

DETAILPLANEERING:

SELETUSKIRI

- 1. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud**
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus
 - 1.2. Koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad
 - 1.2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
- 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**
- 3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid**
- 4. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**
 - 4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 4.2. Hoonestus
 - 4.3. Võrdlus Maardu Linna üldplaneeringuga
- 5. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid**
- 6. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus üldplaneeringule**
- 7. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus**
 - 7.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused
 - 7.1.1. Planeeritava hoonestuse arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused
 - 7.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
 - 7.3. Detailplaneeringu ettepanek ehitusõigusega elamumaa kinnistu haljastuse osas
- 8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**
 - 8.1. Vesi- ja kanalisatsioon
 - 8.2. Elektrivarustus
 - 8.3. Küte ja ventilatsioon
- 9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**
- 10. Keskkonnakaitse abinõud**
 - 10.1. Radoonitõrje vajadus**
- 11. Kuritegevuse riskide vähendamine**
- 12. Tuleohutuse nõuded**
 - 12.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele
 - 12.2. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale
 - 12.3. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine
- 13. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.**
 - 13.1. Tehnovõrkude osas
 - 13.2. Viimistluse nõuded
 - 13.3 Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

JOONISED:

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

LISAD:

* Maa-ala plaan koostatud OÜ Geoplus poolt 03.08..2023.a. töö nr. MP-800/08-20

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Alexander Bystrov (ik 34808030281), aadress Kihnu tn 2-24, Tallinn, Lasnamäe LO, Harjumaa 13913; tel 55988815; e-post kihnu2@mail.ru

Olga Böstrova (ik 44806260261), aadress Kihnu tn 2-24, Tallinn, Lasnamäe LO, Harjumaa 13913; tel 5524951; e-post kihnu2@mail.ru

Planeeritava ala suurus 0.3 ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus:

Planeerimisseadus § 124 lõiked 1- 4 ja lg 10; § 125 lg 1, p1; § 126; § 127; § 128.

Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalikogu 31. 01.2023. otsusega nr 42.

1.2. Koostatava detailplaneeringu lähteseisukohad.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise lähtealuseks on Maardu Linnavalitsuse poolt 07.06.2023 korraldusega nr 343 „ Kogre tn 9 ja Säina tn 1 ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

Osaühing R. Valk Arhitektuuribüroo poolt koostatav ja Maardu linnavalitsuse poolt naaberkinnistute osas väljastatud dokument „Säina haljak kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

Maa-ala plaan koostatud OÜ Geoplus poolt 03.08..2023.a. töö nr. MP-800/08-20

1.2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus:

Planeeritav ala asub Maardu linna Maardu järve elamupiirkonnas. Planeeringuala hõlmab Maardu linnas paiknevat Säina tn 1 (kinnistu katastritunnus 44605:001:0113, registriosa 12901502), suurusega 593.0m² ilma hoonestuseta maa-ala ja Kogre tn 9 (kinnistu katastritunnus 44605:001:0970, registriosa 4415502) olemasoleva hoonestusega maa-ala, suurusega 2451.0m². Käesoleva planeeringuga liidetakse Kogre tn 9 (Pos 2) maa-alale juurde Säina Haljak kinnistust lahutatav maa-ala 162.0 m² ja Kogre tn 9 olemasolevast kinnistust lahutatakse 905.0m² suurune maa-ala, mis liidetakse kinnistule Säina tn 1 (Pos 1).

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 Kogre 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 elamumaa krundi kohal on 34.60. Naaberkinnistute hoonestatud elamukruntide pinnad asuvad pisut kõrgemal planeeritava ala maapinnast.

Säina tänava ja Kogre tänava teekaitsevöönd on 5,0 m, kuhu ei tohi rajada ehitisi.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Kinnistu Säina tn 1 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks

Planeeritava ala jagamine kaheks elamukrundiks

Ehitusõiguse määramine mõlemal krundil.

Tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine

Parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsu(de) määramine

Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine Keskonnaalaste tingimuste sätestamine

1.2.3. Planeeringuala suurus on ca 0.3 ha. Planeeritav ala jagatakse kaheks elamumaa krundiks:

a) 1 elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 1498.0m² m² (Pos 1), millele määratakse ehitusõigus.

b) 1 elamumaa sihtotstarbega krunt, suurusega 1708.0 m² (Pos 2) , millele määratakse ehitusõigus ja millega liidetakse osa Säina haljak kinnistust.

Säina haljak kinnistut ümbritsevate naaberkinnistute maakasutuse sihtotstarbed on 100 % elamumaa.

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid:

Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavalikogu 31. 01.2023. otsusega nr 42;

Osaühing R. Valk Arhitektuuribüroo poolt koostatav „Säina haljaku ja lähiala detailplaneering“; Maardu Linnavalitsuse poolt 07.06.23, korraldusega nr 344 algatatud „Säina haljaku ja lähiala detailplaneering“;

Lisa 1 Maardu linnavalitsuse korraldusele nr 344;

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“.

4. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus:

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Maardu linna Maardu järve elamupiirkonnas. Planeeringuala hõlmab Maardu linnas paiknevat Säina tn 1 (kinnistu katastritunnus 44605:001:0113, registriosa 12901502), suurusega 593.0m² ilma hoonestuseta maa-ala ja Kogre tn 9 (kinnistu katastritunnus 44605:00: 0970, registriosa 4415502) olemasoleva hoonestusega maa-ala – suurusega 2451.0m². Käesoleva planeeringuga liidetakse Kogre tn 9 (Pos 2) maa-alale juurde Säina Haljak kinnistust lahutatav maa-ala 162.0 m² ja lahutatakse maa-ala, suurusega 905.0m², mis liidetakse kinnistule Säina tn 1 (Pos 1).

Planeeritav ala piirneb läänest ja loodest munitsipaalomandis oleva „Kogre tänav L1“ kinnistuga.

Põhjast piirneb planeeritav ala eraomandis oleva „Kogre tn 7“ kinnistuga

Idast piirneb planeeritav ala eraomandis oleva „Säina haljak“ kinnistuga

Lõunast ja kagust piirneb planeeritav ala munitsipaalomandis oleva „Säina tänav“ kinnistuga.

Maaameti kitsenduste kaardirakenduste kohaselt paikneb kinnistutel Elektrilevi OÜ valduses olev õhuliin.

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 Kogre tänavalt.

Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga, keskmiselt 34.70. Säina ja Kogre tänavate keskmine kõrgus planeeritava elamumaa krundi kohal on keskmiselt ca 34.60. Naaberkinnistute hoonestatud elamukruntide pinnad asuvad samal tasapinnal planeeritava ala maapinnast.

Säina tänava ja Kogre tänava teekaitsevöönd on 5,0 m, kuhu ei tohi rajada ehitisi.

Planeeritava ala piires kehtib loodeosas 19.12.2013 a. Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering (Jõelähtme vald) ning põhjaosas 02.06.2017 a. Kogre tn 2a kinnistu detailplaneering (Jõelähtme vald).

4.2. Hoonestus

EHR andmetel asub Kogre tn 9 kinnistul aiamaja (reg kood 120677216), ehitusalune pind 87.0m², ja majandushoone (reg kood 120677217), ehitusalune pind 19.0m². Säina tn 1 kinnistul olemasolev hoonestus puudub.

4.3. Võrdlus Maardu Linna üldplaneeringuga.

Maardu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ulatuses maa kasutamise otstarve väikeelamu maa (EV)

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 üldplaneeringule

Piirkonnas kehtib käesoleval ajal kehtestatud Maardu linna üldplaneering. Käesolevaga koostatav detailplaneering arvestab üldplaneeringu dokumentatsiooniga, kehtestatud 31.01.2023, otsusega nr 42.

Maardu linna kehtiva üldplaneeringu alusel käesolevaga planeeritava ala maakasutuse (väikeelamu maa EV) 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 ja Pos 2 - Elamumaa kruntide hoonestusalale on lubatud nii üksikelamu kui kaksikelamu ja 2 abihoonet. Hoonestusele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Kruntide Pos 1 ja Pos 2 max ehitistealune pind on 250 m²;

Planeeritavatele elamumaa Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on lubatud paigutada üks maksimaalselt 2-korruseline ja keldriga põhihoone, kõrgusega kuni 9 m, katusekalletega 20 kuni 45 kraadi ja kaks 1-korruselise abihoonet, max lubatud kõrgustega 5 m, katuste kalletega 0 – 30 kraadi. Planeeritavate eluhoonete põhimaht peab olema paralleelne krundi esipiiriga. Elamumaa kruntidele Pos 1 ja Pos 2 lubatud max brutopind on 500 m².

Elamumaadele planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel DP 4. Planeeritavate eluhoonete kaugused tänavapoolsetest esipiiridest on analoogsed lähima olemasoleva elamu Kogre tn 7 kaugusega.

Detailplaneeringuga määratakse planeeritava elamumaa kinnistu tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Tehnovõrkude asetus kruntidel täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

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.

Kogre ja Säina tänava poolsed olemasolevad/ asendatavad piirdeaiaid tõsta vajadusel krundi piirile. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Krundi piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: - võrkaed, puitlipp aed. Elamukruntide vaheline aed peab olema läbinähtav, kõrguse ja materjalide valik tuleb teha naabrite kokkuleppel. Aeda rajades ei tohi rikkuda naabrusõigusi.

Minimaalne tulepüsivusklass hoonetel TP3.

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

Planeeritavate kinnistute parkimine ning sissesõiduteed on planeeritud Kogre tänava poolt. Juurdepääsuteede max laius on 4.5 m. Parkimisalad on sissesõiduvärvade läheduses. Krundil paiknevat kõrghaljastust likvideeritakse ainult hoonete ehitusalal ja juurdepääsutee ja alt. Minimaalne haljastatav ja looduslikult säiliv osa protsentuaalselt peab olema 30%.

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.

8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Kinnistu Pos 2 olemasolevad vee-, reovee- ja elektrikommunikatsioonide ühendused kulgevad Kogre tn tehnovõrkudesse. Kinnistu Pos 1 varustatakse vee-, kanalisatsiooni - ja elektrivarustusega Säina tänava tehnovõrkudest. Kõik kommunikatsioonid on planeeritud maa-alustena. Elamute ja abihoonete küttesüsteemid planeeritakse kohaliku küttena.

8.1. Vesi- ja kanalisatsioon

Planeeritavalealale taotletakse tehnilised tingimused vastavalt tehnovõrkude valdajalt .

Sadeveed immutatakse kruntide piires maasse. Kruntide sajuvee juhtimine naaberaladele 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. Lähedaseim hüdrant paikneb planeeringuala lõunapoolses osas Säina tänaval.

8.2. Elektrivarustus

Elamumaa krundi Pos 1 elektriga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele elektri liitumispunktist mille asukoht tähisega ELP on esitatud põhijoonisel. Krundi piirist väljaspoole kuni elektrikilbini kulgeb maakaabel. Krundile rajatav elektritoide lahendatakse maakaabliga. Elamumaa Pos 2 elektriga varustamine toimub olemasolevast liitumispunktist kinnistu välispiiri taga. Täpsustatud ühendused hoonetega lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus.

8.3. Küte ja ventilatsioon

Elamumaa krundil Pos 1 ja Pos 2 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 ehitusprojektide koostamise staadiumis.

9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritava elamumaa krundi Pos 1 ja Pos 2 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 ja Pos 2 on kummalgi - 2 kohta. Sissepääsutee elamumaa Pos 1 ja Pos 2 on 4,5 m laiune, 20 t kandevõimega tuletõrjetehnikale ligipääsuks.

Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele Pos 1 ja Pos 2 toimub Kogre tänavalt.

10. 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 kruntidel Pos 1 ja Pos 2 tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmeseadusele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügi konteinerite asukoht määratakse ära hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoonete asukohta ja nende 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 mürahäiring 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”.

10.1. 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 raadiumi 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.

11. 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.
- 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.

Kinnistute teid ja parklat valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega.

12. 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.

Tuletõkkesoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

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

12.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Juurdepääs kinnistutele toimub Kogre tänavalt.

12.2. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale.

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

12.3. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

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

13. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.

13.1. Tehnovõrkude osas

Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega

13.2 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% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: hekk, kivi-, puitlipp- ja roigasaed.

13,3 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