

SELETUSKIRI

ARAKA KINNISTU MAATÜKK 2 DETAILPLANEERING

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, valla ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused ja algatamisotsus.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kadaka külas, Aruküla-Peningi maantee vahetus läheduses. Planeeringuala moodustava Araka kinnistu maatüki 2 suurus on 2ha, katastritunnus 65301:013:0802, maa sihtotstarve maatulundusmaa.

Kinnistu kujutab endast kirde edela suunalist risküliku kujulist lagedat maaala, mis on kasutusel olnud põllumaana. Maantee poolses osas asub puuderida.

Juurdepääs on tagatud olemasolevalt Aruküla –Peningi maanteelt ja kohalikult Metsa teelt.

Kinnistu piirneb lagedate aladega, põhjast maanteega ja loodekülgelt prügila teega. Planeeritav ala asub koostatava valla üldplaneeringuga määrataval ajaloomustriga maastikul.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamukruntideks koos ehitusõiguse määramisega ja lahenduste andmine vajalike kommunikatsioonivõrguga varustamiseks.

3.2. Krundid, ehitusõigus ja hoonestus

Alale on planeeritud 9 väikeelamukrunti, üks sotsiaalmaa mänguväljakuga ja kolm teemaa krunti, neist kaks tupikteed ja üks rigimaantee laiendus.

Maksimaalne lubatud hoonestusalune pind on valdavalt 250 m², krundil pos.nr 02 200m². Kruntidel on lubatud rajada kuni 2 hoonet - üks elamu ja üks abihoone. Põhihoone lubatud maksimaalne korruselisus on 2, hoone lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9 meetrit, abihoonel 4,5 meetrit.

Hoonete katuseharjad tuleb suunata paralleelselt või risti juurdepääsuteega, et vältida hoonete ebakorrapärast paigutust maa-alal. Lubatud katusekalle 20-45 kraadi.

Hoonete kaugus krundipiiridest on valdavalt 9 meetrit, et oleks tagatud privaatsus naaberkrundi hoonest ja valgusinsolatsiooni nõuded.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3, majade maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m.

Krundil pos. nr02 eluruume teekaitsevööndi ulatuses mitte rajada. Teekaitsevööndi ulatus on lubatud rajada abiruume nt.garaaz vmt. Sellel krundil säilitada olemasolev puuderida või asendada see uutega.

Riigimaantee Põhja Regionaalse Maanteeameti poolt ette antud sanitaarkaitsevööndi ulatuses, tuleb hoonete projekteerimisel näha ette passiivsete meetmete rakendamist liiklusriskide kahjuliku mõju vähendamiseks eluruumides.

Ehitusõigus vt. Põhijoonis.

3.3. Teed ja liiklus

Kohaliku tee ja riigimaantee ristmiku nähtavuskolmnurk on antud 15x200m. Maantee äärset puuderida hooldada nii, et see ei takistaks nähtavust liikluses.

Enamustele planeeritavatele kruntidele on tagatud juurdepääs uutelt tupikteedelt, mis saavad alguse Metsa teelt. Tupikteede sõidutee osa laius on 4 meetrit ning otstes asub überpööramisplats, kus oleks tagatud operatiivmasinate juurdepääsu nõuded. Kõik sõiduteed on ette nähtud muuta asfalt- või muu kõvakattega teeks.

Igale krundile on ettenähtud kaks parkimiskohta.

3.4. Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse. Kuritegevuse ennetamine.

Tegemist on kinnistuga, mis asub lagedal alal, kus on seni paiknenud põllumaa. Esinevad üksikud puud, mis tuleb säilitada. Krundile istutada puid nii suures koguses, et täiskasvanud puude võrade projektsioon ületaks 10 % krundi suuruselt.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus, Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Maantee poolsetele kruntidele istutada kaitsehaljastust. Olemasolevat puuderida maantee ääres hooldada nii, et see ei takistaks nähtavust liikluses.

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :

- 1.Tänavavalgustuse väljaehitamine.
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrestatud kruntide moodustumine.

Soovitame krundiomanikul kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

3.6. Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 10 m.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3.

Tuletõrjevesi saadakse joogiveetrassi servas sotsiaalmaal paiknevast tuletõrjeveemahutist, millest on kaugeima hooneni max 170m.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustus saadakse Araka kinnistu maatükk 1-le rajatava puurkaevu baasil. Veevajadus üheksale eramule on $9 \times 0,6 = 5,4$ m³/ ööpäevas. Liitumiskraanid paigaldada krundipiiride ette, kuid mitte lähemale kui 0,5meetrit ja et oleks tagatud ligipääs avarii korral.

4.2. Kanalisatsioon

Antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonitorustik. Perspektiivse torustiku tarbeks on jäetud vaba ruum veetrassi kõrvale. Ühiskanaliseerimise väljaehitamiseks on lubatud kasutada nõuetekohaseid plastist reoveekogumismahuteid, mida tuleb tühjendada regulaarselt.

4.3. Drenaaž

Maa-ala jääb drenazeeritava ala piirkonda. Kuna ehitustööde käigus likvideeritakse дренаazivõrgustik, on ette nähtud uue toru paigaldamine teemaadele. Eelvooluna kasutatakse lähimat eelvoolu kravi. Vt.skeem. Drenaažtorustikena on soovitatav kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorusid. See torustik võtab vastu vajadusel ka kruntidelt ja hoonete alt tulevad drenaaživeed. Vaatluskaevud teleskoopilised plastmassist Ø400.

4.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.53110, mida on arvestatud planeeringu koostamisel. Selle kohaselt on ette nähtud Haraka alajaamast uus 0,4kV elektri kaabelliin.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu peaitsmeks 3x25 A.

4.5. Side

Planeeringuala läbib sidekaabelliin, millele on seatud ettepanek asendamiseks kaabliga ja teisaldamiseks moodustatava krundi pos.nr04 serva. Kruntidele sidevarustuse saamiseks arvestada AS Elion tehniliste tingimustega.

4.6. Soojusvarustus

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

Projektijuht: Riho Tint

Arhitekt: Inga Pajula

