

Töö nr DP-1/2012

Tellija:
Lohusuu Vallavalitsus
Avinurme tee 49
Lohusuu alevik
42001 Ida-Virumaa

KOTE KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Seletuskiri

Tammispää küla
Lohusuu vald
Ida-Viru maakond

Planeeringu koostaja:

Anne Örd

Jõgeva
2012

SISUKORD

1. Sissejuhatus	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeeringulahendus	5
4.1. Planeeringulahenduse funktsionaalsed seosed.....	5
4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus	6
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
4.4. Tuleohutusabinõud	8
4.5. Tehnovõrgud ja -rajatised	8
4.5.1. Veevarustus	8
4.5.2. Reoveekanalisatsioon	8
4.5.3. Sademevee ärajuhtimine	9
4.5.4. Soojavarustus.....	9
4.5.5. Elektrivarustus	9
4.5.6. Sidevarustus	9
4.8. Liikluskorralduse põhimõtted	9
4.9. Haljastus ja heakord	10
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
4.11. Servituutide vajaduse määramine	11
4.12. Kuritegevuse riskide vähendamise abinõud.....	11
4.13. Planeeringu rakendamine	12
4.14. Kooskõlastuste koondtabel	13
5. Detailplaneeringu graafiline osa	15
5.1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust	15
5.2. Geodeetiline alusplaan (M 1:500)	16
5.3. Detailplaneeringu põhijoonis (M 1:500).....	17

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on algatatud Kote katastriüksuste omaniku Arkadi Villa taotlusel Lohusuu Vallavolikogu 30.06.2009. a otsusega nr 11 ning planeeringu koostamise aluseks on olnud nimetatud otsusega kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne, mille kehtivuse tähtaega on pikendatud Lohusuu Vallavolikogu 21.12.2010. a otsusega nr 22.

Detailplaneering hõlmab Ida-Viru maakonnas Lohusuu vallas Tammispää külas asuvaid Kote kinnistu (registriosa nr 2421208) koosseisu kuuluvaid Kote katastriüksusi tunnustega 42002:002:0047 ja 42002:002:0048 ning nende vahele jäävat ala.

Planeeringu eesmärgiks on ca 2,8 ha suurusel planeeringualal asuvate Kote katastriüksuste jagamine elamumaa kruntideks koos kruntide ehitusõiguse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude asukoha määramisega.

Detailplaneering on valminud Nelia OÜ, arhitekt Anne Ördi ja Lohusuu Vallavalitsuse vahelises koostöös. Töösse oli kaasatud Kote katastriüksuste omanik Arkadi Villa.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on:

1. Ida-Viru maavanema 21.01.1999. a korraldusega nr 282 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering.
2. Ida-Viru maavanema 11.07.2003. a korraldusega nr 130 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.
3. Lohusuu Vallavolikogu 07.03.2011. a otsusega nr 4 kehtestatud Lohusuu valla Peipsi järve äärses ranna-ala üldplaneering (OÜ Hendrikson & Ko. Töö nr 1214/09).
4. Tudulinna, Lohusuu, Iisaku ja Alajõe valla Peipsi järve äärses ranna-ala üldplaneering. Ülevaade üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessist. Lähteandmestiku koond ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. OÜ Hendrikson & Ko. Töö nr 1214/09. 2009. a
5. Lohusuu Vallavolikogu 30.06.2009. a otsus nr 11 Lohusuu vallas Tammispää külas asuva Kote kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta ning Lohusuu Vallavolikogu 21.12.2010. a otsus nr 22.
6. Planeeritava ala topogeodeetiline alusplaan M 1:500, mille on 19.08.2009. a koostanud OÜ Alt ja Ülevalt (litsents nr 580 MA, töö nr G-376/09).

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritavad Kote katastriüksused (42002:002:0047 ja 42002:002:0048) asuvad Ida-Viru maakonnas Lohusuu vallas Tammispää küla Peipsi järve äärses tihedama asustusega piirkonnas. Katastriüksusi eraldab üksteisest Jõhvi–Tartu–Valga tee (42002:002:0107).

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutus jaguneb alljärgnevalt:

- 1) elamu- või maatulundusmaa, millel paikneb üksikelamu – Õne (42002:002:0232), Postovi (42002:002:0049), Kaido (42002:002:0042) ja Tommi (42002:002:0082);
- 2) elamu- ja ärimaa (90/10), millel paikneb elamu-kauplus – Kõrgemäe (42002:002:0066);
- 3) hoonestamata maatulundusmaa – Postovi (42002:002:0050) ja Kõrgemäe (42002:002:0068 ja 42002:002:0067);
- 4) transpordimaa – 3 Jõhvi–Tartu–Valga tee (42002:002:0107).



15183 m² suurune Kote katastriüksus tunnusega 42002:002:0047 on käesoleval ajal kasutusel elamumaana. Maa-ala reljeef on suhteliselt tasane. Maaüksusel asuvad elamu (EHR 102012942) koos abihoonega (EHR 102012943), tiik, mõned kraavid ning juurdepääsutee Tommi katastriüksusele (42002:002:0082). Katastriüksust läbib keskpingeõhuliin (1-20 kV) ja madalpingeliin.

8050 m² suurune Kote katastriüksus tunnusega 42002:002:0048 asub planeeringuala kõige madalamal alal ning on käesoleval ajal kasutusel maatulundusmaana (100% ulatuses muu maa). Hoonestus sellel võssakasvanud ja soostuval alal puudub.

Planeeritaval alal kaitstavaid loodusobjekte ei esine. Planeeringuala lähikonnas on kaitse all Peipsi järve veeosa hõlmav Sahmeni hoiuala, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – vähe- kuni keskoitelise mõõdukalt kareda veega järvede (3130) kaitse ning II lisas nimetatud liigi – hariliku tõugja (*Aspius aspius*) elupaiga kaitse.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Jõhvi–Tartu–Valga tee kaitsevöönd 50 m;
- 1-20 kV elektriõhuliini (keskpingeliin) kaitsevöönd 10 m;
- madalpingeõhuliini kaitsevöönd 2 m;
- Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja piiranguvöönd 200 m.

4. Planeeringulahendus

4.1. Planeeringulahenduse funktsionaalsed seosed

Ida-Viru maakonnaplaneeringuga ega Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga “Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” planeeritavale alale piiranguid seatud ei ole.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks olemasolev ja kavandatav elamumaa. Kote järvepoolne katastriüksus asub nimetatud üldplaneeringu kohaselt rohelise võrgustiku äärealal, kus on ette nähtud vaate avamine Jõhvi–Tartu–Valga teelt Peipsi järvele (vaatekoridor nr 6). Kuna käesolev detailplaneering kehtivat Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringut ei muuda, siis planeeringuga kavandatu rohelise võrgustiku toimimist eeldatavalt ohtu ei sea.

Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu järgi on Lohusuu valla üks prioriteete puhke- ja turismimajanduse edendamine ning koostöös naaberomavalitsustega Peipsi põhjaranniku puhkeala väljaarendamine, sest piirkonna puhkemajanduslik potentsiaal on seni kasutamata. Kuna Lohusuu valla territooriumil ei ole käesoleval ajal piisavalt avalikke juurdepääse Peipsi järvele ning võimalused aktiivseks puhkuseks (nt harrastuskalapüük, paadisõit) on sellest tulenevalt piiratud, siis annab üldplaneering puhkemajandusliku äritegevuse arendamiseks ja/või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks võimaluse määrata pereelamu maale kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja

majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe 25% ulatuses krundi pindalast, mida on otstarbekas rakendada Jõhvi–Tartu–Valga teest Peipsi järve poole jääval alal, mille lähikonnas asub populaarseks kalastamiskohaks kujunenud Kõrgemäe katastriüksuse (42002:002:0067) kanal.

4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus

Lähtudes Kote katastriüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärkidest ning Ida Regionaalse Maanteeameti ja Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ poolt esitatud tingimustest tehakse planeeringuga ettepanek moodustada:

1) olemasolevast 15183 m² suurusest elamumaa sihtotstarbega Kote katastriüksusest (42002:002:0047):

- neli elamumaa sihtotstarbega katastriüksust lähiaadressidega **Kote** (pindala ca 3159 m²), **Rõõmu** (pindala ca 2998 m²), **Sära** (pindala ca 2755 m²) ja **Päikese** (pindala ca 3713 m²) – maaüksusele rajatakse üksikelamu või suvila koos selle juurde kuuluva(te) abihoone(te)ga;
- üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus lähiaadressiga **Rõõmu tee** (pindala ca 2558 m²) – maaüksusele rajatakse juurdepääsuteed.

2) olemasolevast 8050 m² suurusest maatulundusmaa sihtotstarbega Kote katastriüksusest (42002:002:0048):

- kaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksust lähiaadressidega **Kõrkja** (pindala ca 3271 m²) ja **Roo** (pindala ca 4779 m²) – maaüksusele rajatakse üksikelamu või suvila koos selle juurde kuuluva(te) abihoone(te)ga. Nimetatud kahele maaüksusele võib määrata kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe kuni 25% ulatuses krundi pindalast.

Detailplaneeringu põhijoonisel piiritletud hoonestusaladega on määratud kruntidele planeeritud hoonete asukohad, st hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusaladesse vastavalt kruntide ehitusõigusele.

Planeeringujärgsete kruntide ehitusõigusest annab ülevaate tabel 1 ja ehitusõiguse realiseerimise üldtingimused on fikseeritud peatükis 4.13. „Planeeringu rakendamine“.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Lähi-aadress / Siht-otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast	Hoonete lubatud katusekalle	Krundi täis-ehitusprotsent
Kote 100% E	3	300 m ²	elamul 2, abihoonetel 1	elamul 9 m, abihoonetel 7 m	25-45°	9,5%
Rõõmu 100% E	3	300 m ²	elamul 2, abihoonetel 1	elamul 9 m, abihoonetel 7 m	25-45°	10%
Sära 100% E	3	300 m ²	elamul 2, abihoonetel 1	elamul 9 m, abihoonetel 7 m	25-45°	10,9%
Päikese 100% E	3	300 m ²	elamul 2, abihoonetel 1	elamul 9 m, abihoonetel 7 m	25-45°	8,1%
Kõrkja *100% E	3	200 m ²	elamul 2, abihoonetel 1	** elamul 9 m, abihoonetel 7 m	25-45°	6,1%
Roo *100% E	3	200 m ²	elamul 2, abihoonetel 1	** elamul 9 m, abihoonetel 7 m	25-45°	4,2%
Rõõmu tee 100% L	-	-	-	-	-	-

* Maaüksusele võib määrata kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe kuni 25% ulatuses krundi pindalast.

** Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 meetri. Hoonete kõrgust arvestatakse planeeritavast maapinnast.

4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud maksimaalsest kõrgusest ja korruselisusest, samuti peavad hooned mahult ja arhitektuuriselt lahenduselt väljakujunenud keskkonda sobima ning moodustama krundi ja soovitatavalt ka planeeringuala piires tervikliku arhitektuurse ansambli.

Planeeringualale ei ole lubatud püstitada välisvoodrita ümarpalkehitisi. Rajatavate hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 25–45°. Katusekattematerjaliks ei ole lubatud kasutada asbesti sisaldavaid tooteid. Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid ja kvaliteetseid materjale ning pastelseid värvitoone.

Riigimaantee 3 (E264) Jõhvi–Tartu–Valga sanitaarkaitsevööndisse jäävatel aladel (ulatus 200 m sõidutee servast) tuleb arvestada olemasoleva liiklusrumori, vibratsiooni, õhusaaste vm mõjuga ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed normmüratasemete tagamiseks, sest riigimaantee omanik ei võta endale kohustust vähendada planeeringualal olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid inimestele ohtlikke mõjusid.

Kuigi detailplaneeringu ala ei kuulu korduvate üleujutustega alade hulka, tuleb Kõrkja ja Roo kruntidele hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada maa-ala võimaliku üleujutuse ohuga. Sellest tulenevalt pole Jõhvi–Tartu–Valga teest järve poole jäävale alale lubatud rajada maa-aluseid korruseid ja maapinna kõrgust on lubatud tõsta kuni 1 meetri.

Kruntidele võib rajada piirdeaedu, kuid need peavad hoonestusega harmoneeruma ning antud keskkonda sobima. Läbipaistmatute ja üle 1,2 meetri kõrguste piirdeaedade rajamine on keelatud.

Enne ehitusprojektide koostamist tuleb projekteeritavate hoonete eskiislahendused Lohusuu Vallavalitsusega kooskõlastada.

4.4. Tuleohutusabinõud

Planeeringualale kavandatud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb planeeritavad ehitised eraldada üksteisest tuleohutuskujadega, mille laius on vähemalt 8 meetrit. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius jääb alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tulekustutusvee saamiseks on planeeritavatele Kote ja Rõõmu tee kruntidele kavandatud maa-aluste vähemalt 25 m³ tuletõrjeveemahutite paigaldamine vastavalt kehtivatele nõuetele. Planeeringualal võib kehtivatele nõuetele vastava aastaringselt kasutatava tuletõrjeveevõtukoha rajada ka tehisveekogu juurde.

Nõuetekohase tuletõrjeveevõtukoha olemasolu on rajatavatele hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks.

4.5. Tehnovõrgud ja -rajatised

4.5.1. Veevarustus

Moodustataval Kote krundil on olemas salvkaev.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse igale krundile rajatava salvkaevu baasil. Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (reovee kogumiskaevud, prügikastid jms) suhtes ülesmäge ja kaevu hooldusalaks tuleb arvestada vähemalt 10 meetrit.

Puurkaevude rajamine planeeringualale on võimalik kehtivate õigusaktidega ettenähtud menetlust läbides tingimusel, et mitme krundi peale rajatakse ühine puurkaev.

4.5.2. Reoveekanalisatsioon

Reovee kanaliseerimiseks paigaldatakse kruntidele nõuetekohased lekkekindlad kogumismahutid. Kogu planeeringualal tekitatav reovesi tuleb koguda kogumismahutitesse ning vastavalt nende täitumisele tuleb reoveetekitajatel korraldada selle vedu lähimasse reoveepuhastisse.

Kogumismahutid peavad paiknema nõuetekohasel kaugusel teistest ehitistest ja nende asukohad pannakse paika ehitusprojektidega.

4.5.3. Sademevee ärajuhtimine

Jõhvi–Tartu–Valga tee kaitsevööndis on sademevee ärajuhtimine lahendatud riigimaantee projektiga. Ülejäänud planeeringualal immutatakse sademevesi kruntidesiseselt pinnasesse ja kogutakse korrastatava kraavide süsteemi abil rajatava(te)sse tiiki(desse). Olemasolev tiik, mis jääb osaliselt kavandatava Rõõmu tee alla, kuulub likvideerimisele.

4.5.4. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena, mis on soovitatavalt energiasäästlikud ja minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud variandid on näiteks elektriküte, tahkeküte ning erinevate küttekiikide üheaegne kasutamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütтелиigid, nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

4.5.5. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, mille kohaselt rajatakse 10 kV õhuliini masti nr 15 mastalajaam. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud planeeritavate 0,4 kV elektrikaabelliinide võimalikud trassikoridorid ja liitumiskilpide asukohad.

4.5.6 Sidevarustus

Rajatavate hoonete sidevarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

4.8. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud planeeritavale alale nähakse ette Jõhvi–Tartu–Valga teelt vastavalt põhimaantee nr 3 (E264) Jõhvi–Tartu–Valga tee 8,4 km pikkuse Tammispää–Vilusi lõigu (km 61,2–69,6) remondi tehnilisele projektile.

Planeeritava ala siseselt on elamumaa kruntidele juurdepääsuks kavandatud 4,5 meetri laiused tolmuvara kattega sõiduteed, kusjuures Rõõmu tee jaoks on moodustatud eraldi transpordimaa krunt.

Juurdepääsud hoonetele ja parkimine lahendatakse krundiseseselt hoonete ehitusprojektidega. Igale krundile tuleb ette näha vähemalt kaks parkimiskohta.

Ehitustegevus planeeringualal korraldatakse sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale- ja mahalaadimine Jõhvi–Tartu–Valga teelt on keelatud. Samuti pole lubatud riigimaantee maa-alal (teel ja muldkeha nölval) ehitustehnikaga manööverdamine.

4.9. Haljastus ja heakord

Planeeringuala tuleb puhastada võsast ja heakorrastada. Lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust tuleb Kote järvepoolisel katastriüksusel tagada Jõhvi–Tartu–Valga teel liiklejale vaade Peipsi järvele.

Kuna põhiosa planeeringualast paikneb Jõhvi–Tartu–Valga tee sanitaarkaitsevööndis (200 m), siis tuleb planeeringualal arvestada riigiteelt lähtuva liiklusrummu, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga, mille tõkestajana peab toimima olemasolev ja vajadusel ka täiendavalt rajatav kõrghaljastus. Kaitsehaljastust ei ole lubatud rajada riigimaanteele lähemale kui 25 meetrit teekatte servast, kus liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab riigimaanteel liikleva sõiduki juhil olema tagatud nõutav külgnähtavus.

Olemasolev elujõuline ja väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada ning täiendava uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala ulatuses, välja arvatud eespool nimetatud alal ja tehnovõrguliinidele lähemal kui 2 meetrit.

Arhitektuuriansambli loomise huvides võiks kruntide haljastuse planeeringuala piires lahendada ühtsetest põhimõtetest lähtuvalt.

Planeeringuala heakorra eest vastutavad kruntide igakordsed omanikud.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga objekte ega tegevusi planeeringualale ei kavandata.

Lohusuu valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringus on lammimuldade esinemisareaalid määratletud võimaliku üleujutusohuga aladena, kus üldplaneeringu KSH aruande järgi tuleb detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu/mõjude hindamise koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks, kusjuures kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimestiku eripäradest.

Kuna Maa-ameti mullakaardi järgi asub planeeringuala järvepoolne osa lammi- gleimuldade alal, siis peavad maaomanikud endale käesoleva detailplaneeringu elluviimisel teadvustama üleujutusohu võimalikkuse antud alal, rakendama vajalikke meetmeid selle ohu leevendamiseks ning arvestama võimalike üleujutustega kaasnevate ebamugavuste, täiendavate kulutuste ja riskidega. Rajatavate hoonete puhul on soovitatav kasutada tehnilisi lahendusi, mis muudaks need vastupidavamateks ekstreemsetele ilmastikuoludele.

Planeeringualale rajatavate hoonete ehitusprojektides peab kajastuma kruntide vertikaalplaneerimise lahendus. Planeeringuala järvepoolses osas on lubatud maapinna tõstmine kuni 1 meetri tingimusel, et sellega ei kahjustata naabrusõigusi. Kogu ülejäänud planeeringualal on soovitatav olemasoleva reljeefi maksimaalne säilitamine, kusjuures juhul, kui maapinda soovitakse tõsta rohkem kui 0,2 meetrit ja naabri krundile lähemal kui 5 meetrit, tuleb maaomanikul koostada vertikaalplaan ning saada sellele puudutatud maaüksuste omanike kirjalikud nõusolekud. Rajatavate hoonete ümber on lubatud maapinna korrigeerimine ulatuses, mis on vajalik sademevee valgumiseks hoonest eemale. Enne tiikide rajamist planeeringualale tuleb kavandatavad tegevused

kooskõlastada Lohusuu Vallavalitsusega. Tiigi veekaitsevöönd on 10 meetrit.

Jäätmemajandus planeeringualal lahendatakse vastavalt kehtivatele seadustele ja õigusaktidele. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerite asukohad määratakse ehitusprojektidega.

Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud ja -rajatised tuleb välja ehitada kehtivate nõuete kohaselt ning krundi igakordsel omanikul tuleb tagada nende laitmatu funktsioneerimine.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määratakse isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks nii olemasolevatele kui ka kavandatavatele elektri- ja sideliinidele.

Tommi katastriüksusele (42002:002:0082) viiva juurdepääsutee kasutamise ja korrashoiukohustuse osas jäävad kuni Rõõmu tee valmimiseni kehtima Ida-Viru Maakohtu 08.12.2005. a otsusega kohtuasjas nr 2-3102/03 määratud tingimused.

Nimetatud juurdepääsutee valmimisel uues asukohas tuleb moodustatav Rõõmu tee katastriüksus koormata kinnistusraamatusse kantava teeservituudiga Tommi katastriüksuse igakordse omaniku kasuks, kusjuures tee kasutamise ja korrashoiukohustuse osas jäetakse kehtima Ida-Viru Maakohtu 08.12.2005. a otsusega kohtuasjas nr 2-3102/03 määratud tingimused. Moodustatava Kote krundi piiridesse jääva teelõigu seisukorra halvendamine, sellel sõidukite liiklemise takistamine ja Kote krundi ehitusõiguse realiseerimine on võimalik alles pärast uue tee valmimist ja piiratud asjaõiguse (teeservituudi) kinnistusraamatusse kandmist.

Enne kruntidele ehituslubade väljastamist peavad teeservituudid olema seatud ka moodustatavate Rõõmu, Sära ja Päikese kruntide (teenivaks kinnisasjaks on moodustatav Rõõmu tee katastriüksus) ning Kõrkja krundi (teenivaks kinnisasjaks on moodustatav Roo katastriüksus) igakordsete omanike kasuks.

Tulevikus võib Rõõmu tee katastriüksuse omaniku nõusolekul ja tingimustel ning Lohusuu Vallavalitsuse ja teomaniku vahel sõlmitava lepingu alusel osutada võimalikuks Rõõmu tee määramine avalikuks kasutamiseks vastavalt kehtivale Teeseadusele või võõrandamine Lohusuu vallale.

4.12. Kuritegevuse riskide vähendamise abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeritaval alal soovitav rajada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, tagada erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, piirata võõraste juurdepääsu eraalale, tagada piirkonna hea nähtavus, ala korrashoid ja valgustatus, paigaldada hoonetesse kvaliteetsed valvesignalisatsioonisüsteemid ja videovalve ning korraldada naabrivalve.

4.13. Planeeringu rakendamine

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning on kehtestamise järel aluseks ehitustegevusele planeeringualal. Vajadusel võib kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringule lisaks esitada nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringualale rajatavatele ehitistele tuleb pärast eskiislahenduste kooskõlastamist Lohusuu Vallavalitsusega koostada Eesti Vabariigis kehtivatele nõuetele ja heale projekteerimistavale vastavad ehitusprojektid.

Planeeringualale rajatavatele hoonetele ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on maa-alal kavandatud maakorraldustoimingute teostamine, planeeritud teedevõrgu, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine ning peatükis 4.11. „Servituutide vajaduse määramine“ fikseeritud maakasutusõiguste olemasolu.

Jõhvi–Tartu–Valga tee kaitsevööndisse kavandatud ehitiste rajamiseks tuleb riigitee piirkondlikult haldajalt taotleda projekteerimise lähtetingimused ning valminud ehitusprojektid tuleb kooskõlastada nii riigitee piirkondliku haldaja kui ka Maanteeametiga.

Krundi ehitusõiguse realiseerimine toimub krundi omaniku või valdaja vahenditega. Juhul, kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.