

SELETUSKIRI

VANA-AAVIKU 14-1 KINNISTU 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 Aaviku külas, Jüri-Vaida maantee ja küla keskuse vahetus läheduses. Planeeringuala moodustava Vana-Aaviku 14-1 maatüki suurus on 3500 m². Kinnistul asub paarismaja osa garaaziga.

Juurdepääs on tagatud olemasolevalt tupikteelt, mis läbib ka Vana-Aaviku II ja Vana-Aaviku 14-2 kinnistut.

Planeeringuala on valdavalt lage.

Planeeringu ala on varustatud tehnovõrkudega.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Detailplaneeringu eesmärk

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

3.2. Kruntide ehitusõigus ja hoonestus

Tegemist on ühe olemasoleva paarismaja krundiga ja ühe uue väikeelamu krundiga. Olemasoleva hoone asukoht võimaldab rajada uue hoone kruntidevahelisest piirist 3 meetri kaugusele, et hoonestusalada kaugus teineteisest on minimaalselt 10 meetrit vastavalt maaomanike kokkuleppele.

Maksimaalne hoonestusalune pind on valdavalt väikeelamukruntidel 250 m². Kruntidel on lubatud rajada kuni 2 hoonet - üks põhihoone (vastavalt planeeritud sihtotstarbele) ja üks abihoone. Põhihoone lubatud maksimaalne korruselisus on 2, hoone lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9 meetrit, abihoonel 4,5 meetrit.

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

Uute hoonete asukoha valikul arvestada valgusinsolatsiooni nõuetega naaberkrundi hoonele. Sanitaarkaitsetsooni on lubatud rajada ainult abihooneid.

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

Ehitusõigus vt. Põhijoonis.

3.3. Teed ja liiklus

Planeeritavatele kruntidele on tagatud juurdepääs olemasolevalt tupikteelt, mis saab alguse Jüri-Vaida maanteelt. Tupiktee sõidutee osa laius on 4 meetrit. Käesolevaga on tehtud ettepanek überpööramisplatsi asukohale, kus oleks tagatud operatiivmasinate juurdepääsu nõuded.

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 suurusest.

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

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :

1. Tänavavalgustuse väljaehitamine.
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrasstatud kruntide moodustumine.

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

3.6. Tulekaitse

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

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3. Paarismaja projektis peab erinevate paarismaja sektsioonide vahel olema tuldtakistav vahesein.

Tuletõrjevesi saadakse Vana-Aaviku joogiveetrassi servas paiknevast tuletõrjeveemahutist, mis paikneb planeeritud hoonetest max 135 meetri kaugusel piki veetrassikoridori. Piki veetrassikoridori tuleb tagada läbipääs võimaliku tulekahju korral.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustus saadakse vastavalt lähteülesandele Vana-Aaviku puurkaevu baasil olemasolevast veetorustikust.

4.2. Kanalisatsioon

Antud piirkonnas on olemas tsentraalne kanalisatsioonitorustik, mis läbib ka käesolevaid krunde piki edelapiiri ja uut krundi läbi keskosa. Käesolevaga tehakse ettepanek asendada krundi nr 1 keskosa läbiv kanalisatsioonitorustik paigutada krundi kirdeosa piirile. Vastavalt lähteülesandele selle torustikuga ka liitutakse.

4.3. Drenaaz

Pinnas ei ole omaniku andmetel liigniiske, täpsemad geoloogilised uuringud puuduvad. Seetõttu võiks liigveed immutada krundi pinnasesse. Kui edasiste uuringute käigus selgu drenaazivaljaehitamise vajadus, oleks drenaaztorustikena soovitatav kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorusid. See torustik võtab vastu vajadusel ka krundilt ja hoonete alt tulevad drenaaziveed. Vaatluskaevud teleskoopilised plastmassist Ø400.

4.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.53109, mida on arvestatud planeeringu koostamisel. Kinnistu krundi 01 elektrivarustuseks on projekteeritud transit-liitumiskilp (TK) ja krundile 02 varemprojekteeritud liitumiskilp (E.)

Planeeritava ala elektri koormuse 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 servituut. Käesolevad krundid saavad sealt ka ühenduse.

4.6. Soojusvarustus

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

Projektijuht: Riho Tint

Arhitekt: Inga Pajula

