ette nähtud viia madalpinge elektrikaabel kuni planeeritavate hooneteni.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (lubatud horisontaalse lahendusena, vertikaalne lahendus on keelatud), õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega püsielupaiku. Ala külgneb idas III kategooria kaitsealuste liikide võõthuul sõrmkäpa (*Dactylorhiza fuchii*), eesti soojumika (*Saussurea alpina* subsp. *esthonica*), karukolla (*Lycopodium clavatum*), balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) ja vingerja (*Misgurnus fossilis*) elupaikadega. Planeeringualast lääne suunas esinevad III kategooria kaitsealuse liigi nõmmnelgi (*Dianthus arenarius*) leiukohad.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavale alale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav elektri-, vee-, ja kanalisatsioonilahendused.

3.10. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituute, servituudi seadmise vajadus on ära toodud tabelis 5.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Mesipuu	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja (AS Eesti Energia) Suusamaja maaüksus

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Elukeskkonna turvalisuse tagamine on hoonete planeerimisel ja projekteerimisel üks olulisemaid ja keerulisemaid probleeme, sest kuritegevuse riskide vähendamine sõltub väga paljudest asjaoludest. Planeerimise ja projekteerimise staadiumis on võimalik välja selgitada oletatavad kuritegevuse riskid planeeritaval alal ja pakkuda välja olemasolevate võimaluste piires neid riske vähendavad abinõud.

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtlikult ettepanekud planeeringuala kuritegevuse riskide vähendamiseks (lähtunud EVS-st 809-1:2002):

- projekteeritud hooned peavad sobima kokku olemasoleva miljööga. See looks eeldused, et naabrid ja kohalikud elanikud tunnistavad ning võtavad omaks planeeringuala ja jälgivad seal toimuvat;
- planeeringualal peaks olema selgelt eristatav juurdepääs;
- hoonetel peavad olema hästi lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukсед, aknad lukud ja klaasid;

- hoonete ja rajatiste haldamisel on vajalik tagada nende korrashoid, valve (nt elektrooniline valvesüsteem) ja tuleohutus.

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

3.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Kasutuslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud.

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisesise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

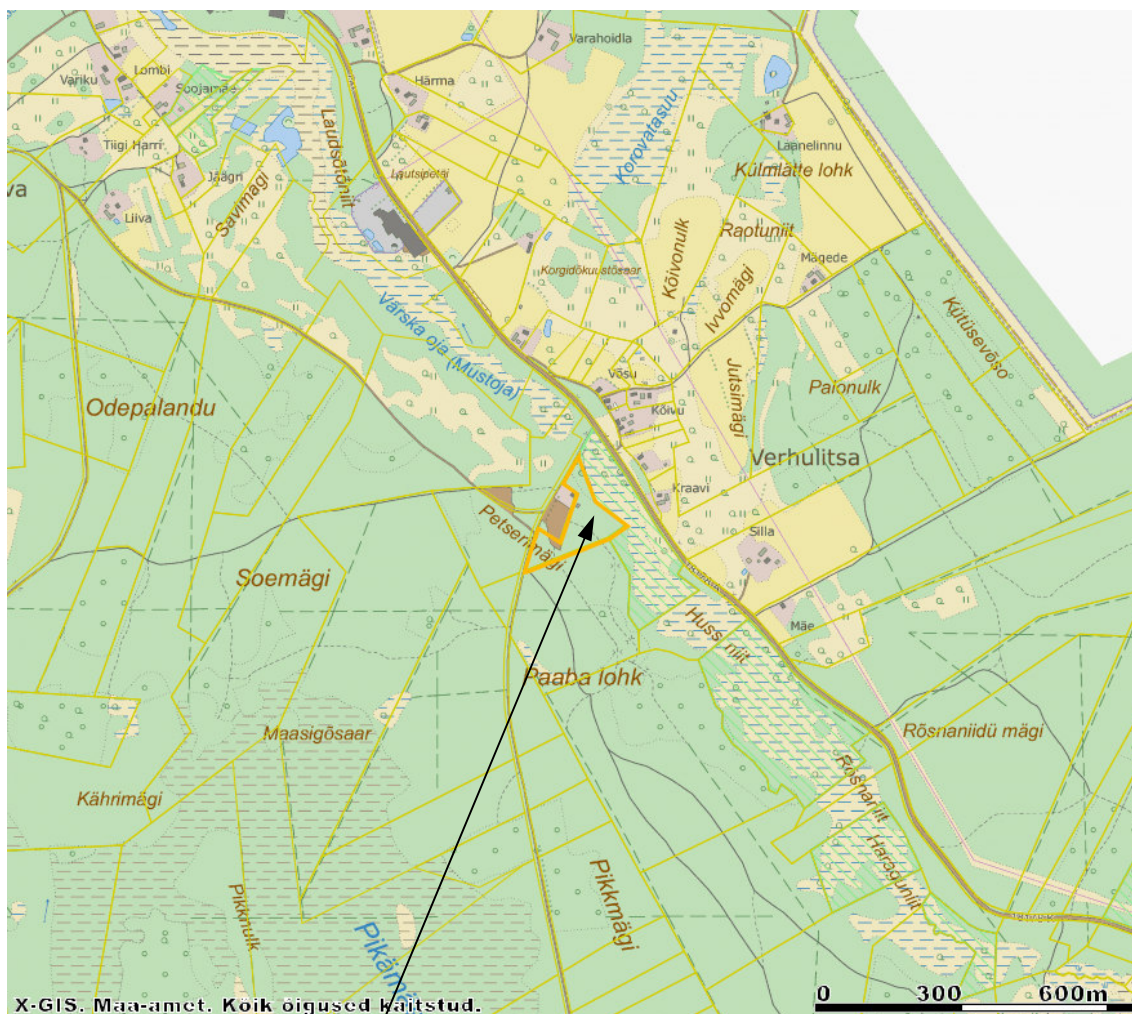
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

JONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000

**MESIPUU MAAÜKSUS**