



Kadrina alevikus Tammepargi korterelamute ala detailplaneering. Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003224

Tartu 2019

Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
3. VASTAVUS STRATEEGILISELE PLANEERIMISDOKUMENDILE.....	7
4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
4.2. Kruntide hoonestusala	8
4.3. Kruntide ehitusõigus	8
4.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	8
4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
4.6. Haljastus ja heakord	10
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
4.8. Ehitistevahelised kujad	11
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	11
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	11
4.11. Servituudi seadmise vajadus	13
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
4.13. Planeeringu elluviimine	13
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....	15
C – JOONISED	17

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis. Eskiislahendus

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Tammepargi kinnistu osale moodustada elumumaa krundid korterelamute ehitamiseks.

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Kadrina Vallavolikogu 26.09.2018 otsus nr 62 *Tammepargi korterelamute ala detailplaneeringu algatamine* ja otsuse lisaks olev lähteülesanne.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud GENN-MK OÜ (litsentsid nr 60 MA-k ja 710 MA) poolt aprillis-mais 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 16E010). Kõrgused on ümber arvatud kõrgussüsteemi EH2000. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

Planeeringualaks on osa Tammepargi 6,4 ha suurusest kinnistust (kt 27202:001:0138) pindalaga ca 1,64 ha. Tammepargi kinnistu näol on tegemist Kadrina aleviku põhjapiirkonnas oleva üldkasutatava maaga, mis asub põhimaantee nr 5 Pärnu - Rakvere – Sõmeru ääres. Planeeringuala on hoonestamata heinamaa, kus kasvavad üksikud puud (peamiselt kased).

Tammepargi kinnistu maanteepoolne ala, mis jääb väljapoole planeeringuala on osaliselt kasutuses aiamaana (kasvuhooned, peenramaad).

Planeeringuala piirneb lõuna poolt Kalevipoja tänava (kt 27304:002:0105) ja tänava äärde jäävate 3-5-korruseliste korterelamutega.

Planeeringualale tagavad juurdepääsu Rakvere tee J1 (kt 27304:002:0107) ja Kalevipoja tänav.

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, kõrguste vahemik on ca 86,5-87,5 m/abs.

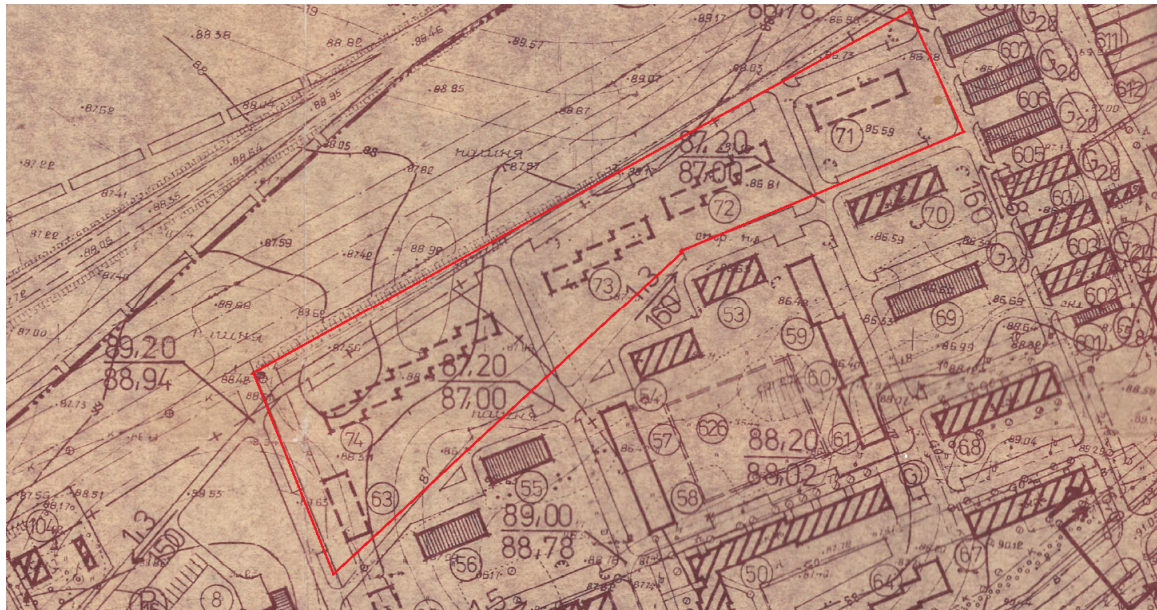
Planeeringualal asuvad või seda läbivad objektid, millest tulenevad järgmised kitsendused:

- Tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid: elektri madalpinge maakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m mõlemal pool liini; elektri keskpinge õhuliini 10 m kaitsevöönd mõlemal pool liini; vee- ja kanalisatsioonitrassid kaitsevööndiga 2 m torustiku

telgjoonest mõlemale poole; sideehitised kaitsevööndiga 1 m sideehitisest mõlemale poole; soojatorustikud kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku.

Planeeritav ala jääb osaliselt kaitsmata põhjaveega alale ja Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

Planeeringuala mõjuala on valdavalt 1980ndatel ehitatud Kadrina korterelamute piirkond. Rakvere tee J1 äärde jäävad elamud on kolmekorruselised, Kalevipoja tänava ääres viiekorruselised. Korteralamud on rajatud generaalplaani (vt skeem 1) järgi. Generaalplaani nägi hoonestuse ette ka planeeringualal.



Skeem 1. Väljavõte Kadrina generaalplaani. Generaalplaani kohaselt planeeringualale jäävad hooned on ümbritsetud punase joonega.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on suhteliselt head, kuna planeeringuala jääb aleviku n-ö keskuse alale. Jalgsi ja rattaga liikumine on mõnevõrra halvem, kuna kergliikluste võrgustik pole nii hästi välja arendatud. Parandada tuleb kergliikluste võrgustikku korterelamute piirkonna siseselt ja korterelamute ning tähtsamate sõlmpunktide (vallamaja, kauplus, kool, lasteaed, bussipeatus) vahel. Eelkõige on soovitatav kõnnitee rajamine Rakvere tee J1 sõidutee äärde ja korterelamute vahelisel alal, et soodustada autotranspordi asemel jalg- ja rattaliiklust.

Tehniline taristu (teed ja tehnovõrgud) on uue elupiirkonna arendamiseks soodne. Samuti on lähipiirkonnas 500 m raadiuses kättesaadavad muud elanikule vajalikud teenused (vallamaja, keskkool, kunstidekool, kauplus, postkontor, bussipeatus). Uute elamukruntide arendamisel tihendatakse olemasolevat asustust selle iseloomulikkumustrit järgides ja olemasolevat taristut (teed, tehnovõrgud) kasutades.

Planeeringuala asukoht ning selle mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on nähtavad joonisel nr 1, olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud moodustada Tammepargi kinnistust kolm elamumaa krunti (krundid nr 1-3). Väljaspool planeeringuala moodustub ülejäänud Tammepargi kinnistust krunt nr 4, mille osas säilib üldkasutatava maa sihtotstarve.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimöödistamise käigus.

4.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse; joonistel on ühtne leppemärk nii maapealse kui –aluse kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kruntide vahelisi tuleohutuskujasid ja olemasolevate ning varem projekteeritud tehnovõrkude asukohti.

Planeeritud kruntide hoonetele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ka maa-alune hoonestamine (keldrikorrus).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

4.3. KRUNTIDE EHTISÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Planeeritud kruntide ehitise kasutamise otstarve¹ on *Muu kolme või enama korteriga elamu* (11222).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

4.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

¹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsu krundile nr 1 ja 2 Kalevipoja tänavalt ning krundile nr 3 Rakvere tee J1 tänavamaalt.

Kalevipoja tänava rekonstrueerimisel tuleb kavandada sõidutee laiendusena parkimiskohti analoogselt Kalevipoja tn 1 elamu ees olevale lahendusele. Tänavamaa kitsuse tõttu ei ole sõidukite parkimine 90 kraadi all küll normidele vastavate mõõtmetena võimalik, aga tagab siiski olemasolevast olukorrast paremad parkimise võimalused kinnistusesestele haljasaladele kõvakattega alasid rajamata.

Normikohane parkimine, sh jalgrattaparklad tuleb lahendada krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimiskohtade laiused, arvestus jm). Krundisestete teede ja parklate projekteerimisel tuleb tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.6.) ja normikohane parkimiskohtade arv, sh arvestada, et krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui haljastatav osa. Kortereid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad tuleb ette näha varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Standardi kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelites 1 ja 2. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav korterite arv hoones tuleb määrata täpne parkimiskohtade arv.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega.

Tabel 1. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi nr	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile igal planeeritud krundil
1-3	3x650=1950 m ² sb	(1950/50)=39

Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)

Krundi nr	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile igal planeeritud krundil
1-3	1950 m ² sb	(1950/80)=24

4.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 3.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada, et hoone peab olema liigendatud (vähemalt kas horisontaalselt või vertikaalselt, soovitatavalt mõlemal tasandil).

Krundi asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada, et parkimisalad ja prügimajandus jääksid varjulisesse külge ning puhkealad päikeselisemasse krundi osasse; samuti tuleb tagada piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes.

Hoonete sokli kõrgus peab sobima piirkonna iseloomuliku sokli kõrgusega (soovitavalt mitte üle 1 m).

Projekteerimisel tuleb hoones ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Arvestades ptk-s 4.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Võimaliku jäätmemaja asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos vastava krundi ehitusprojektiga. Iga krundi hoonestuse arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis.

4.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Joonisel nr 3 ei kajastata likvideeritavaid puid üksikpuudena, st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, tehnovõrkude, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävad puud likvideerida. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui selle asukoht ja puuliik on asendiplaaniliselt sobiv.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Arvestades, et planeeringualal puudub tsentraalne sademeveekanalisisatsioon, peab kruntidel vähemalt 45% maa-alast olema haljastatud ja vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Projekteerimisel tuleb ette näha parklate haljastusega liigendatus (madalad puud ja/või põõsad). Krundi haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda vastava hoone ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Kruntidele tuleb kavandada mängu- ja puhkeala(d) päikeselisemasse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus). Kruntide asendiplaani väljatöötamisel võimaldada kompaksete rohealade ning puhke- ja mänguväljakute teket (võimalusel kavandada kruntide rohealad ning puhke- ja mänguväljakud ühiselt).

Piirete rajamine kogu territooriumile ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata nt mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

4.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus kajastatakse edaspidise planeerimise käigus joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Sademevesi tuleb osaliselt immutada ja osaliselt koguda krundisisese torustiku abil kokku ning suunata planeeritud kraavi/nõvasse.

4.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-2. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone kasutusotstarbest, kõrgusest, korruselisusest ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel ja olemasolevast hoonestusest normikohasele kaugusele.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

4.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustus; hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

4.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Planeeritud hoonestusalad suhtes suurima lubatud ehitisealuse pinnaga ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui olemasolevates üle Kalevipoja tn jäävates hoonetes.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Kadrina valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kuna planeeringualal puudub tsentraalne sademeveekanaliseerimine, on ette nähtud minimaalselt 45% haljastatud pinna nõue, et tagada sademevee imbumine. Pinnasesse on lubatud immutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada ja see peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

Planeeritav ala jääb osaliselt kaitsmata põhjaveega alale ja Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Reovesi on kavandatud kokku koguda tsentraalselt. Teedelt ja platsidelt sademeveekanalisatsiooni ära juhitud sademevesi on ette nähtud puhastada liiva-õlipüüdjas.

4.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringukohane krunt peab olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.

Tänavaga maa-ala ja juurdepääsu väljaehitamine vastava tänavaga piirneva krundi ulatuses on krundi igakordse omaniku kohustus.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

-
-
-
-
-

C – JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem.
Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis. Eskiislahendus | M 1 : 500 |