

HENRI PROJEKT

Papiniidu 13-15, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

E-post: projekt@henriprojekt.ee

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EEP004386

Töö nr. 1026-22

Objekt : Roosi ja Regu kinnistu

Tellijat: Häädemeeste Vallavalitsus

**Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla,
Roosi ja Regu kinnistu**

DETAILPLANEERING

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

Pärnus, 2. juuli 2023. a.

Roosi ja Regu kinnistu detailplaneering

Sisukord:

SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktpööndi üldine iseloomustus	3
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4. Haljastus ja liiklus.....	4
3.5. Tehnovõrgud	4
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5. Detailplaneeringuga kavandatav	4
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.	4
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	4
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	4
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	7
5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	8
5.7. Tuleohutuse tagamine	9
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
5.9. Keskkonnatingimused.....	10
5.10. Jäätmekäitlemine.....	11
5.11. Piirangud	11
5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	11
2. Joonised	
Situatsiooni skeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Tehnovõrkude koondjoonis	DP-3
3D illustratiivne joonis	1-7

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus 26.jaanuar 2022 nr 28 „Detailplaneeringu algatamine”.

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala ja tehnovõrkude plaan” on mõõdistatud Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt töö nr TM-197/22.

Pärnu maakonna planeering.

Tahkuranna valla üldplaneering.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on maa-ala jagamine neljaks elamuehituskrundiks, määrata ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritavad kinnistud, Roosi ja Regu kinnistud, asuvad Pärnu maakonnas, Häädemeeste vallas, Uulu külas. Hõlmates alljärgnevaid kinnistuid:

- Uulu küla
 - Roosi – 84801:001:1454 - (Elamumaa 10834 m²)
 - Regu – 84801:001:1453 - (Elamumaa 10743 m²)

Planeeritav ala asub 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee vahelisel alal, Uulu külas Tähe tee ääres.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritav ala asub tiheasustuspriirkonnas. Lähimad krundid 80 m raadiuses on hoonestatud valdavalt ühe põhikorruse ja katusekorrusega elamutega. Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Uulu tööstusküla paikneb ligikaudu 200 m kaugusel planeeritavatest kinnistutest.

Lähim suurim asula, Uulu küla, asub 0.7 km kaugusel, kus asub kool, lasteaed, kauplus ja teenindusasutused.

Planeeritav ala lääne poolne kinnistu piir külgneb Uulu-Võiste maastikukaitsealaga.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Kinnistute katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Roosi kinnistu on vastavalt ehtisregistri andmetele hoonestatud:

◇ EHR kood	◇ Ehitise aadress	◇ Ehitise nimetus	◇ Ehitise seisund	◇ Peamine kasutamise otstarve
220550488	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Roosi	Roosi kinnistu elektrivarustus	Olemas	Maakaabelliin
120709262	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Roosi	Puukuur	Püstitamisel	Elamu, kooli vms abihoone
120534254	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Roosi	Elamu	Olemas	Üksikelamu
121268655	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Roosi	Kasvuhoone	Olemas	Muu põllu-, metsa-, jahil- või kalamajandushoone

Regu kinnistu on vastavalt ehtisregistri andmetele hoonestatud:

⇅ EHR kood	⇅ Ehitise aadress	⇅ Ehitise nimetus	⇅ Ehitise seisund	⇅ Peamine kasutamise otstarve
103050765	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Regu	Elamukompleks, Kasvuhoone	Olemas	Toiduainete laohoone
103025225	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Regu	Kanala(pooleliolev)	Olemas	Elamu, kooli vms abihoone
103025224	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Regu	Elamu-garaaž(pooleliolev)	Olemas	Üksikelamu

3.4. Haljastus ja liiklus

Piirkonna tuiksooneks on riigitee - 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee. Planeeringuga külgnev Tähe tee ristub riigiteega.

Krundi kõrghaljastuseks on leht- ; vilja- ja okaspuud.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeritavate kinnistute läheduses paikneb ühisveevärk – veetrass ja elektriõhulinn. Olemasolevatel kinnistutel on veetrassi ja elektri liitumised.

4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeritaval alal kehtivad alljärgnevad detailplaneeringud:

- Tahkuranna vald, Uulu küla, Tehnovõrkude detailplaneering, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-1841 ; A-31 ; vastutatav spetsialist K. Keel

Planeeritavad kinnistud kuuluvad üldplaneeringu järgi väike-elamumaa alal ja paiknevad detailplaneeringu koostamise kohustusega piirkonnas.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Olemasolevad kinnistud jaotatakse neljaks üksikelamu maa krundiks. Planeeritakse ka elamukrunte teenindavad krundid – liikluseks. Planeeritakse üks teemaa Tähe kinnistu lõikena ja teine teemaa kinnistu perspektiivsetele üksikelamu maa kinnistutele.

Jagatavate kruntide aadressid on tähistatud numbritega “1” - “6”

5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. Välistatud on imiteerivate materjalide kasutus välisviimistluses.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte, mitte lähtuda siin paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.

Väljavõtte kehtivast Tahkuranna valla üldplaneeringust:

Kõigi Tahkuranna valda ehitatavate hoonete, tööstus rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete või rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast.

Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vallavalitsus määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Elumute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi (nt 45° ja 50° või veelgi väiksemad vahed) või suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõttlemata ja korrapärase üldilme. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puu, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimisprojekt, millest tuleb informeerida piirinaabreid, kellel on õigus esitada ühe kuu jooksul kirjalikult põhjendatud vastuväiteid.

Hoonete projekteerimisel lähtuda energiatõhususe nõuetest.

positsiooni number, aadressi ettepanek	krundi suurus	krundi lubatud suurim ehitisealune pind m² / täisehituse %	Hoonestusala suurus	planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	kehiva üldplaneeringu juhtotstarve	Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:		maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus/ maa-aluseid korruseid		lubatud suurim hoonete arv krundil		lubatud väikseim tulepüsvusklass	haljastus	parkimiskohtade arv (tk)		olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.
						Põhihoone	Abihoone		Põhihoone	Abihoone	Põhihoone	Abihoone (kõrvalhoone)			Auto	Jalgratas	
1	4117 m²	617 m² /15%	2277 m²	100% üksikelamu maa	väikeelamu maa	8.50	5.00	+6.74...8.14 m	2 /- 1	1 / 0	1	4	vt. p 5.7	vt. p. 5.4	3	0	<i>Katuse tüüp:</i> <ul style="list-style-type: none">kinnistul Pos 1-2 viilkatus (15° –45°).kinnistul pos 3-4 lamekatus ; pultkatus (0° –15°). <i>Harja suund määratakse ehitusprojektiga</i> <i>Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, eterniit rullmaterjal jt.</i> <i>Avatäited: puit või PVC raamis.</i> <i>Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi jt.</i> <i>Piirded vaata p. 5.4</i> <i>+ -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i>
2	4410 m²	661 m² /15%	1258 m² 1401 m²												3	0	
3	4436 m²	665 m² /15%	2450 m²												3	0	
4	6242 m²	624 m² /10%	2100 m²												3	0	
5	1705 m²	-	-	tee- ja tänava maa	väikeelamu maa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	568 m²	-	-												-	-	

Lisaks vt. põhijoonis DP-2.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorramisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Piirded rajada tänava ääres minimaalselt 2 m teekatte servast. Ühepereelamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

Eelpoolnimetatule lisaks on üldplaneeringus rohevõrgustiku alal elamuehitamisele seatud nõue paigutada piirded ümber hooviala viisil, mis ei takistaks väikeulukite liikumist aedade alt. Peale selle oleks mõistlik vältida ka u-kujuliste piirete rajamist, et aeda sattunud loomad ei jääks tupikusse. Sellised abinõud võiksid olla kasutusel sõltumata sellest, kas elamu paikneb rohealal või mitte.

Planeeritavad kinnistud paiknevad Võiste-Uulu maastikukaitseala kontaktvööndis. Kinnistule võib rajada piirdeid ainult õueala ümber.

Põhijoonisel on näidatud:

- säilitatavad üksikpuud
- säilitatav kõrghaljastusala (puistu)
 - planeeritavate kinnistute hoonestusala „3“ ja „4“ on mõtteliselt jaotatud kaheks alaks, mida poolitab säilitatav kõrghaljastusega ala (ala laius 20.0 m). Soovitavalt kõrghaljastusega alale planeerida väike rajatise/hooneid (aiamaja, väliköök, kiviktaimla, jms.)
 - säilitatav kõrghaljastusega alal on lubatud teostada raiet – kahjustatud puude sanitaarraie (üraski kahjustus, mädanik jms.)

Kruntide hoonestusala sisse jääv kõrghaljastus soovituslikult säilitada või kombineerida arhitektuurse hoonevormiga.

Projekteeritav haljastus lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis.

5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Sõidukite parkimine toimub planeeritaval krundil. Olulist mõju liikluskorraldusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Planeeritakse üks uus mahasõitu olemasolevalt Tähe teelt. Mahasõidu asukohad vaata joonis DP-2 / põhijoonis.

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (korter)	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
1	Elamu	3	1	3
2	Elamu	3	1	3
3	Elamu	3	1	3
4	Elamu	3	1	3
Planeeritud maa-alal kokku				12

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt sillutiskiviga või murukiviga.

5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised

Veevarustus

Kinnistute Pos1- Pos 4 tarbeks on planeeritud uus ühisveevärgi torustik, mis liitub olemasoleva ühisveevärgi trassiga Tähe teel. Torustiku hargnemiste algusesse planeeritud maakraanid, mis võimaldab avarii olukorral trassi sulgeda.

Planeeritavate kinnistute Pos 1 - Pos 4 liitumised varustada maakraaniga.

Reovee kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon on planeeritud imbväljakute või filterväljak baasil.

Filterväljaku võib projekteerida kui saadakse kokkuleppele naaberkinnistu omanikuga, et võib suunata tinglikult puhta vee naaberkinnistul paiknevasse kraavi.

Planeeritav ala ei asu reoveekogumisalal. Veeseaduse § 124 lg 6 sätestab: „Väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid“.

§ 96 alusel saab omapuhastit kasutada kui koormus sellele on kuni 50 inimekvivalenti.

Planeeritakse uus omapuhasti seade koos teda teenindava imbväljakuga. Planeeritav omapuhasti kuja on 10.0 m ja septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on 5.0 m.

Hoone reovesi suunatakse kas kahe- või kolmekambrilisse septikusse, milles toimub reovee mehaaniline puhastusprotsess. Septiku läbinud mehhaaniliselt puhastatud heitvesi suunatakse jaotuskaevu kaudu imbsüsteemi ehk imbväljakul olevatesse heitvee immutustorudesse. Imbväljak rajatakse tavapäraselt kruusast, liivast või killustikust. Imbväljakul tekib pinnaseosakestele mikroorganismide populatsioon- biokile, mis toitub reovees lahustunud orgaanilisest ainest ning fosfori- ja lämmastikuühenditest.

Täpne lahendus anda järgmistes projekteerimise staadiumites.

Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud planeeritav perspektiivne kanalisatsiooni trassi koridor, mis võimaldab, kui piirkonda rajatakse valla ÜVK, soovitusliku liitumise võimaluse.

Sademevete kanalisatsioon

Käesolevalt ei planeerita.

Vajadusel suunata sademeveed planeeritavatesse säilitavatesse kraavidesse.

Gaasivarustus

Käesolevalt ei planeerita.

Elektrivarustus

Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritava krundipiiri lähedal liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel. Liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m. Liitumiskilp peab olema teenindatav tänava üldkasutatavalt maa-alalt.

Lubatud peakaitse on 3x25A.

Liitumiskilpide asukohad ei tohi segada jalakäijate ja transpordi liiklust.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

Planeeringus on arvestatud Majandus- ja taristuministri määrust nr 73, „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” §10 lg 3.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Täpsemalt vaata joonis DP-3

Soojusvarustus

Lokaalne – tahkekütusekatel , maaküte , õhk-vesi soojuspump jms.

Kui projekteerimisfaasis nähakse ette hoonele õhksoojuspump arvestada alljärgnevaga:

- Müra häiring naabritele oleks minimaalne
- Soojuspumba välisseadet ei ole lubatud projekteerida kvartali sisetee poolsele fassaadile.
- Soojuspumba välisseade varjestada – N: ažuurse puitrestiga

Täpne lahendus antakse projekteerimisfaasis.

Sidevarustus

Käesolevalt ei planeerita.

Vertikaalplaneerimine

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamine pinnasesse omal krundil. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

Joonisel DP-2 on näidatud olemasolevad säilitatavad kraavid.

Olemasolevad säilitatavad kraavid:

- tagada vee vaba läbivool, vajadusel puhastada ja süvendada kraavi.
- kraave ei ole lubatud ehitada truupidesse välja arvatud kruntide mahasõitude kohad
- mahasõitudele paigaldatud truubid peavad olema piisava läbimõõduga, et tagada suurvee ajal läbilaskvuse. Truupide päised kindlustada kividega. Vajadusel anda täpsed lahendused projekteerimise käigus.

Keskkonnaamet kiri – 09.05.2023 nr 6-2/23/8214-2

- kui edaspidisel projekteerimisel selgub täpsem lahendus ja vajalik on korrastada Uulu-Võiste maastikukaitsealale jäävat kraaviotsa või piirnevat kraavi, siis palume esitada vastav projekt seisukoha andmiseks Keskkonnaametile.
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (veeseadus § 129 lg 4 ja 5).

Välisvalgustus

Tänavatel tänavavalgustust ei planeerita.

Krundisisene välisvalgustuse lahendus anda vajadusel projekteerimise staadiumis.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseminister määrus nr 10 vastu võetud 18.02.2021)

Hoonete vaheline kuja planeeritud 8...15 m- täpsemalt vaata hoonestusala kaugused krundipiirist joonis DP-2

Planeeritakse tupiktäna lõppu ümberkeeramisplats mõõtmetega 14.0 x15.0 m.

Planeeritava tee minimaalne kandevõime peab olema - kruuskattepuhul elastsusmoodul 120 MPa ja asfaltkattel 180 MPa

Planeeritava tee laius 3.5 m koos teepeenraga 4.1 m

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ligikaudu 400 m kaugusel Tööstuse tee 1 kinnistul (84801:001:1660). Tuletõrje veevõtutiik on varustatud kuivhüdrandiga (tiigi asukoht viidatud joonisel DP-0).

Hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimise staadiumis.

Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda mingit tüüpi kuriteo ohvriks (nt sissemurdmised, vandaalitsemine, vargused vms). Ebaturvalisust tekitavad reeglina nõrga järelevalve, halva nähtavusega või halvasti hooldatud kohad vms. Planeeringus on antud soovitusel kuritegevuse riski vähendamiseks. Nende soovitustega saab arvestada edaspidisel projekteerimisel ja krundi igapäevase turvalisuse tagamisel. Turvalisuse tagamiseks on vajalik omaniku järjepidev panus. Kuritegevuse riski saab omanik vähendada eelkõige läbi hoonete turvalisuse tagamise, krundi korrashoiu, hoonete ja hoovi juurdepääsude valgustamise jms. Lisaks saab omanik soovi korral kuritegevuse ennetamiseks teha koostööd kohaliku omavalituse, naabrivalve või politseiga.

Hoonete turvalisuse tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad uksed ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Seepärast on hea, et lähipiirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, mis toovad naabrusesse liikujaid. Nii päeval kui öösel kasutusel olev naabruskond vähendab vandalismi ja kuriteo riski.

Nähtavus ja vaateväli. Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või läbipaistmatute aedade varjus). Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks soovitatakse, et võimalik ründaja peaks olema tuvastatav vähemalt 4 m kauguselt. Selle aitab tagada piisav valgustus.

Valgustus tekitab mulje järelevalve all olevast alast. Valgustatud sissepääsu paigutus rahvarohkes ja valgustatud kohas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamise eel ei kaasne võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insulatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist tulenevalt planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest.

Planeeritava alal ei asu:

- kaitstavaid loodusobjekte ja -alasid;
- muinsuskaitseobjekti ega -alasid;
- maastikuliselt väärtuslike objekte/alasid, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alasid, sh pargid, jne.

Planeeritav ala lääne poolne kinnistu piir külgneb Uulu-Võiste maastikukaitsealaga.

Vastavalt Riigimetsa majandamise Keskus – kiri nr 3-1.1/2022/1238

- Planeeringuga peab olema välditud piiriüleste mõjude (risustamine, ladustamine, pinnase kahjustamine, metsauuenduse hävitamine, piiriüleste kaitsevööndite kavandamine jms.) ehitustöödel ja edasisel maakasutusel

5.10. Jäätmekäitlemine

Jäätmete käitlemisel järgida seadusi ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirju.

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas.

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Taaskasutavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

5.11. Piirangud

Olemasolevad piirangud:

Planeeringualal on Tähe tee kaitsevöönd 10,0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloa kohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 1) ja tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Nähtavuskolmnurga alale on keelatud rajada kõrghaljastust, püstitada nähtavust piiravaid reklaame või muid rajatisi. Joonisele DP-2 kantud peale nähtavuskolmnurk – tase rahuldav.

Ühisveevärgi – veetrassi kaitsevöönd – keskteljest 2.0 m

Planeeritavad piirangud:

Uusi piiranguid ei planeerita

5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord:

-detailplaneeringu realiseerimise lepingu sõlmimine – omanik / omavalitsus

-kinnistu jagamine kruntideks – omanik / geodeet

-kinnistute üleandmine omavalitsusele

- moodustav uus teemaa (pos 5) kinnistu antakse üle omavalitsusele koos väljaehitatud kommunikatsioonide ja teekehandiga. Teekatend pinnatud freesasfaltpuruga.
- olemasolev/planeeritav teemaa (Tähe tee / pos 6) kinnistu antakse üle omavalitsusele koos olemasoleva teekehandiga
- planeeritavad teemaa kinnistud koos tehnokommunikatsioonidega antakse omavalitsusele üle enne kinnistute positsioon 3 ja 4 hoone (elamu või abihoone) kasutusloa taotlemist.

-kanne kinnistusraamatusse - omanik

-projekteerimine ja ehitusload – omanik / omavalitsus

-ehitamine - omanik

-kasutusloa taotlemine - omanik

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Omavalitsusel ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega täiendavaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering viiakse ellu arendaja vahenditega.

Koostas: Arhitekt EAL Rein Raie