

EESSÕNA

Käesoleva Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae vallavalitsuse korraldus 21. novemberist 2006 nr 1757 „Peetri küla Sääse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine“. Detailplaneeringu lahendus on valminud 2007. aastal Margit Tralla tellimusel. Detailplaneeringu koostamisega tegeles Arhitektuuribüroo A&K OÜ.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maaomanike soov kinnistut jagada kaheks krundiks jamääratleda planeeritud kruntide ehitusõigused kahe väikeelamu ehituseks.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala ehitusõiguse määramine elamuehituseks, kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine pereelamu-, tee ja tänavamaaks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks Sääse maaüksusele planeeritud kruntidel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

- *Rae valla üldplaneering aastani 2015 (koostamisel);*
- *Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava;*
- *Lähiala ja naaberkinnistuste detailplaneeringud;*
- *Katastriüksuste plaanid.*

Aluskaardina on kasutatud AS Geomark poolt 23.01.2007. a koostatud topogeodeetilist digitaalset maa-ala plaani koos maa-aluste kommunikatsioonidega, M 1:500, töö nr 7050.

Planeeringu jooniste koostamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 aastal koostatud „Planeeringute leppemärgid“ käsiraamatut.

Töögrupp

Detailplaneeringu koostamisega tegeles Arhitektuuribüroo A&K OÜ töögrupp koosseisus:

Aare Maidla Arhitektuuribüroo A&K OÜ projektijuht;
Kaie Moorast Arhitektuuribüroo A&K OÜ arhitekt;

Töösse oli kaasatud tellija esindajana Margit Tralla ja Valter Sääsk. Töö koostajad tänavad tellijat ja Rae Vallavalitsuse töötajaid osutatud abi ning meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel.

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloormust

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Peetri külas Peetri tee 18. Planeeritava ala suuruseks on 4710 m² ja see hõlmab maaüksust nimetusega Sääse.

Planeeritavat ala piirab edelast Talvingu maaüksus (65301:001:1280, elamumaa), loodest Peetri tee (transpordimaa), kirdest Peetri tee 18a maaüksus (65301:001:1188 elamumaa), Lepiku põik 6 (65301:001:1186 elamumaa) ja Lepiku põik 5 (65301:001:1186 elamumaa). Kagust piiravad planeeritavat ala Väike-vägeva tee 8 (65301:001:1169 elamumaa), Väike-vägeva tee 10 (65301:001:1172 elamumaa) ja Väike-vägeva tee 12 (65301:001:1174 elamumaa).

Reljeef. Ala on tasane. Planeeritava ala loodest kagusuunas jääb reljeef ühtlase langemisega absoluutkõrgustelt ~+40.30...+39.70 meetri vahele.

Tänavad ja liikluskorraldus. Planeeritavast alast loodesse jääb Peetri tee. Maa-alale kõige lähedasem ühistranspordi bussipeatus asub Järveküla-Jüri teel.

Kinnistu ja ehitised. Planeeritav maaüksus on Sääse mü, 100% elamumaa kasutusega (katastriüksuse tunnusega 65301:001:1188). Kinnistu suurus on 4710 m². Rae valla koostatava üldplaneeringu kohaselt on see maa kasutamise sihtotstarve 100% planeeritav elamumaa. Planeeritav ala on hoonestatud. Kinnistul paikneb eramu.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmase kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind (m ²)
120304997	üksiklamu	Harjumaa, Rae vald, Peetri küla Peetri tee 18A	Hoone	2006	2	231,4

Sääse kinnistul paiknevad veetrass ja lokaalne kanalisatsioon, samuti elektri ja sidekaablid.

Haljastus. Planeeringuga käsitletav ala on haljastatud. Kõrghaljastusest esineb valdavalt viljapuid, samuti üksikuid okas ja lehtpuid mis omavad esteetilist väärtust.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringuga tehakse ettepane kahe eramukrundi moodustamiseks ning antakse ehitusõigused. Kruntidele planeeritakse ühtne liiklusskeem ja tehnovarustus.

2.1 Kruntide ehitusõigused

Käesolev detailplaneering on vastavuses koostatava Rae valla üldplaneeringuga, kus maaüksuse juhtfunktsiooniks on reserveeritud planeeritav elamumaa.

Kokku on moodustatud 2 uut krunti. Planeeritud kruntidele on antud positsiooninumber ja tabeli kujul ehitusõigus:

Planeeritud kruntide ehitusõigused;

Pos 1.

- krundi kasutamise sihtotstarve – (EP) ühepereelamu maa (elamumaa)
- planeeritud krundi suurus – 2436 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 2
- suurim lubatud hoonetealune pind – 250 m²
- suurim lubatud hoonete kõrgus ning korruselisus – elamu 9m 2 korrust, abihoone 6 m 1 korrus, max ehitusalune pindala 40 m²
- minimaalne tulepüsivusklass – TP 3
- lubatud katusekalle - 0° (ol.olev) – 30°-45° kalde puhul on teine korrus katusealune
- parkimiskohtade arv krundil - 2 elamule
- kõrghaljastus - 12 puud

Pos 2.

- krundi kasutamise sihtotstarve – (EP) ühepereelamu maa (elamumaa)
- planeeritud krundi suurus – 2274 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 2
- suurim lubatud hoonetealune pind – 250 m²
- suurim lubatud hoonete kõrgus ning korruselisus – elamu 9m 2 korrust, abihoone 6 m 1 korrus, max ehitusalune pindala 40 m²
- minimaalne tulepüsivusklass – TP 3
- lubatud katusekalle - 30°-45° teine korrus on katusealune
- parkimiskohtade arv krundil - 2 elamule
- kõrghaljastus – 11 puud

Pereelamutega hoonestatavatel kruntidel on lubatud ehitada kuni 2 hoonet (elamu+abihoone).

Planeerimisjoonisel on märgitud kõikidele elamukruntidele hoonestusalad ja hoonete paigutamise põhimõttelised asukohad. Hoonestusalad on seotud planeeritud krundi piiridega, jättes võimaluse privaatsuse loomiseks ja osa alast haljastada kõrghaljastusega. Ühepereelamute asend kruntide hoonestusalas on vaba.

Piirdeaia soovituslikuks lahenduseks on sepis, puitlipp- ja võrkaed, kõrgus 1,5 m. Kruntide vahelise piireaia kõrgus võib olla kuni 1,5m. Piirdeaeda ei ole lubatud rajada kinnise betoon- või kivimüüridena. Piirdeaeda ei ole lubatud rajada Sääse ja Talvingu kinnistute ühisele piirile. Piirde peab rajama kruntide piirist sissepoole.

Piirdeaedu ei ole lubatud rajada väljapoole krundi piire. Piirdeaiad võib rajada kas:

- mööda katastriüksuse piire (v.a. Talvingu kinnistuga ühine piir);
- piiret vajava või valvatava ala ümber;
- vahetult ehitusala või hoonestuse ümber.

Soovitav on kõikidel kruntidel kasutada ühtseid piirde tüüpe.

2.2 Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Planeeritav elamukvartal paikneb hoonestatud maastikul. Detailplaneeringu koostamisel on peetud oluliseks, et kavandatav hoonestus moodustaks terviku ja ei tekiks kaoatilise ja korratu üldmuljega asumit, kus kõrvuti paiknevad näiteks palkmajad ja moodsad funkviillad. Samas haakuks lähiümbrusse perspektiivis kavandatava miljööga ning haakuks üldisema lahendusega ning harmoneeruks ruumiliselt. Uushoonestuse kavandamisel on analüüsitud ning leitud soovituslikud hoonestusreeglid erinevate hoonetüüpide alusel, mis arvestaksid ka looduslähedust ja selle säilitamist kaasaja mõistes. Elamukvartalisse tuleb ehitada vaid ühtetüübilisi hooned.

Kõigi kruntide puhul peavad hooned jm rajatised kokku sobima planeeringuala arhitektuuriga, et moodustuks erituv ja visuaalselt hoomatav tervik.

2.3 Teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on planeeritud 2 juurdepääsu elamukruntidele Peetri teelt. Juurdepääs planeeritavale krundile POS 1 on planeeritud krundi kirdeosas Peetri teelt. Planeeritud krundile POS 2 on planeeritud krundi juurdepääs edela osas Peetri teelt teeservituudi vajadusega läbi krundi POS 1. Elamukruntide sõidutee laiuks on planeeritud 3.5 m.

Ühepereelamutele juurdepääsude asukohad on tähistatud planeeringujoonisel. Parkimine korraldatakse krundisiselt.

2.4 Haljastus ja heakord

Planeeringulahendus annab haljastuse põhimõttelise lahenduse. Planeeringuga on antud ka kohustusliku haljastuse rajamine. Planeeritud kohustuslikud kõrghaljastusega alad loovad planeeritava elamualadel privaatsuse ja seovad lähtuvalt haljastuse üldisest lahendusest ka lähiümbruse terviklikuks.

Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada. Krundi ehitusjärgsel heakorrastamisel tuleb näha ette võimalused täiendavaks haljastuse rajamiseks, tagades osaliselt ka kõrghaljastuse kasvutingimused. Soovitav on planeeringu-ala maastikukujundus lahendada eraldi haljastusprojektiga (ehitusprojekti koosseisus anda hoone lahendusega haakuv haljastuse lahendus).

Elamukruntide aedade kujundamisel tuleb lähtuda olemasolevast looduskeskkonnast. Igale ühepereelamu krundile on ettenähtud iga 200 m² kohta 1 puu täiskasvanu kõrgusega vähemalt 10 m. Uute taimeliikide valimisel on soovitav kasutada alale looduslikult omaseid taimeliike. Valida tuleks puud ja põõsad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud. Lehtpuudeliikidest sobib istutada: pihlakad, kased, pärnad, vahtrad ning hobukastanid. Okaspuuliikidest – kuused ja mägimänd. Antud liikidele on võimalikud viljapuud lisaks. Lisaks olemasolevale elupuuehile tuleks eelistada traditsioonilisi – pügatud kuusk, sirel, enelad, ebajasmiiid, arooniad jt lehtpõõsad. Üuemuru rajamisel tuleks tähelepanu pöörata selle liigirikkusele.

Ala väikevormide (pergolate, pinnase tugimüürid jmt), piirete ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga. Soovitav on aiakujunduses kasutada looduslähedasi materjale.

Kinnistu jäätmekorraldus on reguleeritud *jäätmeseadusega*. Rae vallas kehtib ka *Rae valla jäätmekava* (kehtestatud 24.04.2005.a). Omanik peab tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo. Konteinerile peab olema tagatud hea juurdepääs.

3 3 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Tehnovõrkude ja rajatiste paigutust vt JOONISED, Joonis 3 – Tehnovõrkude joonis.

3.1 Veevarustus

Detailplaneeringu piirkond asub Rae valla vee-ettevõtja AS Elveso ettevõtluspiirkonnas.

Veevarustus on lahendatud vastavalt 16.04.2007. a AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 163/07 (vt LISAD, Lisa 1). Hetkel piirkonnas koostatud veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektikeskus, töö nr 296), mille väljaarendamise järgselt liitutakse ühisveevärgiga.

Veevarustus on lahendatud vastavalt Rae valla ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni

Perspektiivskeemile. Selle kohaselt tuleb planeeritavale alale rajada veetorustik läbimõõduga DN 100 piki Peetri teed ja temast teostada liitumine planeeritavate kruntide veega varustamiseks (vt JOONISED, Joonis 4).

Alale tagatakse liitumine ühisveevärgiga ja vajalike ühisveevärgi trasside väljaehitamine

vastavalt AS-i Elveso ja antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni

arendaja AS Water Ser vahel sõlmitavale liitumislepingule. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

Planeeritavale alale on planeeritud 2 eramut (üks olemasolev), mis tähendab, et tuleb arvestada 2 pere veevajadusega. Võttes veetarbimiseks 0,5 m³/d pere kohta, on piirkonna ööpäevane veetarbimine orienteeruvalt 1,0 m³/d. Peatorustikult rajatakse iga krundi juurde majaiühendus, mis lõpetatakse maakraaniga

krundi piirist mitte kaugemal kui 1 m.

Projekti koostamisel lähtuda antud alaga piirnevate kinnistute planeeringust jm. Krundile pos 1 on ette nähtud veetrassi servituut trassivaldaja kasuks.

3.2 Tuletõrjerveearustus

Planeeritavale alale rajatavate hoonete korruselisus on kuni 2 korrust ja tulepüsisivusklass

on TP 2. Vajalik tuletõrjervee vooluhulk planeeritaval alal on 10 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Vastavalt Rae valla ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni arengukavale on detailplaneeringu piirkonna tuletõrjerveearustus lahendatud hüdrantidega.

Planeeritava ala tuletõrjervee vajaduse tarbeks on

ette nähtud rajada piki Peetri teed planeeritavat veetorustikku kolm tuletõrjehüdranti,

mis kataksid planeeritavate hoonete tuletõrjerveevajaduse. Tuletõrjehüdrandid ei tohi olla sõiduteest kaugemal kui 2,5 m ja nende minimaalne vahekaugus piki torustikku võib olla kuni 150 m.

Vooluhulkade arvutamise aluseks on võetud Eesti standard: EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

3.3 Reoveekanaliseatsioon

Piirkonna veeettevõtja

on AS Elveso, kes on väljastanud käesolevale detailplaneeringule tehnilised tingimused 16.04.2007. a. nr 163/07 (vt LISAD, Lisa 1). Selle kohaselt on ettevõtte nõus perspektiivis peale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavas ettenähtud ühiskanalisatsioonitorustike ehitamist võtma vastu planeeringuala reovett. Planeeringu koostamisega on tehtud ettepanek planeeringusiseste reovee torustike paigutamiseks arvestades seejuures ka piirkonna ÜVK perspektiivskeemiga.

Planeeritaval alal on planeeritud uued isevoolsed torustikud läbimõõduga DN 100 piki planeeritud juurdepääsuteed veetorustikuga ühes kaevikus.

Orienteeruvad reoveekogused planeeritavalt alalt on 1,0 m³/d.

Alale tagatakse liitumine ühiskanalisatsiooniga ja vajalike ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamine vastavalt AS-i Elveso ja antud piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser vahel sõlmitavale liitumislepingule. Krundile pos 1 on ette nähtud reoveetrassi servituut trassivaldaja kasuks.

3.4 Sademe- ja pinnasvee ärajuhtimine

Peetri tee äärde kraavi asemele paigaldatakse dreenaaz, mis ühendatakse Peetri tee 18a krundi ees oleva trassiga. Dreenaazi läbilaskevõime peab arvestamakogu Peetri tee äärseteelamute sadevete ärajuhtimisega.

Niiske pinnase tõttu rajatakse elamutele vundamendi drenaaz ja sadevete ärajuhtimine. Detailplaneeringus ettenähtud hoonete rajamisel on planeeritud sadevete ärajuhtimine Peetri tee teeärsesse planeeritavasse drenaazi.

3.5 Elektrivarustus

Vastavalt Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 111672 (vt LISAD, Lisa 2) on planeeringu alal ette nähtud Sääse MÜ elektriennergiaga varustamine olemasoleva „Peetriküla“ alajaama 0,4 kV fiidri F-3 õhuliinilt. Mõlema krundi elektrivarustus on ette nähtud Peetri teel paiknevalt olemasolevast õhuliini mastilt maakaabelliiniga. Sääse mü senine elektritoite õhukaabel likvideeritakse ja planeeritakse uus koos liitumiskilbiga kinnistu piiril. Planeeritava kinnistu elektrivarustus on planeeritud samast mastist maakaabelliiniga ning liitumine krundi piiril. Olemasolev õhuliinimast mille kaudu Sääse maaüksus hetkel elektritoidet saab teisaldetakse perspektiivis ning paigaldetakse kinnistust välja Peetri tee äärde Sääse ja Talvingu kinnistute ühispiiri joonele ca 1 m kaugusele. Krundile pos 1 on ette nähtud servituut trassivaldaja kasuks.

3.6 Elektrooniline side

Vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt 30.03.2007. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 46810250319 (vt LISAD, Lisa 4) asub Sääse kinnistul olemasoleva elamu jaoks kaablid VMOHBU 3x2x0,5 ja Coax 6ST, millised on jäetud kinnistu piiril kaablireserviga kerades. Planeeritava maaüksuse sidetrass on seotud Peetri tee 14 kinnistu juures asuva olemasoleva kaablijaotus-komplekskapiga PTR120/PTR TV 09. Täpsem trassi kulg väljaspool detailplaneeringu ala valitakse tööprojekti staadiumis. Krundile pos 1 on ette nähtud veetrassi servituut trassivaldaja kasuks.

3.7 Gaasivarustus

Planeeritu kruntide gaasivarustus on lahendatud vastavalt Water Ser AS poolt väljastatud tingimustele. Gaasiga liitumine planeeritud kruntidel onlahendatud Peetri teele planeeritud 0,1 bar madalsurve gaasitorustikust. Liitumispunktid on lahendatud kinnistu piirist mitte kaugemal kui 1 m maa-aluse sulguriga. Krundile pos 1 on ette nähtud veetrassi servituut trassivaldaja kasuks. Piki pos 1 krundi teeservituuti kulgev gaasitrass peab olema vähemalt 1m kaugusel Talvingu ja Sääse kinnistute ühispiiri pikendusele Peetri tee äärde ette nähtud õhuliinimasti vundamendist.

3.8 Soojusvarustus

Rajatava hoonete kütmisel kasutatakse lokaalseid katlaid. Kütteliigiks võib kasutada gaasi, tahket või vedelat kütust. Samuti võib kasutada soojusvahetuspumpasid.

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Vastavalt *planeerimisseaduse* §9 lg8 on detailplaneeringuga seatud keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

4.1 Haljastus ja heakord

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt rajatakse kinnistul uued ühepere elamud. Olemasolev ala on käesoleval hetkel osaliselt hoonestatud ja osalise kõrghaljastusega. Detailplaneeringuga on ette nähtud ala heakorradastada ning rajada uut haljastust, mis on igati positiivse keskkonnamõjuga ja loob kruntide vahelise privaatsuse.

Vältimaks krundil oleva alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada alale korralik juurdepääsutee ja paigaldada kommunikatsioonid.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Maapinda võib tõsta või langetada kuni 50 cm arvestades kommunikatsiooni pikkikaldeid. Tõstmisel peab vältima sadevete valgumist naaberkruntidele.

Soovitav on koostada üksikelamukrundile haljastusprojekt, kus käsitletakse rajatava haljastuse paiknemist, mahte ja liike; teid ja parkimist; väikevorme, vertikaalplaneerimist jne.

4.2 Kinnistule planeeritud elamuala sobivus lähiümbrusega

Vastavalt koostatavale Rae valla üldplaneeringule on käsitletav ala reserveeritud elamumaaks. Planeeritava maa-ala ümbruse hoonestus on valdavalt uus ja valminud lähiminevikus. Naabruses on olemas mitmed juba valminud elamud, mis asuvad suhteliselt tihedalt. Seega kogu planeeritava ala lähiümbruses olev piirkond on kujunenud terviklikuks elamualaks ja planeeritav hoone asuks selle keskel. Oluline on, et ehitatavate hoonete maht ja arhitektuur (sh välisviimistluses kasutatavad materjalid) haakuks ümbritseva hoonestusega.

Ala piirete valik tuleb määrata hoone projekti või haljastusprojekti koosseisus. Piirete ja väikevormide lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv. Tänaväärne piirde kõrgus on 1,5 m, mujal võib olla väiksem. Piirded tänava ääres rajatakse puitlippidest või võrkaed hekiga.

4.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavate hoonete kütmisel kasutatakse lokaalseid katlaid.

Kütteliigiks võib kasutada gaasi, tahket –või vedelat kütust. Samuti võib kasutada soojusvahetuspumpasid. Hoonete olmereoveed juhitakse enne hoonete valmimist rajatavasse ühiskanalisatsioonivõrku.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama kruntide asukohta ja võimalusi. Krundisisene vihmavesi immutatakse pinnasesse, liigvesi juhitakse drenaaživõrkusse.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses *jäätme-seaduses* ja Rae vallas kehtiva *Rae valla jäätmekava* (kehtestatud 24.04.2005.a). nõuetele vastavalt. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

4.4 Kokkuvõte

Kuna planeeritav ala asub tiheasutusala naabruses ja antud piirkonnas on võetud suund läbi üldplaneeringu ja kehtivate detailplaneeringute elamuehitusele ei loo planeering alal uut asumi struktuuri vaid haakub ümbritsevaga ja on kooskõlas koostatava *Rae valla üldplaneeringuga*.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluvii-misel on mõjud looduskeskkonnale väheolulised. Kavandatud elamute rajamine ei muuda oluliselt piirkonnale iseloomulikku elukeskkonda. Pere-, -elamute ehitamine olemasoleval kinnistul olulises mahus negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui peetakse kinni planeeringus toodud nõuetest.

Elamute rajamine antud kohta on kooskõlas valla strateegiliste arengueesmärkidega, sest antud juhul on tegu üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud *planeerimisseaduse* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusi edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad).

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalituse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

5.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid. on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Hästi mõjuvad ühised hooldus- ja korrastustööd, see ärgitab inimesi rohkem ümbrust hoidma ja suurendab elanikes omanikutunnet.

Ligipääsetavus ja teed. Teedel peab olema selge liikumise süsteem. Hea on kui teede äärde on paigaldatud suunaviidad nt tänavanimedega, autoga liikujale tupiktee tähis jms. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Liikumisteed peaks olema selgelt ühendatud olemasoleva teedevõrgustikuga. See hoiab ära võimaliku ohvri "lõksulangemise". See tähendab, et inimesel on vajadusel võimalik leida mõni teine põgenemistee. Ei tohi luua eraldatud või umbsoppidega alasid.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Elamupiirkonnas võib

olla päevasel ajal inimeste vähest liikumist, see aga vähendab kontrollitunnet. Läbi planeeringuala jalutajad on antud juhul pigem kuriteo sooritajaid segavad ja omavad seeläbi positiivset mõju ala turvalisuse suurendamisele.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või aedade vahel). Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,0-1,5 m kõrgused võrk- ja lippaiad (loomulikult ei ole välistatud ka teist tüüpi aiad, kui need sobivad kokku hoone arhitektuuriga ja ei ole ümbruskonnaga vastuolus).

Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik piisav valgustus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea valgustus ning vaade akendest lähiümbrusele vähendab vargusi ja vandalismi (prügikastide süütamised, graafiti tegemine jne). Jälgida tuleks 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 turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski.

6 KEHTIVAD PIIRANGUD

6.1 Servituudid

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59. 464).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

6.2 Kaitsevööndid

Alus: *Elektroonilise side seadus* (RT I 2004, 87, 593);
Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310; 110, 659; 2004, 18, 131; 30, 208);
 Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a määrus nr 211, *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305);
Küttegaasi ohutuse seaduse (RT I 2002, 49, 311; 2003, 88, 594; 2004, 28, 131; 19, 133; 30, 208);
 Vabariigi Valitsuse 2.07.2002. a määrus nr 212 *Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus* (RT I.2002, 58, 367);
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280);
 Keskkonnaministri 16. 12.2006. a määrus nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL, 29.12.2005, 123, 1949)

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsustusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatise kaitsevöönd on maismaa ala **2 meetrit** liinirajatise keskjoonest.

Tõmmitsatega raadiomasti korral on kaitsevöönd raadiomasti kõrguse või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus alla 1 kV pingega liinide korral on **2 meetrit**, kuni 20 kV pingega liinide korral on **10 meetrit**. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest **1 meetri** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd **2 meetri** kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Gaasipaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritseb maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Gaasipaigaldise torustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel ning nende juurde kuuluvate gaasipaigalduste kaitsevööndi ulatus on A-kategooria gaasipaigaldiste (töörõhuga kuni 0,1 baari) ja B-kategooria gaasipaigaldiste (töörõhuga üle 0,1 baari kuni 5 baari) korral, sõltumata torustiku läbimõõdust, **1 meetri** ning C-kategooria gaasipaigaldiste (töörõhuga üle 5 baari kuni 16 baari) korral, sõltumata torustiku läbimõõdust, **2 meetrit**.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul **2 meetrit**; 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul **2,5 meetrit** ja 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul **3 meetrit**. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – **2 meetrit**; torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – **2,5 meetrit**; torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – **2,5 meetrit**; torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – **3 meetrit** ja torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõõnne – **5 meetrit**.

6.3 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8.09.2000. a määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);
Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri 15.06.1998. a määruses nr 46 Metsa ja muu taimeestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine (RTL 1998, 216/217, 854) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbi- viigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukseid lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse. Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla **8 meetrit**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvväärtustest.

Koostas: A. Maidla