

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Rae vallas Järveküla külas asuva Kase I kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 03.02.2004.a. korraldus nr. 84 mille alusel algatati Kase I kinnistu detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Rae valla üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2004.a. juulis teostatud geodeetilise mõõdistamistöö andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Assaku aleviku Veski teelt algava ja Vana-Tartu maanteele suunduva põlluvahe tee ääres.

Planeeritava ala moodustab Kase kinnistu pindalaga 1,3 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja kasutuses on varem olnud põllumaana. Kõrghaljasust planeeritaval maa-alal ei ole.

3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine korruselamukruntideks ja krunte teenindavaks transpordimaaks, tootmismaaks ja üldotstrabeliseks maaks. Antud eesmärgi realiseerimine tuleneb detailplaneeringu lähtetingimustest.

Detailplaneeringu projekti (vt. Krundijaotusplaani) kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamisel 9 uut kinnistut, milledest on 5 korruselamumaa kinnistud, 1 -tootmismaa kinnistu, 1 teemaa (elamumaa) kinnistu, 1 Turu tee kinnistu ja 1 üldmaa kinnistu (mänguväljakud). Korruselamumaa krundid moodustatakse pindaladega vahemikus – 1004 m² - 2051 m² eesmärgiga kortermajade rajamine. Tootmismaa moodustamine on vajalik alajaama paigutamiseks. Teemaa kaudu toimub vajaliku juurdepääsu tagamine uutele kinnistutele ja veejuhtimiseks, samuti gaasi-, elektri -ja sidekaablite paigutamiseks. Teemaa kaudu korraldatakse ka tekkiva prügi ja reovee ärajuhtimine käitlusettevõttesse.

4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest. Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 3 korrust), täisehitusprotsent (elamumaal kuni 50%- sõltuvalt krundi pindalast) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 1 elamahoone-kortermaja või ridaelamu). Moodustatavatele kruntidele on lubatud rajada kortermaju ja ridamaju seda tingimusel, et oleks arvestatud planeeritud hoonestustingimustega. Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs.

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

a) krundile rajatavate ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 50% krundi pindalast, maksimaalselt 500m²;

b) ehitiste lubatud kõrgused kruntidel on suurimaks kõrguseks lubatud kuni 15 m, vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta soovitatavalt üle 0,5 m, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse üldjuhul kirde-edelasuunaliselt, võimalikud kõrvalekalded lubatud seoses kõrghaljastuse rajamise vajadusega ja krundi konfiguratsiooni arvestamise vajadusega.

Katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Samuti võib katuse rajada lamekatusena. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega.

Välisviimistlusmaterjalide kohta esitatavad nõuded:

Lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel, ning tehismaterjaliga kaetud sokkel. Samuti on lubatud helehalli silekrohviga või lainelise krohviga kaetud värvimata või värvitud sokkel. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse terviku.

Seinad: Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada betooni, puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist.

Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja hõõveldatud püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema soovitatavalt värvitud.

Hoone seinte värvid peavad olema kas heledad või kontrastiprintsiibil - tumeda tellisseina puhul heledad puitpinnad ja heleda tellisseina või krohvipinna puhul tumedad puitpinnad.

Katus: Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Kivimaterjal võib olla nii betoon kui ka keraamika. Katusetarvikud peavad olema katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest.

Korstnad: Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohviga samaselt välisseintega. Korstnapits katta vihmaveerennide ja -torudega sama tüüpi plekiga.

Vihmaveerennid ja -torud: Ümara toruga vihmaveesüsteemid, viimistlus on valge, must, pruun, hall või kuumtsingitud teras.

Välistrepid ja -terrassid: Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepi astmed ja made kaetud looduskivist või pesubetoonist astmeplaatidega või puidust astmetega ja laudisega.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritavale maa-alale on vajalik rajada kõrghaljastus. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest (lepp, kuusk, mänd, kask, tamm).

Kruntide piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas. Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud teemaa olemasolevalt Turu teelt moodustatavatele kruntidele juurdesõiduks ja majandamiseks. Kuna planeeritud tee on kavandatud viiele moodustavale kinnistule juurdepääsuks, siis oma olemuselt on see avalik tee, mille sihtotstarbe määramise osas on tehtud ettepanek elamumaa moodustamiseks. Avaliku tee rajamine on vajalik samuti päästeteenuse tagamiseks. Kuna planeeritud teemaa on vajalik planeeritud elamisasumi, mitte ainult ühe kinnistu teenindamiseks, siis on see

kooskõlas Harju Maavalitsuse planeeringukomisjoni seisukohaga planeeritud elamumaa sihtotstarbega. Planeeritud tee on planeeritud avaliku kasutusena. Teemaa kaudu toimub ka kõikide tehnovõrkude toimimine. Teemaale on planeeritud 5.0 m laiune sõidutee koos 1.5m laiuse kõnnitee ja 0,5 m laiuste teepeenardega, s.o. 7.5 m laiuse muldkehaga tee. Teemaa laius koos parkimise koridoridega on planeeritud 22 m.

Tehnovõrkude paigaldamiseks on ettenähtud teemaale vastav koridor laiusega 5 meetrit. Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikikalle teepeenarde suunas. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi teepeenardelt olemasoleva tee juurde rajatavasse äravoolukraavi. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuvaba kate.

8. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus.

Veevarustuse, elektrivarustuse ja sidevarustuse tagamine toimub läbi transpordimaa kinnistute vastava tehnovõrkude koridori kaudu. Seega kinnistu omanikud ei ole kohustatud seadma võrguvaldajate kasuks isiklike kasutusõigusi või üksteise kasuks reaalservituute, millised tagaksid tehnovõrkude hoolduse ja avariide likvideerimise.

9. Insenerivõrgud ja tehnorajatised

9.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 1662, 09.12.2004.a. AS Elveso on nõus lubama planeeritavale maa-alale tarbevett ca 24m³/d peale ühisveevärgi väljaarendamist piirkonna arendaja AS Water Ser poolt. Planeeringuga on ettenähtud liitumiskohad Elveso poolt rajatava veetorustikuga.

Rajatavast veetorustikust on planeeritud veetorustik veetud kõikide planeeritud kinnistuteni läbi teemaa tehnovõrkude koridori.

Heitvett on AS Elveso nõus vastu võtma ca 24m³/d pärast piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist. Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumistorustikuni. Kohaliku kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse torustik rajatavasse kanalisatsioonivõrku. Selleks on ettenähtud kogumistoru võimalik asukoht.

9.2. Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeveevarustuseks 10 l/s. Detailplaneeringuga on ette nähtud tuletõrjeveevõtukoht- hüdrant, milline on paigutatud planeeritava maa-ala keskosas transpordimaal mänguväljaku vahetusläheduses.

Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 150 m. Hüdrant saab veetoite piirkonna arendaja poolt rajatavast veetorustikust. Tuletõrje veevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

9.3. Soojavarustus.

Hoonete kütmiseks kasutatakse gaasikütte süsteemi. Soojavarustuse korraldamiseks on planeeritud madalsurve gaasitrassikoridor, milline ühendatakse AS Fortum Termest poolt rajatud gaasitrassiga (kesksurve). Planeeritava kinnistu osas gaasitrassiga liitumine on planeeritud Vana-Tartu maanteelt.

9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 53136.

Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud lähimalt liinilõigult Jüri-Lehmja 10kV fiidri "Uustalu" haruliiniga paralleelselt ehitatavast 20kV maakaabelliinilt transiidina 24kV isolatsiooniga Al-240 mm² kaabelliiniga.

Planeeritava maa-ala elektrivarustuse tagamiseks on ettenähtud uue 630 kVA trafoga 20/0,4 kV komplektalajaama paigaldus planeeritavale maa-alale. Elektrivõrgu tagamiseks on planeeritud kaabelliinid ringliinidena piki siseteid-tänavaid. Elamurajooni sisene madalpingevõrk on planeeritud maakaabelliinina mööda transpordimaad.

Iga krundi piirile on ettenähtud paigutada transit- ja liitumiskilbid.

Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Tänavavalgustuse mastide kõrgus 3,0 - 5,0 m. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliitlambi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm

Tänavavalgustuse mastide vahe on ligikaudu 30- 35 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega.

9.5 Sidevarustus.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli kanalisatsiooni rajamiseks vastav asukoht.

9.6. Gaasivarustus

Gaasivarustus on tagatud AS Fortum-Termost poolt Vana-Tartu maanteele rajatavast gaasitorustikust. Planeeritavale maa-alale on planeeritud vajalik rõhukamber ja madalsurve torustik transpordimaale ettenähtud tehnovõrkude koridori.

10. KESKKONNAKAITSE, KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Objektide soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada gaasikütet.

Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud teede maa-aladele tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja välditakse keskkonda saasteainete sattumise.

Ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise ka väljastpoolt.

Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Vajaduse korral tuleb mahutid varjata näiteks jäätmemaja, katusealuse või aedikuga, või hekiga. Koht, kus mahutid paiknevad, peab olema küllaldaselt valgustatud.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse.

Arvestatud on asjaoluga, et asumile peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Nii tasandub haljastuse ebaühtlane paigutus.

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislake elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Haljastuse säilitamise osas on tehtud ettepanek säilitada haljastust maksimaalsel võimalikul viisil, olenemata omandivormist. Haljastus ning selle struktuurielendid muutuvad kõikide maakasutusviiside loomulikuks osaks. Maakasutusviiside kavandamisel on arvestatud haljastuse rajamisega algstaadiumist alates.

Detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamisel on võrreldud variante:

1. Olemasolev olukord, midagi ei muudeta.
2. Planeeringuga ettenähtud muudatused.

Detailplaneeringuga ettenähtud muudatused.

Detailplaneeringuga antakse õigus olemasolevat kinnistut jagada 12. kinnistuks ja jagamise tulemusel antakse ehitusõigus korterelamuhoone rajamiseks. Inserner-tehnilised võrgud ühendatakse olemasolevatesse või rajatavatesse võrkudesse. Autode parkimine lahendatakse igal krundil krundisisiselt. Objekti soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada kas koos või eraldi vedelkütust, maakütet, elektrit ja puitu. Olmevesi kanaliseeritakse ühiskanaliseerimise süsteemi.

Jäätmekava

Moodustatavatel kinnistutel paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Järeldused ja ettepanekud.

1. Soovitav on planeeritava ala sadevete süsteemide hooldamine lahendada tsentraliseeritult ühe ühise teenindusorganisatsiooni poolt.
2. Maa-alal tuleb järk- järguliselt rajada kõrghaljastus.
3. Rakendada prügi sorteerimist tekkekohas, paigaldada krundile vastavad prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks.
4. Võimaluse korral rajada tsentraalne reovee ärajuhtimise süsteem.

11. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

11.1 KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

11.2. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Välisuksed ja garaaziuksed - paigaldada turvauksed ja turvalukud;
2. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
3. Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
4. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;
5. Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale;
6. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
7. Naabrivalve käivitamine.

Naabrivalve kogemust on võimalik rakendada kogu piirkonna osas. Seda eelkõige põhjusel, et antud piirkond on kompaktne.