

SELETUSKIRI

1.0. ÜLDOSA

1.1. Lähtematerjalid

- 1.1.1. Maavalduse omaniku Hr. Aarne Juusu ja konsultandi dipl. Arh. Meelis Nurme Vahel sõlmitud Leping Nr.98090601.
Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.1048 3.aug.1998 väljastatud
Lähtetingimused pereelamute ja teeninduskompleksi detailplaneeringu koostamiseks Peetri küla Aasa II kinnistul.
Rae valla üldplaneering, AS Eesti Maaehitusprojekt töö nr.9216518
Peetri küla üldplaneering AS AB Kalle Rõõmus töö A-110/94, 1994.a.
Geodeetiline alusplaan M 1:5000
Maa-ala geodeetiline plaan M 1:500

2.0. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritud Aasa II kinnistu paikneb Peetri külas Vana-Tartu maante ääres 1,5 km kaugusel Tallinn-Tartu maanteest Ülemiste järve kaldal.

2.2. Maaomand

Peetri küla Aasa II kinnistu nr. 1625, katastritunnus 6531:001:0512, pindala 4,40 ha, omanik on Aarne Juusu.

2.3. Hoonestus

Aasa II kinnistul asub Aarne Juusu eramu. Pr. Nov. 1996 koostas A.Oja.

2.4. Haljastus

Krundi läänepoolses osas on kasesalu, Vana-Tartu mnt. Poolne ala on haljasmaa, põhjapiiri läheduses kasvab kuusehekk, AJ eramu ümbrusesse on rajatud muruplats, mujal on looduslik rohumaa.

3.0. PLANEERIMISETTEPANEK

- 3.1. Aasa II kinnistu detailplaneerimisprojekti koostamisel oli põhiprobleemiks uue elamukvartali ja ühiskondliku hoone paigutamine maaüksusele olemasoleva eramu privaatsust säilitades. Planeerimisprojekt on lähtunud järgmisestest põhimõtetest :

- leida ehituskrunte uute pereelamute ja teeninduskompleksi rajamiseks (sh. kämbingumajad)
- säilitada olemasoleva eramu privaatsust maksimaalselt

- luua sõbralik elukeskond

Enamik eramukrunte on planeeritud ca 1500 m². Rikkamale ehitajale on planeeritud ka suurem krunt. AJ krunt on planeeritud ca 5400 m². Eramute max. kavandatud brutopind on 200 m². Teeninduskompleksi max. kavandatud brutopind on 700 m². Kämbingumajade (millised on omavahel ühendatud tervklikuks arhitektuurseks ansambliks tuulekastide kõrguselt) brutopinnaks on kavandatud 45 m². Ebasoodsa pinnaveeseisu tõttu ei ole võimalik lihtviisil keldreid ehitada. Max. hoonestuskõrguseks on planeeritud kaks korrust + katusekorrus. Eramute hoonestusjoon valdavalt 17 m planeeritud tänava punasest joonest. AJ krundi ja teeninduskompleksi hoonestusjoon 5 m planeeritud tänava punasest joonest. Elusõbraliku keskkonna loomiseks on planeeritud tenniseväljakud ning laste mänguplats. Ühiskondliku elu loomiseks telkimisplats, vagunelamute parkimisplats.

3.2. Liiklus ja parklad.

Autoliikluse korraldamiseks on tehtud järgmine ettepanek:

Kvaralisisene liiklus on planeeritud kahesuunalise sõiduteega tupikteega. Teeninduskompleksi ja tenniseväljakute vahetusse lähedusse on planeeritud autoparkla 36 ja 2 autobussi parkimiskohaga. Teeninduskompleksi teenindamiseks on ette nähtud parkimisala kompleksi kvartalisisesel küljel. Tupiktee lõppeb 12x12 m suuruse überpööramisplatsiga. Kvartalisisesed teed, parkimisplatsid ja kõnniteed on projekteeritud asfaldi hõõvelliistudest kattega. Elamute juurdepääsu teede ja jalgteede katteks võiks olla ka betoonkivist kate või graniitsõelmed. Teed tuleks võimaluse korral ääristada bet. Äärekiividega 100.20.8 (teekattega samas pinnas). AJ eramuni rekonstrueeritakse tee laiussega 3,5m.

3.3. Haljastus

Ol. Ol. Haljastus vt. p. 2.4.

Planeeritava maa-ala läänepoolses osas ol.ol. kasesalu säilitatakse maksimaalselt, st. eemaldatakse vaid hädavajalikul arvul puid (teede ja trasside ning hoonetealt ning nende hoolduseks vajalikult territooriumilt. Puistu säilitamiseks on projekteeritud krunt nr.8 ning on piiratud ehitustegevust kruntidel nr.7,6,5.

Planeeringus on ette nähtud territooriumid pöösaste ning puude istutamiseks, milliste nimetused kooskõlastatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud rajada kaks sadevete kogumise tiiki.

Muru pindadele tuleks enne muruseemne külvamist lisada ca 150 mm kasvumulda.

3.4. Keskkonnakaitse ja maakasutuse piirangud

Ülemiste järve vee puhtuse kaitse nõudest lähtuvalt on kehtestatud järvele ehituskeeluala 200m (kantud ka planeeringu graafilisele materjalile).

3.5. Tulekaitse

Olemasoleva hoone ja rajatavate hoonete omavahelised kaugused on antud joonisel nr.3. Projekteeritavate hoonete omavahelised kaugused on 10 m ja

enam . Tuletõrje autole on projekteeritud ümberpööramisplats tupiktänaava lõppu (suurusega 12x12 m) ja ette nähtud sõitmiskuja (laiusega 3,5m) krundile nr.10.

3.6. Vertikaalplaneerimine

Maa-ala kujutab endast suuremas osas endist põllumaad, mida keskosas läbivad kraavid. Krundi kagu-piiril asub magistraalkraav.

Territooriumi absoluutkõrgused on piires 38,18-37,11m. Kõrgeim ala, absoluutkõrgustega kuni 37,89 m, asub kaasiku läänepoolses osas ja sellest lääne poole krundi keskosas. Madalaim ala on loodeosas ja maanteega paralleelselt edela osas.

Käesolevas projektis on põhja poolt tuleva kraavi veed juhitud piki kirde piire magistraalkraavi, et vältida kevadiste sulade ja paduvihmade ajal vee kogunemist proj. elamute kruntidele. Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasolevast reljeefist, olemasolevast haljastusest ja sadevete ärajuhtimise võimalustest.

Kuna territoorium asub Ülemiste järve vahetus läheduses, on välditud sadevee kontsentreeritud ärajuhtimist, vaid on püütud hajutada piki- ja põikkalletega haljastatud aladele või pr. Tiikidesse.

Vertikaalplaneerimise käigus tuleb maapinda planeerida, täites lohke ja lisades kasvumulda ja pinnast vajaliku kalde saamiseks. Vertikaalplaneerimine on tehtud põhimõttel, et sadevesi valguks ehitistest, mänguväljakutest ja telkimisplatsist eemale. Juurdepääsuks elamutele, ühiskondlikule hoonele, kámpingu majakestele ja parklale on projekteeritud teed. Kvartalisisene tee on projekteeritud 5,5 m lai, elamute juurdepääsu teed 3m laiad ja tuletõrje auto liikumisvajadusi arvestades kámpingumajade ja AJ eramuni teed 3,5m laiad.