

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- kinnistu jagamine kolmeks elamukrundiks;
- planeeritaval alal maakasutuse korrastamine;
- ehitusõiguse andmine maa-alal moodustatavatele kruntidele;
- tehnovõrkude lahendused;
- liiklus- ja parkimistingimuste lahendused;

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev **Maria** kinnistu kolmeks eraldi elamukrundiks – väikeelamu krunt, ridaelamu krunt, kaksikelamu krunt. Vastavalt Rae Vallavolikogu keskkonnakomisjoni ettepanekule on planeeritud elamukruntide miinimumsuuruseks ~1500m². Krundid on planeeritud põhiliselt lõunasuunalistena. Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks kõikidele kruntidele on planeeritud transpordimaa. Andmed kruntimise kohta vt. tabel nr. 2 "Kruntide moodustamine"(joonis nr.4).

3. PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E L	ELAMUMAA	7437m ²	79,5%
	TRANSPORDIMAA	1924m ²	20,5%
	KOKKU	9361m ²	100%

4. HOONESTUSKAVA

Planeeritaval alal on antud moodustuvatele kinnistutele ehituskeelualad. Planeeritud kinnistutel lubatud hoonete arv on 1+1, 8+1, 2+1 (elamu + abihoone omavahel blokeerituna on soovituslik). Hoonestusviis on lahtine. Hoonete kaugused tänavapoolsest piirist kruntidel pos. nr. 1 ja 2 vähemalt 7,5 m, krundil pos. nr. 3 vähemalt 5,0 m. Projektdokumentatsioon uutele kinnistutele elamute ehitamiseks koostatakse eraldi vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele. Detailplaneeringuga on antud kinnistutele võimalikud ehitusalad. Andmed kruntide ehitusõiguse kohta vt. tabel nr. 3 "Kruntide ehitusõigus" (joonis nr.4).

5. ARHITEKTUURINÕUDED

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada lähiümbruse arhitektuurse keskkonnaga, mille moodustavad lihtsate mahtudega hooned. Antud piirkonna hoonestusviis on lahtine, hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 10m, katusekalle 0 -30 kraadi. Hoonete harja suund on paralleelne või risti juurdepääsuteega. Kuna planeeritud kinnistu pos. nr.1 jääb osaliselt Tartu maantee sanitaartsooni piirile, siis elamu projekteerimisel näha ette täiendavat kaitset teelt tulevatele mõjudele (kolmekordsete klaasidega pakettaknad, seinakonstruktsioonid tugevdatud heliisolatsiooniga jne.). Samuti ehituskeekuala Ööbiku tänava poolt on suurendatud 10 meetrini. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Kruntide ümber rajatavate piirete vajadus ja nende kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal ehituskrundil pos. nr.1 on 10kV õhuliini kaitsetsoon, Tartu mnt. sanitaartsoon. Ehituskrundil pos. nr.2 on trafoalajaama mürakaitse sanitaartsoon.

7. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel koht prügikonteineritele. Prügikonteinerid on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa. Olmeprügi kogutakse konteineritesse, mille äraveo kohta on sõlmitud leping vastava asutusega. Orgaanilised jäätmed komposteeritakse tarbeaia osas. Elamukruntide haljastuse osas on soovituslik rajada elamute ümbrusse iluaed. Kuna planeeritud kruntidel puudub kõrghaljastus, siis on soovituslik seda rajada. Kruntide piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega 1,5 m. Planeeritud kinnistu pos nr.1 Ööbiku tänavaga külgnevasse osasse ja transpordimaaalaga külgnevasse osasse rajada kõrg-
haljastus.

8. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise tulepüsivusklassis TP - 3. Arvestatud on tuletõrje - ja sanitaareeskirjadega.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud tuletõrjevee hüdrantist, mis on planeeritud transpordi maa - ala haljasribale. Hoonete min. tulepüsivusklass vt. tabel nr.3 "Kruptide ehitusõigus" (joonis nr.4).

9. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS , VERTIKAALPLANEERIMINE

Autotranspordiga juurdepääs kruntidele on ette nähtud läbi transpordimaa planeeritud juurdepääsuteega, millega tagatakse läbi Maria kinnistu juurdepääs Udumäe kinnistule. Arvestatud on teenindusliikluse juurdepääsuks vajalike parameetritega.

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil vastavalt normidele.

Detailplaneeringu mahus on antud teede telgesid pidi planeeritud teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded. Samuti on antud tee põiklõige koos insenervõrkude paigutusega. Vt. Insenervõrkude koondplaan (joonis nr. 5).

Maria kinnistuga külgnevas osas on ette nähtud Ööbiku tee laiendamine ja rekonstrueerimine nõuetekohaseks tänavaks. On määratud Ööbiku tee ehitusjoon, ja antud võimalik variant juurdepääsuks naaberkinnistule.

10. SOOJAVARUSTUS

Planeeritavatel kinnistutel projekteeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalsena .

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr	ehitise liik/ aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimis- kohtade arv	planeeringus ette- nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
2	RIDAELAMU	1,2 parklak. elanikele 0,2 parklak. külalistele	11	11
3	KAKSIKELAMU	1,2 parklak. elanikele 0,2 parklak. külalistele	3	3

KOKKU

16

16