

Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneering, eelnõu

Sindi linn, Pärnu maakond



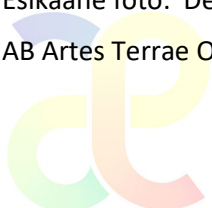
Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,
volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt: Tiina Laineste

Tellijä: Tori Vallavalitsus
Tellijä aadress: Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705,
Pärnu maakond

Töö nr: 23037DP3
Kuupäev: 16.10.2023

Esikaane foto: Detailplaneeringu ala, Maaameti kaldaerofoto, foto tegemise aeg 15.05.2023.

AB Artes Terrae OÜ 2023



Sisukord

1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	6
1.4	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus	6
2	Planeeringulahendus.....	7
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine.....	7
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.6	Tehnovõrgud	9
2.6.1	Sidevarustus	9
2.6.2	Elektrivarustus.....	9
2.6.3	Vee- ja tuletõrjeveevarustus	9
2.6.4	Reoveekanaliseerimine.....	9
2.6.5	Sademevee ärajuhtimine	9
2.6.6	Soojavarustus	10
2.7	Kujad.....	10
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	10
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	11
2.10	Servituutide seadmise vajadus.....	11
2.11	Sundvalduse seadmises vajadus	12
2.12	Planeeringu elluviimine	13
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	14
4	Joonised (esitatud eraldi failidena)	14



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneering, eelnõu, asukohaga Sindi linn, Pärnu maakond, on koostatud Tori Vallavalitsuse tellimusel. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,2 ha ning asub Sindi linnas, Tori vallas Kevade, Tiigi, Soo ning Pikk tänavate vahelisel alal. Planeeringualas asuvad kõik elamumaa katastriüksused, millised paiknevad loetletud tänavate vahelisel alal, välja arvatud Pikk tn äärsed katastriüksused. Lisaks on planeeringualal Suve tn katastriüksus ning osaliselt Tiigi tn katastriüksus.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala on märgitud oranži kriipsjoonega.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks oli määrata olemasolevatele katastriüksustele juurdepääsud, hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks ning selleks vajaliku taristu paiknemine, anda tingimused haljastuse ja heakorra lahendamiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringu eelnõule oodatakse piirkonna maaomanike arvamusi, eriti on vajalik arvamus seletuskirjas kollasel taustal esitatu osas.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Tori Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldus nr 84 „Sindi linnas Kevade, Suve Ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringu koostamine“ on planeeringu lähtedokument.



Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tippgeo OÜ poolt 2022 a augustis koostatud geodeetilist alusplaani (töö number 2022tg083) täpsusastmega 1:500, koordinaadid on L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Lisaks on aluseks 1972. aastast joonis nimega Tiigi detailplaneerimise generaalplaan. Koostatud Pärnu linna TSN TK Ehituse- ja Arhitektuuri Tootmisgrupi poolt.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvõõndi analüüs

Planeeringualal on olnud suvilakooperatiiv. Nüüdseks on katastriüksused arenemas ühepereelamute piirkonnaks. Teedeäärsete katastriüksuste omanikud on juba ehitanud suuremaid hooneid. Katastriüksustel, mis jäävad ala siseosadesse, ei ole olnud piisavat võimalust arenemiseks.

Katastriüksustele hoonestusalade ja ehitusõiguse määramisel lähtutakse Sindi linna üldplaneeringust. Endine suvilate rajoon on arenemas ühtseks ja kvaliteetseks elamiskeskkonnaks.

Detailplaneeringu alale on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Võimalusel arvestatakse olemasoleva torustikuga ning ei nähta ette selle ümberehitamist. Teede äärtes on kraavid. Lähtutakse Sindi Vesi OÜ tehnilistest tingimustest. Koostatud on uuring: „Sindi sademeveesüsteemide uuring – valgalade määramine ning perspektiivsed lahendused“. AS Infragate Eesti. Töö nr TR3/122-19. Detsember 2019.

Detailplaneeringu alal on olemas tuletõrjevee hüdrandid. Planeeringuga lahendatakse päästemeeskonna juurdepääs planeeringuala kruntidele ning ka võimalikud tuleohutuse konfliktid.

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- maapealne sidekaabel, omanik Enefit Connect OÜ;
- elektriõhuliin alla 1 Kv, omanik Elektrilevi OÜ;
- tiik, ETAK ID 2018964.

1.4 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus

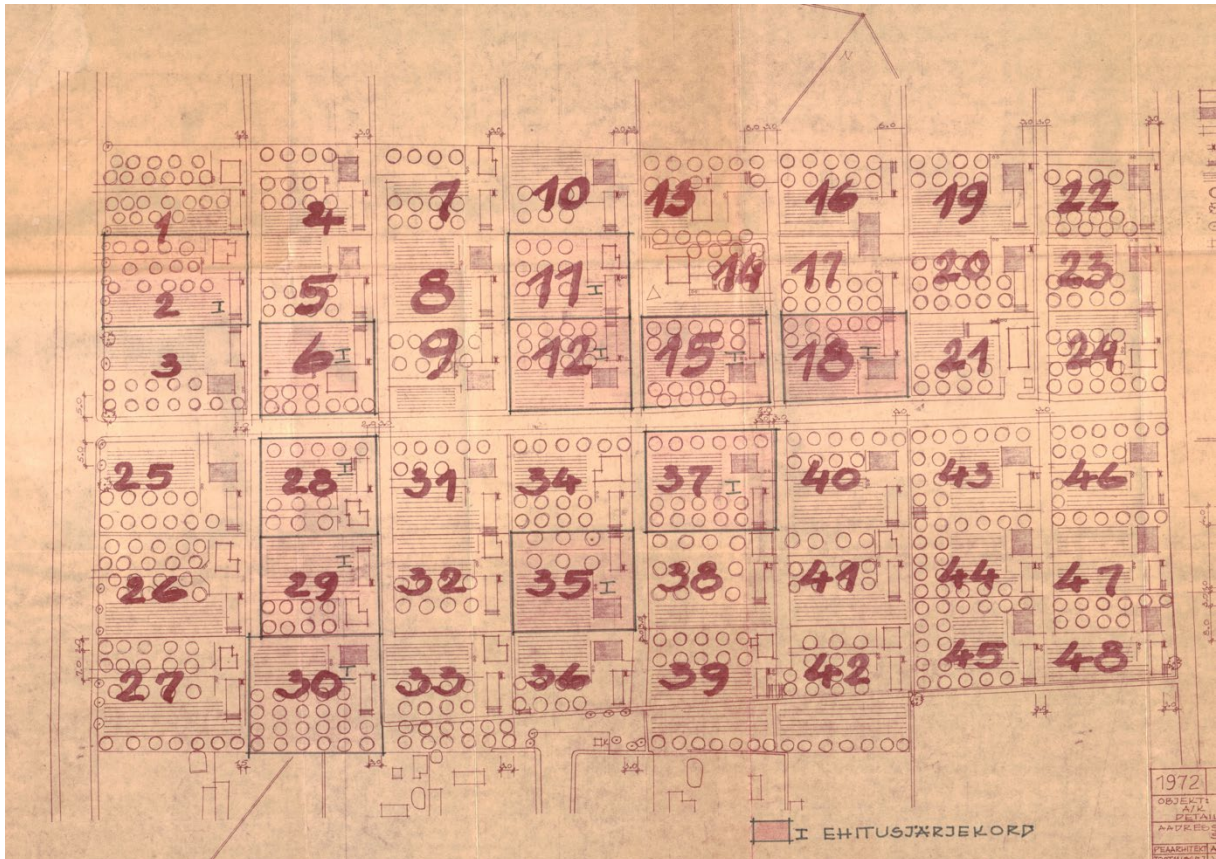
Sindi linna üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud elamumaana E5. Selle kohaselt määratakse elamukrundi minimaalseks suuruseks, millele antakse ehitusõigus, 600 m². Detailplaneeringuga ei moodustata juurde ühtegi uut krunti, mille suurus on vähem kui 600 m². Detailplaneering ei muuda kehtivat Sindi linna üldplaneeringut.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualale planeeriti 1972. aasta generaalplaanile toetudes suvilaala. Tänapäevaks on mitmed maaomanikud planeeringualal hakanud suvilahoonete asemel suuremaid ja aastaläbi elatavaid hooneid rajama. Liikudes suvilaalast elamupiirkonnaks on tarvis käesoleva detailplaneeringuga määrata hoonestusala, järgides hoonete vahelist 8 meetri pikkust kuja, märkida konfliktid kohad olemasolevate hoonete vahel tuleohutust silmas pidades, määrata kruntidele vajadusel juurdepääsuservituudid, et nii elanikud kui ka vajadusel päästemeeskond pääseksid krundile. Lisaks tuleb märkida liiniservituudi vajadus.



Joonis 2. Detailplaneeringu ala generaalplaan aastast 1972.

1972. aasta planeeringujoonisel on märgitud suvilakruntidel aiamajade, kasvuhoonete, viljapuude ja muu haljastuse asukohti. 2023. aastal on planeeringust tulenevalt enamik olemasolevaid põhihooneid krundi kirdepoolses küljes. Käesoleva koostatava detailplaneeringuga võimaldatakse hoonete ehitamist laiemal alal, kuid avalikustamisel oodatakse kohaliku kogukonna seisukohta, kas peaks rohkem lähtuma esialgsest planeeringust ning võimaldama hoonete ehitamist vaid krundi kirdepoolses küljes.

Olemasolevaid katastriüksuste piire planeeringuga ei muudeta, va aadressil Suve tn 28 (Pos 12). Katastriüksuste Suve tn 28 ja Suve tn 30 piirid kattuvad 2...3 m ulatuses, st mõlema katastriüksuse piiri sisse on mõõdetud sama maa-ala. Eelnõu avalikustamise käigus oodatakse mõlema maaüksuse omaniku arvamust seoses planeeritava krundi piiri asukohaga.

Katastriüksused Suve tn 13 ja Suve tn 15 on planeeritud liita üheks krundiks Pos 30. Eelnõu avalikustamise käigus oodatakse mõlema maaüksuse omaniku arvamust katastriüksuste üheks krundiks liitmise osas.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Ehitusõiguse määramisel on aluseks võetud, et hoonete ehitamiseks vajalik suurim lubatud ehitisealune pind võib olla 30% krundi pindalast.

Kõigi hoonete (sealhulgas ka vabaehitisena ehitatavate alla 20 m² suuruste hoonete) ehitamisel tuleb lähtuda põhijoonisel esitatud ehitusõigusest, millega on määratud hoone suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud arv krundil ja hoone suurim lubatud sügavus. Põhihoone (elamu) võib ehitada põhijoonisel esitatud hoonestusala sisse. Abihoone võib olla väljaspool hoonestusala. Abihoone ehitamisel on vajalik naaberkrundi omanik nõusolek juhul, kui see on krundi (sh tänava maa kui valla omandis oleva maa) piirile lähemal kui neli meetrit või kui see on vastava naaberkrundil oleva õiguslikul alusel püstitatud või püstitamisel oleva hoone tuleohutuskujas.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga. Suurim lubatud ehitiste kõrgus on 8,5 m, nagu on määratud Sindi linna üldplaneeringus. Erandiks on positsioon 55, mille suurim lubatud ehitiste kõrgus on 9 m, kuna krundil asub olemasolev seadustatud 9-meetri kõrgune koone. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse.

Hoonete välisviimistluses kasutada peamiselt puit-, kivi- ja krohvmaterjali, mida võib kombineerida muude materjalidega. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega vallaarhitektiga. Ka vabaehitusena (pole ehitusloa- ega teatisekohustuslik) hoonete püstitamisel tuleb kooskõlastada hoone välimus ja asukoht omavalitsusega.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualasse jääb Suve tänav, planeeringuala piirneb Kevade, Soo ja Tiigi tänavatega, millest Tiigi tänava põikosa ulatub planeeringuala sisse. Kõik nimetatud tänavad on sõidutee ja kraavidega, kõnniteed puuduvad. Suve tänaval on tänavamaa laius seitse meetrit, tänava mõlemas servas on kraavid, sõidutee laius on 3,2...3,5 m.

Planeeringuga kavandatakse Suve tänava sõidutee laiuseks 4 m ja olemasolevad kraavid säilitada. Suve tänaval peaks olema õueala liikluskorraldus, see tähendab:

- jalakäijad liiguvad koos autodega jagatud ruumis oleval 4 m laiusel teel;
- suurim lubatud kiirus on 20 km/h;
- autoliiklusel ei ole eesõigust jalakäijate või jalgratturitega võrreldes.

Kevade tänaval, mis on väljaspool planeeringuala, on võimalik (st on olemas vaba ruum ilma suurema ümberehitamise vajaduseta) ehitada jalakäijate ja jalgratturite jaoks kergliiklustee. Soo ja Tiigi tänaval ei ole võimalik ilma suurema tänava ümberehitamiseta (st vähemalt ühe tänavapoolse kraavide sulgemise või toruga asendamiseta) võimalik kergliiklusteed ehitada.

Kruntidele Pos 2, Pos 15, Pos 3, Pos14, Pos 4, Pos 13, Pos 5, Pos 6, Pos 11, Pos 12, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 40, Pos 41, Pos 38, Pos 39, Pos 42, Pos 43, Pos 36, Pos 37, Pos 34, Pos 46 ja Pos 44 juurdepääsemiseks on vajalik tagada vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee üle teiste kruntide – selleks on määratud põhijoonisel esitaud asukohas juurdepääsuservituudi seadmise vajadus üle teiste kruntide.

Igal krundil tuleb tagada parkimine krundi siseselt, ehitatavate hoonete, teede ja parklate pind ei tohi olla suurem, kui 50% krundi pindalast. Juhul, kui suurimat ehitisealust pinda (30%) ei realiseerita täies mahus hoonete ehitamiseks, siis võib hoonete ehitamisest üle jäävat ala kasutada tee ja parkla ehitamiseks. Parklate ja teede tegemisel on soovitatav kasutada vett läbi laskvat katendit.

Pos 5 krundi lõunanurgas asub 2m² suurune müürijupp (välikamin?), mis tuleb likvideerida, et tagada juurdepääs Pos 4 krundile. Eelnõu avalikustamise käigus oodatakse mõlema maaüksuse omaniku arvamust seoses juurdepääsu planeerimisega.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Igal krundil tuleb tagada, et haljastuse (sh ka peenrad jms aiasaadusid andev pind) oleks vähemalt 30% krundi pindalast ning sh oleks kõrghaljastuse vähim pind vähemalt 20% krundi pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse puid, sh ka viljapuid. Pindala määramisel võetakse aluseks täiskasvanud puu võra alune pind.

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel.

Piirded peavad olema esteetilised ja tänavapoolses küljes mitte kõrgemad kui 1,4 m. Kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega vallaarhitektiga. Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Sidevarustus

Kruntidel ei ole sideühendust sideliiniga. Tulenevalt kitsast tänavamaruumist ei planeerita sideühendust liiniga, kruntidele jääb vaid üle õhu sideühendus.

2.6.2 Elektrivarustus

Kruntidel on olemas elektriühendus, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei seata.

2.6.3 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Kruntidel on olemas veeühendus, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei seata.

Planeeringualal on välja ehitatud kuus hüdranti, millest on planeeringualal olevate hoonete ja hoonestusaladeni mööda planeeritud juurdepääse vahemaa väiksem kui 200 m. Täiendavaid tuletõrjevee võtmise kohtasid määratud ei ole.

2.6.4 Reoveekanaliseerimine

Kruntidel on olemas reoveekanaliseerimise ühendus, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei seata.

2.6.5 Sademevee ärajuhtimine

Üldine põhimõte on, et olemasolev kraavide ja truupide süsteem säilitatakse ja kraavi(de) truupi(desse) panemist ei tehta. Vältimatu vajaduse korral tuleb tegevus kooskõlastada vallavalitsusega, kooskõlastamise käigus selgub, kas on vajalik koostada ehitusprojekt. Kraavide ja truupide eesvooluks on Soo tänava kraav. Kruntide siseselt on määratud servituudialad võimalikuks kraavide rekonstrueerimiseks. Kraavi rekonstrueerimisel on vaja saada liikuda ühel pool kraavi serva 3...4 m laiusel alal ehitustehnikaga. Servituudialasse ei või ehitada ehitisi ega istutada puid, mis

takistavad ehitustegevust. Alloleval skeemil on esitatud krundid, mis on mõjutatud kraavi toimimisest ning milliste kraavide piires tuleb kokku leppida rekonstrueerimiseks vajaliku servituudi ulatus. **Kruntide loetelu ulatuses on vajalik kokku leppida servituudi asukoht ning nimetatud kruntide omanike arvamust oodatakse eelnõu avalikustamise käigus: Pos 1-23, 27-31, 34, 36-38, 41-46, 52, 55.**

Planeeringus on kavandatud üksikud täiendavad truupide ja kraavide asukohad tänavamaal. Mõõdistusandmete kohaselt esineb olukordasid, kus krundisise kraavide kõrgused on madalamad, kui tänaval oleval kraavil – võimalikul rekonstrueerimisel tuleb tagada olukord, kus tänavatelt ei juhitaks vett kruntidele. Samuti on tänaval olevaid kraave asendatud mingis osas truubiga, et teha sõidukitele parkimiskohtasid. Otstarbekas on lähitulevikus teha kogu planeeringuala hõlmav kraavide korrastamist käsitlev töö, mis selgitab välja vajalikud tegevused lähiajal.

Kruntide siseselt on esitatud samuti säilitatavad kraavid ning nende teenindamiseks on määratud ka nelja meetri laiune servituudi ala, millel liikudes saab vajadusel teha puhastustöid ning millele ei või ehitada ehitisi ega istutada puid. Kruntide siseste kraavide rekonstrueerimisel on otstarbekas üle korrigeerida tänavakraaviga ühendava truubi kõrgus selliselt, et tänaval olevast kraavist ei hakkaks vesi voolama krundil olemasse kraavi.

2.6.6 Soojavarustus

Kõikidele kruntidele on planeeritud lokaalküte. Lubatud ei ole kivisöe ja kütteõliga kütmissiisid. Maakütte rajamine on lubatud eeldusel, et maakütte torustik on krundi piirist või krunti läbivast tehnovõrguliinist kahe meetri kaugusel. Võimalike õhksoojuspumpade väliagregaatide paigaldamisel arvestada, et neist tekkiv müra ei ületaks ette nähtud müra normtasemeid ning õhuvool ei suunataks avalikule tänavamaale või naabermaale.

2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist. Planeeringuala põhijoonisel on esitatud *tuleohutuse konfliktala krundi piiril* – esitatud kohtades on kas olemasolevate või planeeritud ja olemasoleva hoone vahe alla kaheksa meetri ja tuleb rakendada tuld tõkestavaid meetmeid. Juhtudel, kui erinevatel kruntidel olevate hoonete vahe on väiksem kui õigusaktiga ette nähtud maa (planeeringu koostamise ajal kaheksa meetrit), siis tuleb tagada tuleohutus tuld tõkestavate meetmetega vastavalt kehtivale seadustikule.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;

- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooni- või kütteagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada sissesõidutee lähedusse, konteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel. Segaolmejäätmete konteinerite tühendamiseks on Suve tn ja Tiigi tn Pos 51 ja 52 vahel oleval tänavalõigul planeeringu põhijoonisel ette nähtud koht, kuhu katastriüksuste omanikud saavad viia konteinerid vastavalt prügiveo graafikule. Suve tänaval on vaja prügikonteinerite kogumise kohtade rajamise jaoks Pos 19, 22 ja 24 Suve tn poolse serva juures pikendada kraavi truupi.

Komposteeruvate jäätmete kogumine korraldada maaomanikel enda kinnistul vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Aia- ja haljastusjäätmed võib koguda lahtiselt aunas. Söögi- ja köögijäätmed koguda nõuetekohasesse kinnisesse kompostrisse. Sorteeritud prügi (paber-klaas-pakend) saab viia selleks ette nähtud avalikesse kogumispunktidesse.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

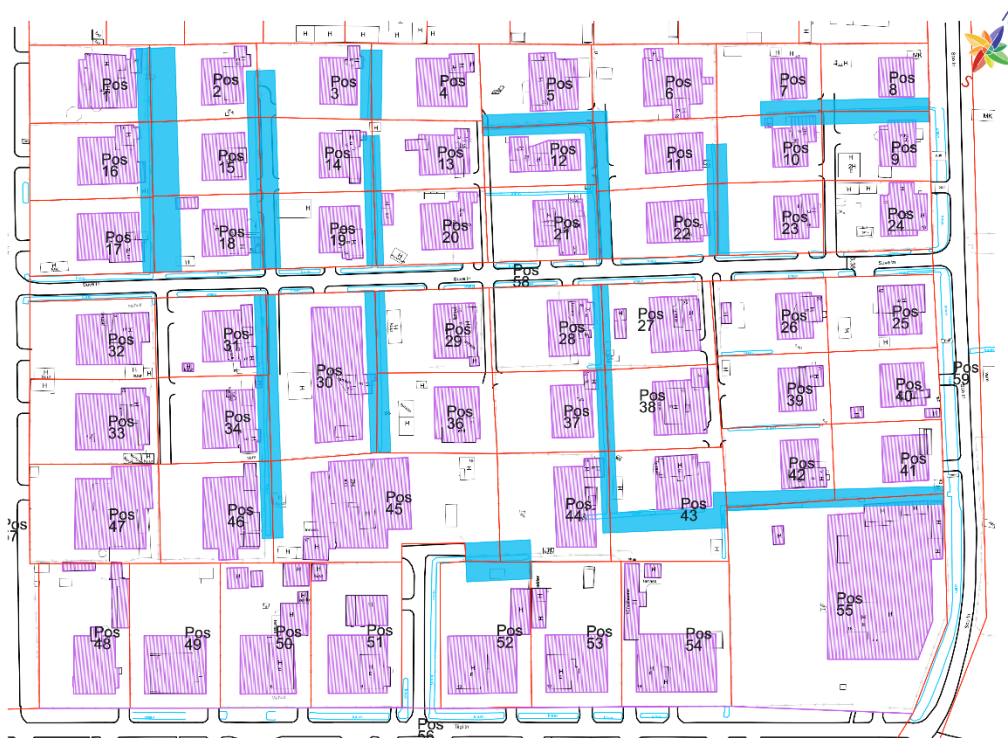
Kruntidele Pos 2, Pos 5, Pos 6, Pos 9, Pos 11, Pos 12, Pos 13, Pos 14, Pos 15, Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21, Pos 22, Pos 23, Pos 24, Pos 25, Pos 26, Pos 27, Pos 28, Pos 29, Pos 30, Pos 31, Pos 32, Pos 33, Pos 34, Pos 35, Pos 36, Pos 37, Pos 38, Pos 39, Pos 40, Pos 41, Pos 42, Pos 45 on määratud liiniservituudi seadmise vajadus, vt Joonis 3. Skeem liiniservituutide vajadusest koos ehitusaladega.



Joonis 3. Skeem liiniservituutide vajadusest koos ehitusaladega.

Kruntidel on määratud kraavi teenindamise servituudi ala. Kraavi servituudi teenindamise alasse, sh servituudi alasse, jääb üksikuid hooneid - vastava krundi omanikul on võimalik valida, kas ta likvideerib vastava hoone või tagab juurdepääsu kraavi teenindamiseks üle krundi muust asukohast.

Planeeringualas on katastriüksustel olemasolevad kraavid, mis enamikus juhivad vett Soo tänava lääneservas asuvasse suuremasse kraavi. Kuna mitmed kraavid läbivad enne Soo tänava kraavi jõudmist eraomandis asuvaid katastriüksuseid, siis tuleb nende kraavide servadesse seada 4 m laiune kraavi hooldamise servituut. Servituut on seatud järgmistele positsioonidele: 1, 2, 3, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46 ja 55.



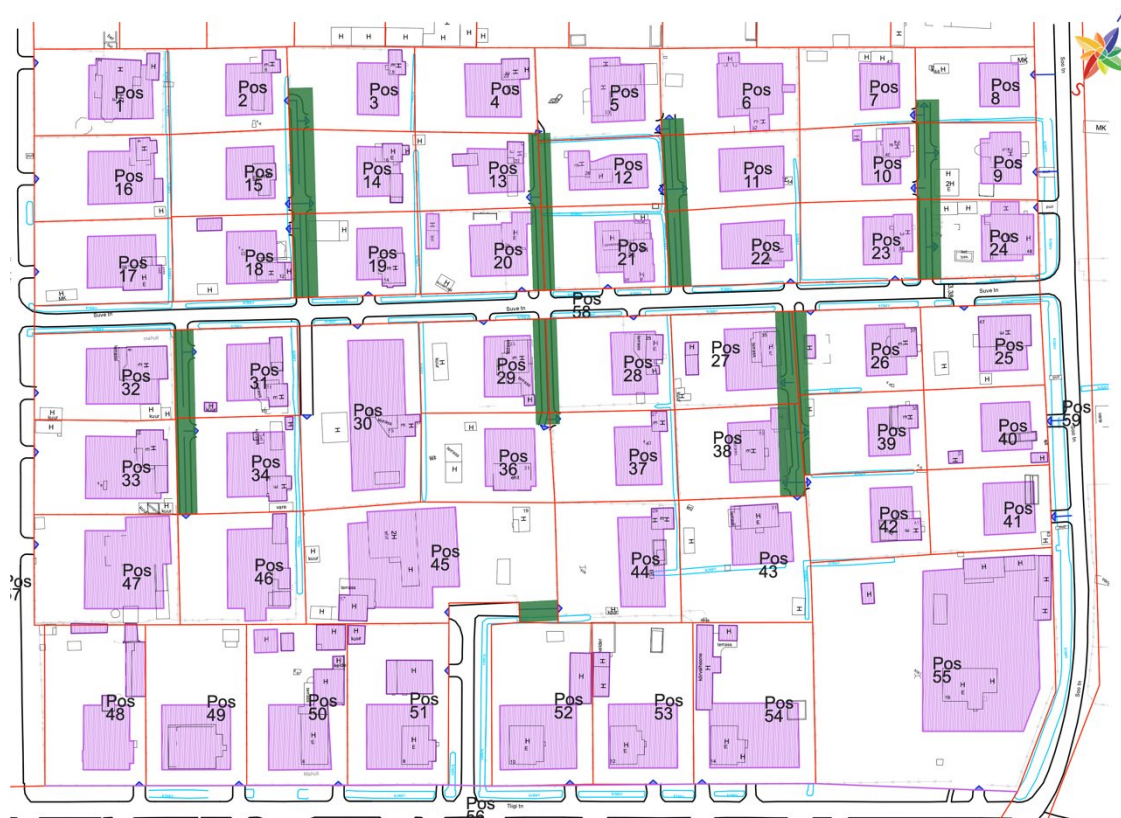
Joonis 4. Skeem kraavihoolduse servituutidest koos ehitusalaga.

Pos 27, 28, 37, 38, 41, 42, 43 ja 44 puhul on olemasolevate kraavide äärde ehitatud hooned ning kraavidele ei ole võimalik nendes kohtades hoolduskoridori määrata. Selles osas on vajalik maaomanike sisend, kuna on ebaselge antud kraavide seisund ja vajalikkus ning kas on tarvis seada kraavi hoolduse servituut koos hoonete eemaldamisega.

2.11 Sundvalduse seadmises vajadus

Kruntidele Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 11, Pos 12, Pos 13, Pos 14, Pos 15, Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21, Pos 22, Pos 24, Pos 25, Pos 26, Pos 27, Pos 28, Pos 29, Pos 31, Pos 34, Pos 38, Pos 39, Pos 40, Pos 45 on määratud sundvalduse seadmise vajadus.





Joonis 5. Skeem sundvalduse seadmise vajadusest.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatiseid vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.

4 Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000
2. Kontaktvööndi seosed, M 1:5000
3. Olemasolev olukord, M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500

