

Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Olemasolev olukord.....	3
2.1.	Asend	3
2.2.	Hoonestus ja rajatised	4
2.3.	Tehnovarustus	5
2.4.	Piirangud ja kitsendused	6
3.	Planeeringuga kavandatav	7
3.1.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad	7
3.2.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering	7
3.3.	Keskonnakaitse abinõud.....	8
3.4.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	9
3.5.	Tehnovõrgud	9
3.6.	Tuleohutuse tagamine.....	9
3.7.	Kuritegevuse ennetamine	10
4.	Planeeringuala tehnilised näitajad	11

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:20000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:2500
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis	M1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M1:500
DP-06a	Sõidutee lõike skeem	M1:100

Lisa Väljavõte Eesti radooniriski kaardist

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe külas asuva Hundimäe (katastritunnus: 24504:003:0044; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 22612m²) maaüksuse jagamiseks elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsuteed ja tehnovõrkude varustus ning seatakse keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

13.aprillil 2017, Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 345 „Liivamäe küla Hundimäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine.

Planeeringuala suuruseks on ca 2,2 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Liivamäe külas pereelamu maal 1500 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“, kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jõelähtme VV otsusega nr 40)
- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15. jaan. 2015.a nr 36, jõustunud 01. märts 2015.a)
- 13.aprilli 2017 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus nr 345 „Liivamäe küla Hundimäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine.
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Jõelähtme valla Liivamäe küla Käpa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.03.2005 otsusega nr 175);
- Jõelähtme valla Liivamäe külas asuva Seapaju kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 197);
- Muinsuskaitseameti arheoloogiamälestistega seotud taotluste ja projektide läbivaatamise komisjoni 06.03.2017 koosoleku protokoll nr 113.
- Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid, sh
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

- Geodeetiline alusplaan: Woge OÜ töö nr 79, möödistanud 21.02.2017-09.03.2017

Ehitusgeoloogilisi uuringuid krundil ei tehtud.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas, Liivamäe küla keskosas. Juurdepääs planeeringualale on Liivakandi teelt.

Maaüksus on hoonestatud üksikelamu ja abihoonega.

Planeeringuala asukoha skeem vt joonis DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud kruntide välispiiridest välja.

Planeeringuala hõlmab kinnistut:

Hundimäe

24504:003:0044

Maatulundusmaa 100%

Pindala: 22612 m²

sh ehitiste alune maa 271m²

looduslik rohumaa 20545 m²

õuema 271m²

muu maa 1796 m²

Märkus: Kinnistusraamatu andmetel on kinnistu pindala 22612m²; geodeetilise möödistuse järgi on Hundimäe kü 24504:003:0044 pindala täpsustatult 22580m²;

Planeeritav ala maapind on tasane, minimaalse langusega lõuna suunas. Maapinna kõrgused jäävad planeeringu alal vahemikku 33.02 – 33.48, hoonestatud loodenurga õuela on maapind ühtlaselt tõstetud ca 30 cm võrra, selles osas on kõrgeim möödistanud maapinna kõrgusmärk 33.92

Planeeringual on olemasolev hoonestus:

Elamu EHR-kood 116044792, 2-korruseline, ehitisealune pind 226,7m²

abihoone EHR-kood 116044796, 1-korruseline, ehitisealune pind 91m²

ning üks EHRi kandmata abihoone (1-korruseline, ehitisealune pind 26m²)

Planeeringualast põhja poole jääb valdavalt ühepere-elamutega hoonestatud piirkond.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (vt asukoha skeem 1):

põhjas

Tuule 24504:003:0610 Elamumaa 100% pindala 19757 m²,
sh ehitistealune maa 379 m²

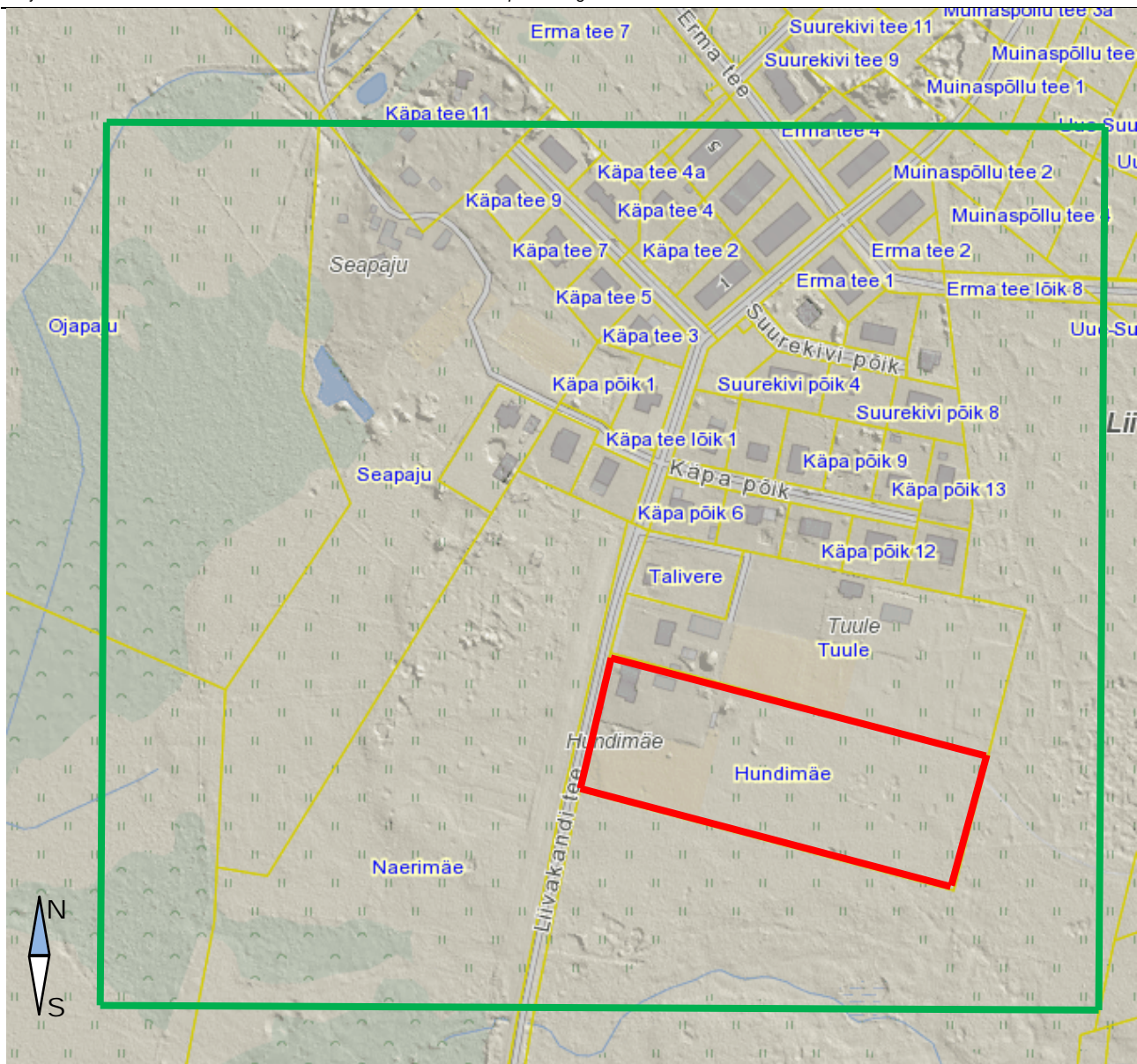
idas ja lõunas

Kauri 24505:003:1010 Maatulundusmaa 100% pindala 28.01 ha

läänes

Liivakandi tee 24505:003:0966 Transpordimaa 100% pindala 12115 m²
sh ehitistealune maa 379 m²
(sh looduslik rohumaa 2358 m²; muu maa 110 m²)

Loetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)



Skeem 1: Asukoha skeem: naaberkinnistud (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

planeeringuala

kontaktvööndi piir

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeringuala loodeosa on hoonestatud, ülejäänud osas on planeeringualal on looduslik rohumaa.

Planeeringualal on olemasolev hoonestus:

Elamu EHR-kood 116044792, 2-korruseline, ehitisealune pind 226,7m² (vt Foto 1)

abihoone EHR-kood 116044796, 1-korruseline, ehitisealune pind 91m²

ning üks EHRi kandmata abihoone (1-korruseline, ehitisealune pind 26m²)

Naaberkinnistule Tuule (kü 24504:003:0610) ehitatud seadustamata kuur paikneb osaliselt Hundimäe kinnistul

Planeeringuala ja naaberkinnistutel paiknevad hooned koos EHR- koodidega on näidatud tugiplaani joonisel DP-03.



Foto 1 Hundimäe kinnistul paiknev elamu EHR-kood 116044792

2.3. Tehnovarustus

Planeeringuala Liivakandi tee äärses servas ja piki põhjapiiri asuvad mp elektrimaakaabelliinid. Piki Liivakandi teed on väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonitrass, piki teed on tänavavalgustus (vt Foto 2) Hundimäe kinnistul paikneval elamul on olemasolev liitumine elektrivõrguga, liitumiskilp paikneb tee ääres.



Foto 2 Planeeringualaga külgnev Liivakandi tee, vaade põhja suunas



Foto 2 Planeeringualaga külgnev Liivakandi tee, vaade lõuna suunas

2.4. Piirangud ja kitsendused

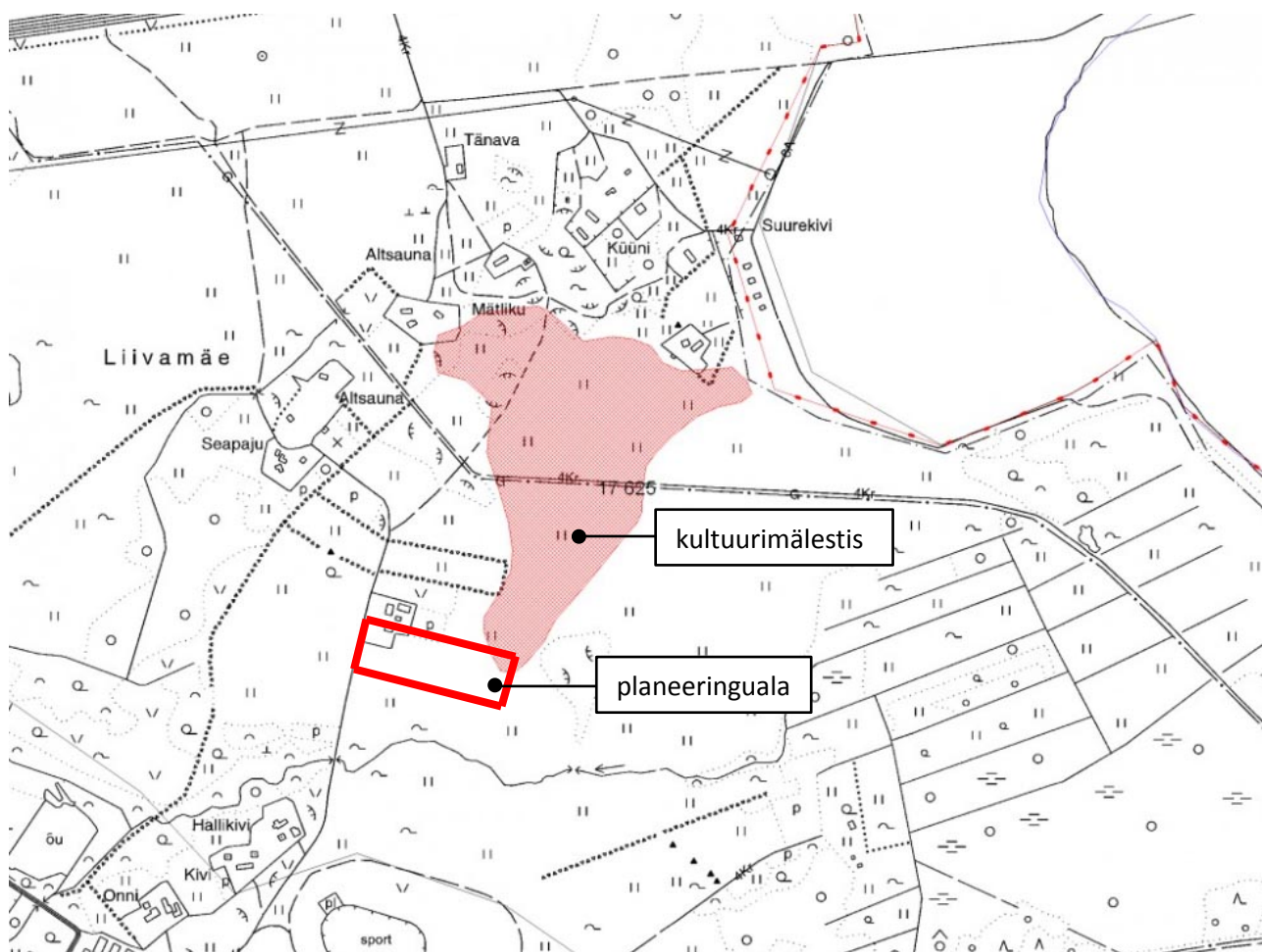
Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- kinnismälestis nr 17625 Muistsed põllud
- kinnismälestise kaitsevöönd
- elektripaigaldise kaitsevöönd

Hundimäe maaüksusele ulatub arheoloogiamälestis nr 17625 - muistsed põllud (vt skeem 2) ja selle kaitsevöönd - 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Muinsuskaitseamet esitas 06.03.2017 Arheoloogiamälestistega seotud taotluste ja projektide läbivaatamise komisjoni koosoleku protokollis nr 113 tingimused.

Detailplaneeringuga pole kavandatud ehitisi ega rajatisi kinnismälestise nr 17625 muinsuskaitse alale. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kaevetööde teostamist nõudvate ehitiste projekteerimisele eelnevalt viia läbi arheoloogiline eeluuring, mille tulemusel kavandada hoonestusalade paiknemine ja vajadusel koostada detailplaneeringu muinsuskaitseeringimused koostöös Muinsuskaitseametiga.

Planeeringualale jääva kinnismälestise nr 17625 ja selle kaitsevööndi ulatus on näidatud tugiplaani joonisel DP-03.



Skeem 2 Kultuurimälestis reg. nr 17625 nimetus: muistsed põllud, arheoloogiamälestise kontuur

Planeeringualast lõuna poole jääva Kauri maaüksusel paikneva puurkaevu veehaarde kaitseala (R=10m) ei ulatu planeeringualale.

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt seisuga 15.07.2017 ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

3. Planeeringuga kavandata

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Hundimäe maaüksus üheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse elamumaa kruntidele ehitusõigused ja hoonestustingimused. Planeeritud juurdepääsutee ja piki teed kulgevate elamute tehnoarustuse maa-alale moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringuala idaosa, kuhu ulatub osaliselt ka muinsuskaitseala jäetakse hoonestamata haljasalaks.

3.1. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks maastiku väärtust.

Elamumaa sihtotstarbega krundile pos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 on lubatud püstitada üks kuni kahekorruselise elamu ja üks ühekorruseline abihoone ehitusaluse pinnaga kokku kuni 240 m². Moodustatavad krundid pos. 2, 3, 5, 6, 7 ja 8 on suurusega ca 1500m²; krundid pos. 4 ja 9 on suurema pindalaga, sest osaliselt ulatub nende maa-alale kinnismälestise nr muinsuskaitseala 50m laiune kaitsevöönd. Soovitav on hooned paigutada väljapoole kaitsevööndi ulatust. Kaitsevööndisse jäävale alale kaevetööde kavandamisel või ehitiste projekteerimisel tuleb eelnevalt teha arheoloogiline eeluuring, mille tulemusel täpsustada hoonestuse paiknemine kaitsevööndis.

Olemasolevate hoonetega moodustatavale suuremale (ca 3600m²) krundile pos. 1 on lubatud püstitada üks kuni kahekorruselise elamu ja üks ühekorruseline abihoone ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m²

Detailplaneeringus on määratud iga üksikkrundi hoonestusala piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamu max kõrguseks on 9,0 m ja abihoonel 4,5m, lubatav katusekalle on 0-45°.

Hooned paigutada paralleelselt või risti uue juurdesõiduteega. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslähedasi materjale (kivi, puit). Plastvooder ja imiteerivaid materjalid ei ole lubatud.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele. Katusekattmaterjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid väarikaid materjale: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, klaas. Välisviimistluses on soovitatav vältida looduslikke/naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (nt puitu imiteeriv plastvooder, plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus jne). Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekatte-materjalid, eredavärvilised materjalid. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

3.2. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringuga on näidatud elamute soovituslikud asukohad. Hoonestuse täpsed asukohtad määratakse ehitusprojektiga. Kruntide hoonestusprojektidega lahendatakse ka kruntide õuealade haljastus. Täpsem kõrghaljastuse paiknemine lahendatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Kõrghaljastuse rajamiseks tuleb paepinnasesse projektiga ette nähtud kohtadesse süvendada augud, mis täidetakse hiljem viljaka mullaga. Istutusaugu suurus ja istutatava taimmaterjali liigilisus määratakse haljastusprojektiga.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt

jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised normikohased kujud.

Krundid piiritleda piirdeaiaga, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Krundi piirded peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, eelistatud on looduslikust materjalist aed või puidust piirdeaed (roigas, latt, punutis). Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

Elamumaa krundi sissepääsu lähedusse paigaldada prügikonteinerid.

Planeeringualal on tegemist on paepealse platooga ja olemasolev pinnas on suhteliselt õhuke. Seetõttu on olemasolevat maapinda elamumaa kruntidel lubatud tõsta kuni ca 30cm. Hoonestusalade vertikaalplaneering lahendada hoonete ehitusprojektiga. Täpne kavandatavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete eskiisprojekti staadiumis arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust Sademete veed projekteeritavate hoonete katustelt ja krundi kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse. Keelatud on sademeteveett juhtida naaberkinnistule.

Sõiduteedele antakse ühepoolne kalle, millega sademeveed suunatakse tee kõrvale planeeritud haljasribadele või sademevee kraavi/ nõvasse.

Krundisise teede kattena tuleks kasutada poorsemat vett läbilaskvat teekatendmaterjali, mis laseb sajuveel pinnasesse imbuda. Kasutada võib näiteks murukivi, suurema vahega laotud sillutuskiivi, sideainega seotud killustikku jm.

Krundil pos.10 säilitada maksimaalselt olemasolev reljeef ja looduslik ilme.

3.3. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmekoguse ja müra suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega,

Olmereoveed kanaliseeritakse, juhatakse magistraalvõrku ja sealt edasi puhastusseadmetesse. Sadeveed lahendatakse vertikaalplaneerimisega omal territooriumil.

Planeeringuala jääb eeldatavalt normaalse radoonitasemega piirkonda. Lähipiirkonnas esineb karstiasid ning karstinähtusi võib esineda ka väljaspool kaardile kantud karstiasid, Karstipiirkonnad on potentsiaalselt radooniohtlikud alad. Kui hoone asub karstitühimiku või lõhe kohal, siis võib radoon migreeruda rõhuerinevuste tõttu hoone siseõhku. Radooniohu vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine”.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul hoonestusalalt eemaldatav kasvupinnas ja kasutada hilisematel heakorrastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Elamukruntidest väljapoole jääval maa-alal tagada loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil.

Jäätmekäitus lahendatakse planeeringualal vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jõelähtme Vallavolikogu määrus 28. 02. 2013 nr 112/

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmekoguga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest

territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Väikeelamutes tekkivate biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Kompostrid ja kompostimisaunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdesõit planeeringualale on Liivakandi teelt. Planeeritud on uus juurdesõidutee kavandavatele uutele elamukinnistutele, tupiktee lõpus on laiendus sõidukitele tagasipöörde võimaldamiseks. Sõiduteele on ette nähtud asfaltkatend. Kuna prognoositav liiklustihedus uuel tupikteel on suhteliselt väike, siis pole sellele lõigule eraldi kergliiklusteed kavandatud. Kasutada liikluskorraldusvahendeid, määrata kiiruspiirang 30km/h jms

Ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist. Juurdesõidud kruntidele peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed teed ja platsid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede ja platside rajamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalses ulatuses säilitamisega. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sõelmetega (graniitsõelmetega, tellissõelmetega) või sillutatakse kivisillutisega (paekiviplaadid, betoonkivi), lubatud on puidu kasutamine.

Jalgteed sillutatakse kruusaga, sõelmetega, koorepurumultsiga või kivisillutisega (nt kiviplaadid, looduskivi), lubatud on puidu kasutamine.

Parkimine lahendatakse omal krundil arvestades parkimisvajadusi üksikelamutele vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 tabel 9.2, võttes aluseks väike-elamute ala vajadused. Planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil antakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

3.5. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga on kavandatud tehnovõrkude põhimõttelised asukohad planeeringuala krundi veevarustuseks, reovee ärajuhtimiseks ning elektrienergia kättesaadavuse tagamiseks, vt tee lõike skeem..

Krundisisesed tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad projektiga määratud liitumispunktis. Tehnovõrkude täpne trassi asukoht ja tehnilised näitajad fikseeritakse nende projekteerimisel. Tehnovõrkude rajamise vähimad sügavused valida EVS843:2003 lähtuvalt. Maapinna külmumissügavused valida „Eesti kliima teatmik ehitajale” lähtuvalt.

Hoonestamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniehitise kaitsevööndi ulatuse määramisel lähtuda Keskkonnaministri määrusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”, vastu võetud 16.12.2005 nr 76. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 sätteid. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude ja –rajatiste kaitsevööndid, samuti tehnovõrkude servituudivajadusega alad on näidatud DP põhijoonisel DP-04 ja tehnovõrkude joonisel DP-05.

Sademetevesi immutatakse pinnasesse omal krundil. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele.

3.6. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele,

kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvvärtustest. /Tuleohutuse seadus § 19./ Tulekaitsekujad planeeritava krundil on määratud arvestusega, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3.

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. /Tuleohutuse seadus § 23./ Tuletõrje veevõtukoht on aastaringelt kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehisveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett. Tuletõrje veevõtukohtale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. /Tuleohutuse seadus § 24./

Tulekustutusvett saadakse

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Juurdesõidutee - tupiktee lõppu rajada tuletõrje nõuetele vastav ümberkeeramiskoht.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on min 5,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh

- Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

3.7. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid

Halvasti korrashoidud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Elatavus

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringset kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus

Soovitav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus

Hoonete sissekäigud ja lähiümbros peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvel, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Valve

Kuna külas paiknevad elamud üksteisest kaugel ja kõigis ei elata aastaringelt, siis tuleks kasutada elektroonilisi valveseadmeid, mis annavad märku alarmiga või signaaliga valveteenistuse valvepuldis.

Territooriumi piiramine

Eravalduse või selle osade piiramine piirdeaiaga, tähistab privaatala ning hoiab ära juhuslike inimeste sattumise hoonete juurde.

Muud meetmed

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgitamise rakendamine.

4. Planeeringuala tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD

planeeringuala suurus		ca 2,2 ha
kruntide arv		11
maa-ala bilanss:		
Elamumaa	72,9%	16465 m ²
Üldkasutatav maa	16,5%	3720 m ²
Transpordimaa	10,6%	2395 m ²
hoonetealune pind		2320 m ²
kavandatud hoonete arv		19
parkimiskohtade arv		27

KRUNTIDE PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

pos nr	address/ ette-paneek	plan. krundi pindala (m ²)	lubat.max ehitisealune pind (m ²)	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa- pinnast (m) (elamu/abihoone)	lubat. max korruselisus (elamu/ abihoone)	max hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsivus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa- kaalu % (katastriüksuse liigiti)	normat. parkimis- kohtade arv krundil	piirangud
1	Hundimäe 1	3600	400	9 / 4,5	2 / 1	1/2	11%	TP3	E 100%	3	pos 1-9 kruntide arhitektuuri-nõuded vt seletuskiri; kruntidel pos 4, 9, 10 jääb osaliselt muinsuskaitseala kaitsevöönd; krundile pos 10 jääb osaliselt muinsuskaitseala
2	Hundimäe 3	1500	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
3	Hundimäe 5	1500	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
4	Hundimäe 7	1605	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
5	Hundimäe 2	1502	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
6	Hundimäe 4	1500	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
7	Hundimäe 6	1500	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
8	Hundimäe 8	1505	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	16%	TP3	E 100%	3	
9	Hundimäe 10	2253	240	9 / 4,5	2 / 1	1/1	11%	TP3	E 100%	3	
10	Hundimäe 9	3720							Üm 100%		
11	Hundimäe tee	2395							L 100%		

Märkus:

Geodeetilise mõõdistuse järgi on Hundimäe kinnistu (kü 24504:003:0044) pindala täpsustatult 22580m²; Kinnistusraamatu andmetel on kinnistu pindala 22612m²Käesolevas planeeringus on arvestatud täpsustatud pindalaga 22580m²

KRUNTIDE MOODUSTAMINE

pos nr	plan. krundi pindala (m ²)	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	3600	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 18980	M100%
2	1500	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21080	M100%
3	1500	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21080	M100%
4	1605	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21080	M100%
5	1502	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21078	M100%
6	1500	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21080	M100%
7	1500	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21080	M100%
8	1505	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 21075	M100%
9	2253	E 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 20327	M100%
10	3720	Üm 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 18860	M100%
11	2395	L 100%	Hundimäe 24504:003:0044	22580 - 20185	M100%