

DETAILPLANEERING:

SELETUSKIRI

1. Lähteandmed
 - 1.1. Planeeritava ala lähteandmed.
 - 1.2. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus
 - 1.3. Planeeringuala omand
 - 1.4. Planeeringuala hoonestus
2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk
3. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule
4. Detailplaneeringu ülesanded
5. Olemasolevad planeeringud
6. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule
7. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus
 - 7.1. Planeeritav hoonestus
 - 7.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
 - 7.3. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas
 - 7.4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted
 - 7.4.1. Vesi ja kanalisatsioon
 - 7.4.2. Elektrivarustus
 - 7.4.3. Küte ja ventilatsioon
 - 7.5. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted
 - 7.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused
 - 7.7. Keskkonnakaitse abinõud
 - 7.8. Radoonitõrje vajadus
 - 7.9. Kuritegevuse riskide vähendamine
 - 7.10. Tuleohutuse nõuded
 - 7.10.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele
 - 7.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale
 - 7.12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine
8. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded
 - 8.1 Tehnovõrkude osas
 - 8.2 Hoone olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus, piirdeaiad
 - 8.3 Viimistluse nõuded.
 - 8.4 Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

JOONISED:

SITUATSIOONISKEEM	DP 01
TUGIPLAAN	DP 02
KONTAKTVÖÖND	DP 03
PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP 04

a) LISAD:

* Maa-ala plaan koostatud Aamos Atlas OÜ poolt 01.07.2022.a. töö nr 140-G-22

SELETUSKIRI

1. Säina haljaku kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vt Maardu Linnavalitsuse 07.06.2023 korralduse nr 344 Lisa 1

Huvitatud isik: Teresa Guseva (ik 44503310328), aadress Mahtra tn 15-37, Tallinn, Lasnamäe LO, Harjumaa 1381, tel 55645730, e-post:teresa.guseva@mail.ru.

1.1. Planeeritava ala lähteandmed.

Käesoleva detailplaneeringu lähtealuseks on Maardu linnavalitsuse 07.06.2023 korraldus nr 344 „Säina haljak kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

* Lisa 1 Maardu linnavalitsuse 07.06.2023 korralduse nr 344 juurde

* Säina haljaku kinnistu ning lähiala detailplaneeringu ala skeem.

* Harju mk, Säina haljak, Maardu linn. Geodeetiline alusmöödistus, koostatud Aamos Atlas OÜ poolt 01.07.2022.a. töö nr 140-G-22.

1.2. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus ja detailplaneeringu koostamise eesmärk:

1.2.1.

Planeeritav ala asub Maardu linna Maardu järve elumupiirkonnas. Planeeringuala hõlmab Maardu linnas paiknevat Säina haljak kinnistut (kinnistu katastritunnus 44605:001:0111) – suurusega 3350 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, registriosa 12903102.

Planeeringuala asub tiheasustusega piirkonnas. Ümbritseva piirkonna kinnistute senine sihtotstarve on elumumaa. Maardu linna üldplaneeringu alusel (seisuga 31.01.2023) on planeeritava ala sihtotstarve elumumaa ja katastriüksuse liikide järgi senine sihtotstarve üldkasutatav maa.

Ümbritsevat elamispiirkonda iseloomustab üksikelamute ja abihoonete paiknemine suhteliselt kitsastel ja pikkadel kruntidel. Planeeringuala naabruses paiknevad hooned ja abihooned on rajatud juba mitukümmend aastat tagasi. Piirkond on oma ajaloo, asustusstruktuuri ja ehitistega oluline osa kohalikust kultuuripärandist. Pääs planeeritavale alale toimub Säina tänavalt.

Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga, mis langeb põhjapoolsete kruntide pinnast (keskmiselt 34.53) laugjalt lõuna poole (keskmiselt 34.20), Säina tänava suunas. Säina tänava keskmine kõrgus planeeritava elumumaa krundi kohal on 34.40. Naaberkiinnistute hoonestatud elamukruntide ja Säina tn pind asuvad pisut kõrgemal planeeritava elamukinnistu pinnast.

Planeeritavast alast lõuna pool paikneva transpordimaa Säina tänava teekaitsevöönd on 5,0 m, kuhu ei tohi rajada ehitisi.

1.2.2. Planeeringuala suurus on ca 3550 m². Planeeritavasse alasse nähakse ette

a) 1 elumumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 1540 m² Pos 1, millele määratakse ehitusõigus.

b) 1 elumumaa sihtotstarbega krunt, suurustega 475 m² Pos 2, mille ehitusõigust ei käsitleta käesolevas detailplaneeringus ja mis liidetakse perspektiivis Kogre tn 7 kinnistuga.

c) 1 elumumaa sihtotstarbega krunt, suurustega 162 m² Pos 3, mille ehitusõigust ei käsitleta käesolevas detailplaneeringus ja mis liidetakse perspektiivis Kogre tn 9 kinnistuga.

d) 1 üldkasutatav maa sihtotstarbega krunt, suurusega 1373 m², Pos 4, mille ehitusõigust ei käsitleta käesolevas detailplaneeringus.

1.2.3. Säina haljak kinnistut ümbritsevate naaberkiinnistute maakasutuse sihtotstarbed on

100 % elamumaa.

1.3. Detailplaneeringu koostamise alus:

Planeerimisseadus p 124 lõiked 1-4 ja lg 10; p125 lg1 p 1; p126; p127; p128.

Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a. otsusega nr 42.

1.4. Planeeringuala hoonestus.

Säina haljak kinnistu on hoonestamata. Ümbritsevate elamumaade kinnistud on hoonestatud. Kinnistu senine sihtotstarve on üldkasutatav maa.

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva üldkasutatava maa kasutusotstarbega Säina haljaku kinnistu jagamine neljaks kõrvuti asetsevaks kruntideks. Planeeritavasse alasse nähakse ette

a) üks elamumaa sihtotstarbega kinnistu (EE100%), suurusega 1540 m² (Pos 1), millele määratakse hoonestusala asukoht, ehitusõigus, tehnovõrkudega liitumise võimalus ja haljastuse osakaal

b) 2 elamumaa sihtotstarbega krundi (EE 100%), suurusega 475 m² (Pos 2), 162m² (Pos 3)

c) 1 üldkasutatav maa sihtotstarbega krunt 1373 m² (Pos 4), millede ehitusõigust käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta.

Planeeritavale elamumaa krundile Pos 1 nähakse ette liitumine Säina tänava olemasolevate tehnovõrkudega.

Planeeritavale elamumaa krundile nähakse ette 1 põhihoone ja 2 abihoonet.

Detailplaneeringuga moodustatava elamumaa (Pos 1) krundi piirinaabriteks on:

lõunas - Säina tänava transpordimaa 100% (44601:001:0582)

läänes – Osa Säina haljakust (44605:001:0111), mille kasutusotstarbeks on elamumaa (EE 100%) ja mis perspektiivselt liidetakse Kogre tn 7 ja 9 kinnistuga.

idas - osa Säina haljakust (44605:001:0111), mille kasutusotstarbeks jääb üldkasutatav maa (Ü 100%)

põhjas ja loodes – Kogre tn 5 kinnistu - 44605:001:0008 - 100% elamumaa;

Kogre tn 3 kinnistu - 44605:001:0300 - 100% elamumaa;

Karpkala tn 2 kinnistu - 44605:001:0094 - 100% elamumaa;

Karpkala tn 4 kinnistu - 44605:001:0790 - 100% elamumaa;

Karpkala tn 6 kinnistu - 44605:001:0710 - 100% elamumaa;

Karpkala tn 8 kinnistu - 44605:001:1140 - 100% elamumaa;

3. Vastavus Maardu linna üldplaneeringule.

Piirkonnas kehtib käesoleval ajal kehtestatud Maardu linna üldplaneering. Käesolevaga koostatav Säina haljaku detailplaneering arvestab üldplaneeringu materjalidega seisuga 31.01.2023 nr 42.

4. Detailplaneeringu ülesanded:

Säina haljak kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ja üheks üldkasutatava maa krundiks.

4.1. Elamumaa kinnistu Pos 1:

4.1.1 ehitusõiguse seadmine elu- ja abihoone rajamiseks.

4.1.2 ehitusõiguse ulatuse ja arhitektuur- ehituslike tingimuste määramine;

4.1.3 tehnorajatiste (vee- kanalisatsiooni torustikud, elektrikaabel jmt) asukoha määramine;

4.1.4 parkimise ja juurdepääsu lahendamine;

4.1.5 heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine;

4.1.6 kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;

4.1.7 muud planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohased ülesanded.

5. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid.

„Maardu linna üldplaneering“ kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42.

Planeeritava ala vahetus läheduses väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload.

Eesti Standard EVS 809-1:2002- „Kuritegevuse ennetamine.Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ ja Eesti Standard EVS 843:2016- „Linnatänavad“

6. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus koostatavale üldplaneeringule

Maardu linna kehtiva üldplaneeringu alusel käesolevaga planeeritavas piirkonnas olemasoleva maakasutuse (elamumaa) sihtotstarvet ei muudeta.

7. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

7.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind võib maksimaalselt olla 25%, kuid mitte suurem kui 250m².

POS 1 - Elamumaa krundi hoonestusalale on lubatud 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Hoonestusele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Krundi Pos 1 max ehitistealune pind on 250 m²;

Planeeritavale elamumaa Pos 1 krundile on lubatud paigutada üks maksimaalselt 2-korruseline ja keldriga üksikelamu või kaksikelamu, kõrgusega kuni 9 m ja kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega 5 m katuste kalletega 0 – 45 kraadi. Planeeritavate hoonete põhihaht peab olema paralleelne krundi esipiiriga. Elamumaa krundile Pos 1 lubatud max brutopind on 500 m².

Elamumaa Pos 1 planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel DP 4. Planeeritava eluhoone kaugus tänavapoolsest esipiirist on analoogne lähima olemasoleva elamu Säina tn 5 keskmise kaugusega Säina tänavapoolsest esipiirist. Detailplaneeringuga määratakse planeeritava elamumaa kinnistu tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Tehnovõrkude asetus krundil määratakse hoone ehitusprojektiga.

7.1.1. Planeeritava hoonestuse arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: puit, krohv, kivi, klaas ja keraamiline tellis. Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale. Palkkonstruktsioonis hooned on lubatud ainult kaetuna täiendava laudvoodriga.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, bituumenplaati, plekki, rullmaterjali.

Elamumaa piirete tüübid - Säina tänava poolse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Krundi piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: esipiire - puitlipp aed, naaberkinnistute vahelised piirded kas puitlipp või võrkaed. Elamukruntide vaheline aed peab olema läbinähtav, kõrguse ja materjalide valik tuleb teha naabrite kokkuleppel. Aeda rajades ei tohi rikkuda naabrusõigusi.

Minimaalne tulepüsivusklass hoonetel TP3.

POS 2, 3 ja 4 – Säina haljakust planeeritavate kruntidele ehitusõigust ja liitumisi tehnovõrkudega ei käsitleta.

7.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritaval alal võib tõsta pinnase olemasolevat kõrgust planeeritavate hoonete ümber, et tagada vihmavee valgumine oma kinnistu haljasaladele. Ehitusõigusega elamumaa krundile

planeeritava juurdepääsutee ja platside kõrgused, möötmed ja katendid esitatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

7.3. Detailplaneeringu ettepanek ehitusõigusega elamumaa kinnistu haljastuse osas

Hoonetus ja parkimine ning sissesõidutee on planeeritud krundi keskossa. Seetõttu on piiratud ühe ligipääsuteega, max laiusena 4.5 m ja parkimisalaga sissesõiduvärava läheduses. Krundil paiknevat kõrghaljastust likvideeritakse ainult hoonete ehitusalal.

Krundi minimaalne haljastatav osa, vastavald Maardu üldplaneeringule, peab olema min 30%. Käesoleva detailplaneeringu pos. 1 krundil on kavandatud looduslikult säilitatav osa 71%. Ehitusõigusega krundidel ei vähendata haljastuse osakaalu.

Olemasoleva haljastuse hinnang ning sellele vastav asendusistutuse arvutus esitatakse edaspidise projekteerimise käigus eelprojekti koosseisus, kuna vahetult enne ehitusloa taotlemist saab antud ajale vastavad / õigemad täpsustatud andmed kõrghaljastuse osas. Olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmete määratlemise aluseks ehitustööde ajal esitatakse tingimused eelprojektide koostamise käigus.

7.4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Kinnistute lõunapoolse piiri ees kulgeval Säina tänaval paiknevad olemasolevad vee-, reovee- ja elektrikommunikatsioonide ühendused. Ehitusõigusega elamumaa kinnistu Pos 1 varustatakse vee-, kanalisatsiooni - ja elektrivarustusega olemasolevalt Säina tänavalt. Kõik kommunikatsioonid on planeeritud maa-alustena. Elamu ja abihoonete küttesüsteem planeeritakse kohaliku küttena.

7.4.1 Vesi- ja kanalisatsioon

Planeeritavale elamumaa krundile eluhoone ja abihoone rajamise eesmärgil taotletakse tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

Sadeveed immutatakse krundi piires maasse. Kuna moodustav elamumaa krunt on suhteliselt suur, on vähe tõenäoline, et kruntidelt tekkivad sajuveed ei imbuks pinnasesse. Sajuvete imbumist pinnasesse soodustavad olemasoleva tee ääres paiknev haljasala, kuhu talvel on võimalik lükata lund. Kruntide sajuvee juhtimine naaberladele ei ole lubatud.

Väline tulekustutusvesi saadakse tänavamaale varasemalt väljaehitatud tuletõrje hüdrantidest. Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10l/s. Arvestuslik tulekahju kestus on 3h.

Ehitisevälise tuletõrjeveevärgi iseloomustus:

Säina tänavale paigaldatud veetorustiku juurde on paigaldatud tuletõrje hüdrandid. Ligema TH paikneb planeeringuala lõunapoolse otsa juures Säina tänaval.

7.4.2 Elektrivarustus

Elamumaa krundi Pos 1 elektriga varustamine nähakse ette olemasoleva alajaama 1691 (Maardu) fiidri F1 baasil olemasoleva õhuliini mastilt 27 vastavalt 09.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 460349. Elektri liitumiskilbi asukoht on esitatud põhijoonisel. Krundi piirist väljaspoole kuni elektrikilbini kulgeb maakaabel. Krundile rajatav elektritoide lahendatakse maakaabliga. Täpsustatud ühendused hoonetega lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus.

7.4.3 Küte ja ventilatsioon

Elamumaa krundil Pos 1 lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepatareid, vms).

Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

7.5. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritava elamumaa krundi Pos 1 parkimiskohtade arv ja ruumivajadus määratakse kõige ajakohasema linnatänavate standardi alusel (käesoleval ajahetkel vastavalt EVS 843:2016)

ning Majandusministri ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ja 21.07.2015 ette nähtud parkimisnõudeile. Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil POS 1 - 4 kohta. Sissepääsutee elamumaale Pos 1 on 4,5 m laiune, 20 t kandevõimega tuletõrjetehnikale ligipääsuks.

Juurdepääs planeeritavale krundile Pos 1 toimub mööda Säina tänavat.

7.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Karpkala tn 8 kinnistul asuva puurkaevu (id 3717) 50 m sanitaarkaitsevöönd ulatub ca 2 m võrra krundi Pos 1 põhjapoolse ala sisse.

Elektrilevi OÜ valduses oleva õhuliini kaitsevöönd ulatub ca 27cm võrra krundi Pos 4 lõunapoolse ala sisse.

7.7. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritav ala on tänase seisuga avalikult kasutatav ning käesoleva planeeringuga kavandatu ei too piirkonda lisa kasutuskoormust. Planeeringualas ei liigu suurulukid, kuna kinnistut ääristav tänav on hoonestatud mõlemalt poolt.

Planeeringuga ei kavandata keskkonda ohustavaid objekte. Ehitustööde käigus ei toimu ohtlike ainete pinnasesse viimist kuna tegemist on ühe planeeritava ehitusõigusega elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, mida kasutatakse väikelamu ja abihoone püstitamiseks. Ehitustegevuse käigus tekkivad erinevad jäätmed tuleb kasutada võimaluse kohapeal, suunata uuesti kasutusse või saata utiliseerimisele. Tekkivate jäätmete nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust.

Elamumaa krundil Pos 1 tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmeseadusele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukoht määratakse ära hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoone asukohta ja selle arhitektuurilist lahendust. Prügi äraveo korraldavad krundi igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmete käitlemise puhul lähtuda Maardu linna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmemahuti sorteeritud jäätmetele paigaldatakse põhihoonete ja vajaduse korral lisaks ka abihoonete lähedusse, kõvakattega alusele.

Planeeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra. Olemasoleval alal ja ehitistes jääb müratase lubatud piiridesse. Nimetatud tööd ei ole mürähäiring ei vaja mürahinnangu koostamist. Planeeringualal ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normaaltasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

7.8. Radoonitõrje vajadus

Pos 1 Eluhoone projekti koostamise käigus tellida vajadusel radooni uuring. Projekteerimisel ja radooni riski vähendamiseks lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” normidest.

Vastavalt Geoloogiakeskuse poolt koostatud kaardimaterjalidele „Eesti pinnase radooniriski kaart” asuvad kinnistud väga vähese radooniriski piirkonnas 10 – 30 kBq/m³.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani 238U lagunemisreas radiumi lagunemisel. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub ja seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Elamusse satub radoon peamiselt hoonealusest pinnasest ja võib tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määrani, mis pikaajaliselt toimides kahjustab inimese tervist. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;

- radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes.

Radoonitõkke paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.

7.9. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- olemasolevatele kinnistutele tagumiste juurdepääsude vältimine suure pinnaga avalikult kasutatavalt maa-alalt;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsu määratlemine;
- korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Elamumaa krundi igakordsel omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

Kinnistu teid ja parklat valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega.

7.10. Tuleohutuse nõuded

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass on min TP 3. Elamutesse ja abihoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigid tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele. Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavatest tulekustutusvee mahutitest kogumahuga 100 m³.

7.10.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Juurdepääs kinnistutele toimub Säina tänavalt.

7.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale.

Planeeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntideks rajamine ei avalda negatiivset mõju Säina haljaku looduskeskkonnale.

7.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja on planeeringu või selle osa realiseerija.

8. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.

8.1. Tehnovõrkude osas

8.1.1. Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega

8.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus, piirdeaiad.

Detailplaneering määratleb ehitusõiguse planeeritava kinnistul Pos 1:

POS 1 planeeritavale uuele elamumaa kinnistule on määratud järgmine ehitusõigus:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1) Planeeritava uue elamukinnistu hoonete ehitisealune max lubatud pind | 250 m ² |
| 2) Planeeritava uuele elamukinnistule max lubatud brutopind | 500 m ² |
| 3) Hoonete max lubatud arv krundil | 1 põhihoone+
2 abihoonet |
| 4) Põhihoone korruste arv | 2 |
| 5) Abihoonete korruste arv | 1 |
| 6) Eluhoone lubatud suurim kõrgus maapinnast | 9 m |
| Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast | 5 m |
| 7) Min tulepüsivuse klass | TP 3 |
| 8) Lubatud katusekalle | 0 - 45 kraadi |

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus esitatakse põhijoonisel.

POS 2, POS 3 ja POS 4 planeeritavatele kruntidele ehitusõigust ei käsitleta.

Säina haljaku elamumaa kasutusotstarvet käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

8.3 Viimistluse nõuded

Hoonete välisviimistluses on lubatud puit, krohv, kivi, klaas ja keraamiline tellis. Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Hoonete välisviimistlus peab olema looduslikus toonis. Erksaid ja "keemilisi" värvitoone ei kasutata.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, bituumenplaati, plekki, rullmaterjali.

Piirete tüübid - maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25%. Võimalikud piirdeaia tüübid: hekk, kivi-, puitlipp- ja roigasaed.

8.4 Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Projekt peab vastama Majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

Seletuskirja koostas vol arhitekt tase 7 Reet Valk