

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise koostamise aluseks on Nissi Vallavolikogu 14. november 2007.a. otsus nr.52 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine..*

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Nissi valla üldplaneering
- Nissi valla ehitusmäärus
- Tuuliku kinnistu geodeetiline alusplaan (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö nr. 1103-09GEO)
- Tuuliku katastriüksuste plaan 17.12.2004a. (TÜ IBL)

I-2 PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- planeeritavate kruntide hoonestusala piiritlemine;
- kujade ja vajadusel servituutide määramine;
- teede, maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnakaitseliste abinõude määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine.

I-3 KEHTIV ÜLDPLANEERING

Detailplaneeritav ala asub Harjumaal Nissi vallas Ellamaa külas. Nissi vallal on kehtiv üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala elamuehituse reservmaal. Üldplaneeringu kohaselt saab sellist maad kasutada edasi selle senistel otstarbel või võtta kasutusele reserveeritud otstarbel, seega elamumaana.

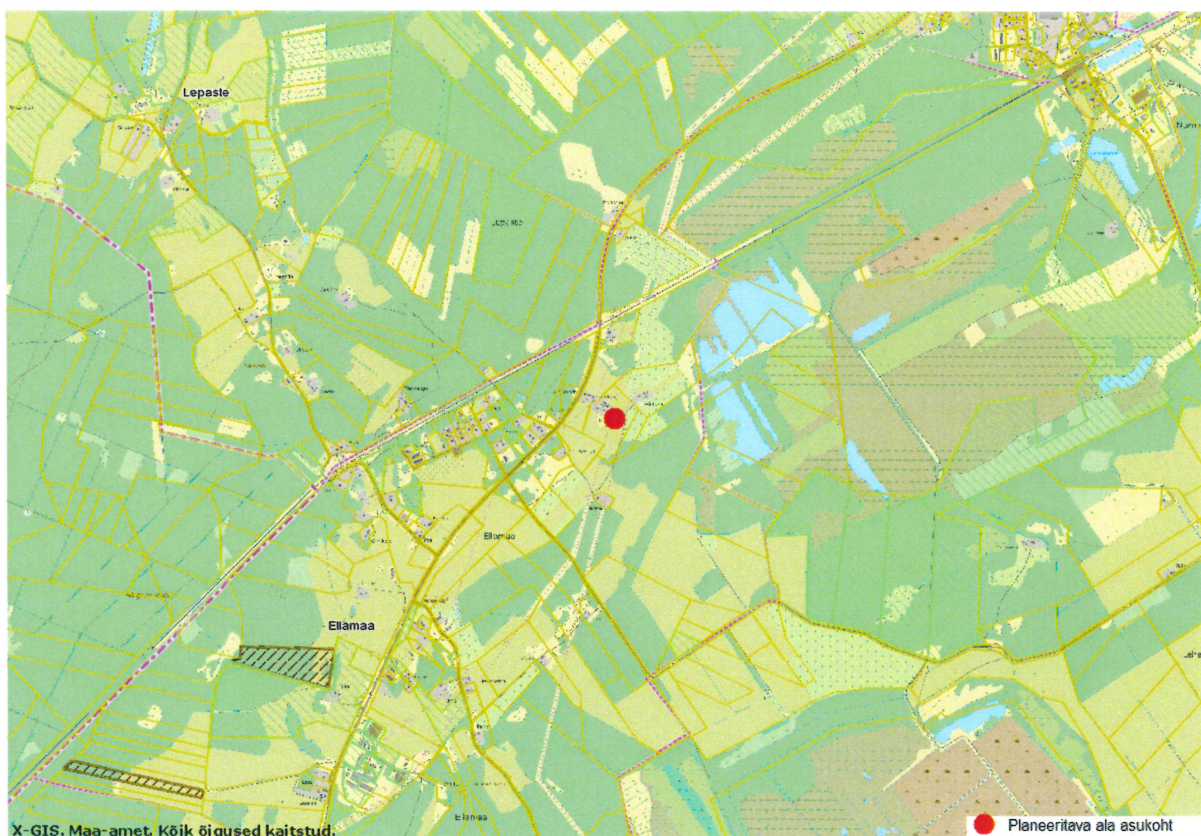
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Nissi valla üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeritavale alale kavandatakse turismitalu. Turismitalu on äriiline ettevõtmine ja eeldab ärimaa sihtotstarbe määramist.

Detailplaneeringuga kavandatav Turismitalu aitab kaasa turismi arengule Nissi vallas ning on valla üldiste huvidega kooskõlas.

II OSA ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Nissi vallas Ellamaa külas. Planeeritava ala suuruseks on 9,38 ha ja hõlmab kinnistut nimetustega Tuuliku. Tuuliku kinnistu koosneb kahest katastriüksusest (katastritunnused 51801:001:0365 ja 51801:001:0366). Planeeritav ulatub 51801:001:0366 katastriüksusele osaliselt. Planeeringualast läände jääb Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla riigimaantee T-9. Põhjas on planeeritava ala piirinaabriks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused Vittijakobi (katastritunnusega 51801:001:0360) ja Põldotsa (katastritunnusega 51801:001:0404). Idast ja lõunast piirnetakse maatulundusmaa sihtotstarbega Vana-Paistaku (katastritunnusega 51801:001:0415) katastriüksusega. Lõunasse jääb lisaks ka maatulundusmaa sihtotstarbega Aia katastriüksus (katastritunnusega 51801:001:0394). Planeeritava ala keskele jääb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus Vittipõldotsa (katastritunnusega 51801:001:0407).



JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asukoha skeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef ja maastik. Planeeritava ala looduslik reljeef on tasane, kerge tõusuga keskosas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 49,9 m kuni kõrguseni ca 52,30 m. Maastiku ilmestavad ümber vana Tuuliku talukompleksi vanad kiviaiad. Maa-alal on valdavalt tegemist endise põllumaaga. Planeeritava ala lõuna ja ida serva jäävad metsaga kaetud alad.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritavat ala läbib lääne ida suunaliselt 3 m laiune kruusatee, millelt on ühtlasi juurdepääs planeeringu alale ja planeeritavatele kruntidele. Kirde osas asub vana põllutee.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritav ala hõlmab Tuuliku kinnistut, mis koosneb kahest maaüksusest, maa kasutamise otstarbega 100% maatulundusmaa. Katastriüksus 51801:001:0365 pindalaga 7,43 ha ja osaliselt katastriüksust 51801:001:0366 pindalaga 22,40 ha.

Planeeritaval alal asub vana Tuuliku talukompleks. Kommunikatsioonidest on planeeritaval alal olemas elektri- ja veevarustus.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude paigutusega M 1:500 (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö nr. 1103-09GEO). Koordinaadid on L-EST'97 süsteemis ja kõrgused määratud Balti süsteemis. Geoloogilisi uuringuid ei ole peetud vajalikuks teostada.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Üldplaneeringu järgselt on planeeritav ala elamuehituse reservmaal. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Nissi valla üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeringuga kavandatakse maa-alale turismitalu. Turismitalu on äriiline ettevõtmine ja eeldab ärimaa sihtotstarbe määramist.

Põhjendus, miks muuta kehtivat üldplaneeringut, tuleneb sellest, et turismitalu rajamine Ellamaa külla aitab kaasa turismi arengule Nissi vallas.

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Tuuliku kinnistust 2 ärimaa krunti ja 2 maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust. Lisaks on kavandatud teemaa osas eraldi transpordimaa katastriüksus ja alajaama tarvis eraldi maaüksus.

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määruse nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260) järgi.

Planeeritaval alal asuvatele ärimaa kruntidele võib rajada kokku kuni 13 hoonet ehitusaluse pinnaga kuni 60 m². Kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel DP-2

III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Kruntide kohta esitatavad näitajad on esitatud tabeli kujul (joonis DP-2): krundi number, ehitusõigus, positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus olemasolevast maapinnast, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m²-tes, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Pos nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% transpordimaa (L, kataster L-transpordimaa). Maaüksuse planeeritud suurus on 2060 m².

Pos nr 2 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Mp, kataster 011; M-maatulundusmaa). Maaüksusel asub Tuuliku talukompleks, mille enamus hooned on võetud mälestisena kaitse alla. Mälestistena ei ole kaitse all kaks krundi keskel paiknevat hoonet.

Hoonetest kuuluvad mälestistena kaitse alla rehielamu (reg.nr. 27262), uus elamu (reg.nr. 27262), ait (reg.nr.27624), pukktuulik (reg. nr.27198), saun (reg.nr.27265), suveköök (reg.nr.27266), sepikoda (reg.nr. 27267), küün (reg.nr.27268), kartulikoopad 4tk. (reg. nr. 272669).

Maaüksuse suurim lubatud hoonete ehitusalune pindala on kokku 800 m². Täiendav ehitusõigus nähakse ette ainult 1 abihoone (kergehitis-kuur) rajamiseks maksimaalse ehitusaluse pinnaga 95 m², katusekaldega 45°, maksimaalse katuseharja kõrgusega kuni 5 meetri. Talukompleksi keskel asuvad ehitised, mis ei ole kaitse all võib vajadusel lammutada. Lammutamiseks tuleb taotleda täiendav nõusolek Muinsuskaitseametist.

Maaüksuse planeeritud suurus on 27770 m².

Pos nr 3 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Mp, kataster 011; M-maatulundusmaa). Maaüksus on ehitusõiguseta ning planeeritud suurus on 14422 m².

Pos nr 4 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä, kataster 002; Ä-ärimaa). Krundile võib ehitada kuni 7 hoonet (saunamaja). Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 420 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 7,0 m. Krundi planeeritud suurus on 30762 m²

Pos nr 5 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä, kataster 002; Ä-ärimaa). Krundile võib ehitada kuni 6 hoonet (saunamaja). Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 360 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 7,0 m. Krundi planeeritud suurus on 18789 m²

Pos nr 6 - maa kasutamise sihtotsatarve on 100% tootmismaa (The 100%, kataster; The- alajaam). Krundile võib ehitada ainult üks hoone (alajaam). Suurim lubatud ehitusalune pind 22 m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast kuni 4,0 m .Krundi planeeritud suurus on 52,5 m²

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeringu põhimõtteks on säilitada täielikult Tuuliku talukompleksi kaitse all olevad ehitised ning tagada nende vaadeldavus maanteelt. Seetõttu on turismitalu tarvis täiendavaks hoonestamiseks valitud maa-alad, mis jäävad välja arhitektuuri mälestiste kaitsevööndist ning hooned on kavandatud planeeritava ala tagumisse serva.

Planeeritavate hoonete (saunamajad) suurim lubatud korruselisus on 1.5 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,0 m. Krundile ehitatavate hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3.

Talukompleksi õuele (pos.nr 2) on lubatud rajada kergehitisena abihoone – kuur. Kuuri katusekalle peab olema 45° ning katuseharja maksimaalne kõrgus on 5 meetrit

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme välja töötamisel tuleb jälgida kohalikke ehitustraditsioone ja olemasolevaid hooneid. Hoonete välisviimistluses on ette nähtud traditsioonilised ehitusmaterjalid (nt. palk, puitlaudis, looduslik kivi, katusematerjalina käsitsi valtsitud plekk, sindel või laast). Katuse kalded jäävad vahemikku 15°-45°. Haljastuse ja piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada välja kujunenud traditsioonidest ning kasutada piirkonnale tüüpilisi piirdeid (nt. kiviaed või puिताed). Kõik hooned projekteerida ühes võtmes omavahel harmoneeruvatena.

III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeringu ala kruntidele on juurdepääs Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla riigimaantee T-9 riigimaanteelt algavat kruusateed. Olemasolevale kruusateele nähakse ette eraldi transpordimaa maaüksuse moodustamine. Teemaa krundi laiuseks on ette nähtud 6 meetrit.

Krundile pos nr 5 juurdepääsuks nähakse ette 4m laiune teeservituut, mis kitsendab krundi pos nr 4 ning Põldotsa katastriüksust.

Planeeritavatele kruntidele pos nr 4 ja pos nr 5 ning Vana-Paistaku katastriüksusele on kavandatud kergliiklustee laiusega 2 meetrit, mille asukohale seatakse servituut.

Kruntidele pos nr 4 ja pos nr 5 on planeeritud krundi sisene juurdepääsu tee laiusega 2,75 meetrit.

Teemaa krundile pos nr 1 nähakse ette avalik kasutus ja isikliku kasutusõiguse seadmine Nissi valla kasuks.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

III-5 TULEOHUTUS

Kruntidele on kantud ehitusalapiirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Tulekustutusvee saamiseks rajatakse planeeritavale maaüksusele pos nr 4 ja 5 aastaringse kasutusega tuletõrjeveevõtu kohad, milleks on planeeritav tiigid. Veevõtukohtadele on planeeritud ümberpööramise platsid 12x12 m.

Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812 osa 6

Tuletõrjevõhoidla kasutamisel tuleb:

- jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks;
- taastada pärast tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust projektiga ettenähtud veevaru veehoidlasse;
- keelata tuletõrje veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks, välja arvatud tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine;
- tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus.

Kruntide juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrje veevõtukohtadele peab olema vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Veehoidlale ehitatakse korralik juurdesõidutee ning rajatakse selle juurde vähemalt 12x12 m suurune plats, millele oleks võimalik paigutada kaks tuletõrjeautot. Juurdesõidutee ja plats tuleb hoida puhtad ja korras.

Kruntide hoonestamata maa alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohtuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohtusnõuded*.

Planeeritavate hoonete ruumidesse paigaldada autonoomsed tulekahjusignalisatsiooni andurid ning 6 kg pulberkustuti ja kustutustekk.

III-6 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal asuvate muinsuskaitsealuste rajatiste kaitsevööndiks on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

Kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitse seaduse § 25 loetletud piirangud.

Muinsuskaitseameti loata on kaitsevööndi ulatuses keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ning trasside rajamine, mulla- ja ehitustööd, puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Planeeritavale alale (pos nr 2) jääb Tuuliku talu kompleks. Talukompleks on säilinud terviklikuna ja on hästi nähtav ka maanteele tänu eelkõige sellesse kuuluva pukktuuliku tõttu. Tuuliku talu on kuulunud juba 6 sugupõlve ühele perekonnale.

Säilinud hoonetest kuuluvad mälestistena kaitse alla rehielamu reg.nr. 27262 - ehitatud 1891, uus elamu reg.nr. 27263 - ehitatud 1931, ait reg.nr.27264 - ehitatud 1846, pukktuulik reg. nr.27198 - ehitatud 1851/1868, saun reg.nr.27265 - ehitatud 1891, suveköök reg.nr.27266 - ehitatud 19.saj.lõpul, sepikoda reg.nr. 27267 - ehitatud 19.saj. keskel, küün reg.nr.27268 - ehitatud 1938, kartulikoopad 4tk. reg. nr. 272669 - ehitatud 20 saj. algul. Peale nimetatud kaitse all olevate hoonete ja rajatiste kuuluvad talukompleksi veel kaks käimlat, kaks kuuri, maakivist voodriga kaev, keldrivare ja kiviaed.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse krundile pos nr 2 arhitektuuri mälestise kaitsevööndisse täiendav abihoone - kuur. Täiendav kergehitisena rajatav kuur ei kahjusta olemasolevate hoonete säilimist ega vaadeldavust. Kaitsevööndi idapoolsele piirile on kavandatud hooneid teenindav puurkaev



Foto: mälestis nr 27262



Foto: mälestis nr 27263



Foto: mälestis nr 27265



Foto: mälestis nr 27266



Foto: mälestis nr 27267



Foto: mälestis nr 27268



Foto: mälestis nr 27269



Foto: mälestis nr 27198



Foto: Vaade puktuulikule, künile ja sepikojale.

IV OSA KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide veega varustamiseks nähakse ette krundile pos. nr 2 puurkaev. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 alusel moodustatakse veehaarde sanitaarkaitseala 50 m puurkaevust. Puurkaevu ning veetrassi kohta koostatakse enne ehitustööde algust eraldi projekt.

Piirkonnas puudub tsentraalse kanalisatsiooni võimalus. Igale krundile nähakse ette oma reovee puhastuse süsteem.

Planeeritav ala on Veeseaduse § 8 lõike 4 alusel vee erikasutaja, kuna heitvett juhitakse pinnasesse. Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks oma maavalduse piires ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise nõuetele: heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslike omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

Reoveed puhastatakse bioloogiliselt kasutades septikut ja imbsüsteemi. Septiku asukoha valikul tuleb ka silmas pidada, et tühendusautol oleks talle juurdepääs. Septiku ja imbväljaku peal ei tohi liikuda transpordivahenditega. Septiku ülesandeks on eraldada ja setitada reovees olevat heljumit. Õigesti projekteeritud septik

vähendab heljumisisaldust 70% võrra. BHT, P ja N sisaldus alaneb kuni 30%. Septikule järgneb imbsüsteem (imbkraavid, imbväljak). Uus imbsüsteem saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast ekspluateerimise algust. Imbsüsteemis toimub heitvee puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis. Kui imbväljak asub septikust kõrgemal, saab kasutada pumplat reovee pumpamiseks jaotuskaevu (pump on võimalik paigaldada ka septiku kolmandasse kambrisse). Ühepereelamu pos nr 2 reovee käitluseks sobib 2 m³ septik (kuni 4 inimest) ja 2 x 8 m pikkune imbväljak. Pos nr 4 ja 5 reovee käitluseks kasutada vähemalt 6 m³ septikut ja 2 x 8 m pikkune imbväljakut.

Sadeveed immutatakse oma krundil, kuna krundid on selleks piisavalt suured.

IV-2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liinide (kaablite) trassid ühildatakse teedega ning jaotus-liitumiskapid nähakse ette kruntide piiridele ligipääsetavatesse kohtadesse mitmekohalistena teemaa-ala serva. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise alusel.

Tuuliku kinnistu võrguühendus on planeeritud uue 0,4 kV komplektalajaama toitel. Uue alajaama toitele on ette nähtud ka olemasolevad "Kalju" alajaama "F2" fiidri tarbijad (Põldotsa talu, Viti-Jakobi talu ja Tuuliku talu).

Detailplaneeringuga moodustavatel ehituskrundidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590); Elektriõhutusseadus (RT I 2002, 49, 310); Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

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

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, күntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge 10 kV pingega liinide korral on 10 meetrit. 35-110kV pingega liinide korral 25 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.

Elektripaigaldise kaitsevööndid kitsendavad maaüksusi pos nr 1-4.

V-2 PUURKAEVU VEEHAARDE SANITAARKAITSEALA

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Asjaõigusseadus ([RT I 1993, 39, 590](#)).

Keskonnaministri 16.12.1996.a. määrus nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (RTL 1997, 3).

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Keskonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Maaomanik, veehaarde omanik või valdaja ei tohi keelata veejuhtimisservituuti (Asjaõigusseaduse § 189 ja § 164) läbi sanitaarkaitseala, kui see ei halvenda põhja- või pinnavee kaitstust ega veehaarde tööd.

V-3 KANALISATSIOONIEHITISTE KAITSENÕUDED

Alus: Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001 a määrus nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* (RT I 2001,69,424);

Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001 a määrus nr 171 *Kanaliseerimise ehitiste veekaitseõuded* (RTI, 22.05.2001, 47, 261).

Sademevett, mis vastab *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* §-s 7 ja lisas 3 esitatud nõuetele, tohib immutada pinnasesse, kuid mitte veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m. Omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisalasid ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, maapinna langusest ning ei tohi olla väiksem kujast, mis on antud *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord § 7*.

V-4 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus (RTI, 1993, 39, 560);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RTI, 1993, 72/73, 1021).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib omanik realservituudiga koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Alates 01.04.1999.a. on tehnorajatisete püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine realservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatisete püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

VI OSA TERRITOORIUMI BILANSS

VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS

POS NR.	KRUNDI AADRESSI ETTEPANEK	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	-	L	Transpordimaa	2060	100
2	-	Mp	Maatulundusmaa	27770	100
3	-	Mp	Maatulundusmaa	14422	100
4	-	Ä	Ärimaa	30762	100
5	-	Ä	Ärimaa	18789	100

KOKKU: 93803m²

Märkus: pindalad arvatud programmiga AutoCad 2004, pindalad on antud ligikaudu.