

KÖITE KOOSSEIS

I. SELETUSKIRI

1. Üldandmed

1.1. Planeeringu object. Asukoht

2. Asendiplaan

2.1. Sissejuhatus

2.2. Olemasolev situatsioon

3. Arhitektuurne planeerimislahendus

3.1. Maakasutus

3.2. Kruntimine ja hoonestus

3.3. Teed ja liiklus

3.4. Haljastus, hekorrastus ja keskkonnakaitse

4. Tehnovarustus

4.1. Elektrivarustus

4.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja drenaaž

4.3. Sidevarustus

4.4. Vertikaalplaneerimine

5. Keskkonnamõjutused.

II. LISAD

III. JOONISED

G-01	Lähteplaan	M 1:500
G-02	Detailplaan	M 1:500
G-03	Insenervõrkude koondplaan. Teed ja vertikaalplaneerimine	M 1:500

I. SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.

1.1. Planeeringu objekt. Asukoht.

Objekt: Mätliku II kinnistu
Asukoht: Harju maakond, Rae vald, Tuulevälja küla

Tehnilised näitajad / pinnad:
Detailplaneeringuga käsitletav ala ~ 0.6 ha (krunt 5176 m²)

Maa sihtotstarve (olemasolev) - maatulundusmaa
Maa sihtotstarve (planeeritav) - elamumaa

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev detailplaneering.

2. ASENDIPLAAN.

2.1. Sissejuhatus.

Käesoleva töö ülesandeks on Harju maakonnas, Rae vallas, Tuulevälja külas asuva Mätliku II kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse maaüksuse kruntideks jaotamine, teedevõrgu kujundamine ja liikluskorralduse põhimõtted, samuti lahendatakse kõik insenerlikud tehnovõrgud.

Detailplaneeringuga määratakse üldine ehitusõigus, arvestades tervise-, keskkonnakaitse- ja tuleohutusnõuetega. Määratakse kinnisomandi kitsendused ja reaalservituudi vajadus.

2.2. Olemasolev situatsioon.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala, mis asub Pirita jõe ääres ja , mida läbib külatee on hoonestamata ala, suhteliselt tasase reljeefiga, kaldega jõe suunas, osaliselt looduslik rohumaa, osaliselt haritav maa.

Juurdepääs maaüksusele on kinnistut läbivalt teelt.

Planeeritavast alast loodesse jääb Pirita jõgi, kirdesse jääb kehtestatud detailplaneeringuga Kaldamäe elamukvartal, kagusse ja edelasse jäävad naabermaaüksused.

3. ARHITEKTUURNE PLANEERIMISLAHENDUS.

3.1. Maakasutus.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud Revala Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud plaani, töö nr. H-137

Detailplaneeringus käsitletav ala jaguneb maakasutuse sihtotstarvete järgi:

Pereelamu maa (EP)	4 957 m ²	95 %
Tee ja tänavate maa (LT) - avalik kasutus	219 m ²	5 %
Kokku	5 176 m ²	

3.2. Kruntimine ja hoonestus.

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasolevat situatsiooni:

Planeeritav ala, mille poolitab olemasolev külatee, on jagatud kaheks elamukrundiks. Teele on eraldatud omaette krunt.

Ehituskeelualad kruntide piiridest on antud 4 m, ehitusjoon teede ääres 7.5 m.

Planeeritavale kinnistule jäävad järgmised piirangud:

- kallasrada – 4meetrit
- veekaitsevöönd – 10meetrit
- Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd – 50meetrit
- Pirita jõe kalda piiranguvöönd – 100meetrit
- veekraavi kaitsevöönd – 1meeter
- veekraavi ehituskeeluvöönd – 25meetrit
- külatee kaitsevöönd – 10meetrit

Ehituskeelualad ja täisehituse % on paika pandud arvestades järgnevat:

- lagedal alal on väikeelamute tulepüsivuse klass TP-3
- hoonete tuletõrjekujad 8 m
- kruntide täisehituse % on maksimaalselt 15 %

Antud piirkonna hoonestusviis on lahtine.

Elamu võib projekteerida maksimaalselt 2 korruselistena, kõrgusega maapinnast maksimaalselt 10 m, abihoone 6.5 m, katusekalle 0-30 kraadi.

Hoonete harja suund on paralleelne või risti krundi piiriga.

Krundil võib maksimaalselt paikneda kaks eraldiseisvat hoonet 1 üksikelamu ja 1 abihoonet.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Kruntide piirete kujundus eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

Kruntide piirid ja mõõdud on antud geodeetilise aluse järgi. Piirid ja mõõdud täpsustatakse kruntide geodeetilisel mõõdistamisel.

3.3. Teed ja liiklus.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kinnistut läbivalt külateelt, mis suundub Lagedi – Aruküla maanteelt Tuuleväljale.

Pääsud kruntidele on antud olemasolevalt külateelt.

Parkimine on planeeritud omal krundil – 2 kohta krundile.

Krundile 1 on planeeritud jalakäigutee servituut (2m) pääsuks jõe äärde.

3.4. Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal olemasolev haljastus praktiliselt puudub.

Soovituslikult rajatavas haljastuses kasutada ka kõrghaljastust ja arvestada taimeistiku valikul jõe lähedusega.

Planeeritavatel kruntidel tehakse kogu haljastus - heakorrastus tulevaste omanike poolt. Krundid on ette nähtud teedest ja üksteisest eraldada hekiga. Kruntidevahelised piirred soovitavalt metaallvõrgust teraspostidel. Tänaväärsete piirete tüüp ning täpne kujundus määratakse edasise projekteerimise käigus, kuid piirde kõrgus ei tohi ületada 1.20 m ja piirred peavad olema miljöösoõbralikud.

Jäätmete kogumiseks paigaldatakse kruntidele konteinerid.

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritava ala elektrienergia tarbiateks on 2 elamut.

Planeeritava ala taotletav elektrikoormus on 2 x (3x25A)

Tarbijate elektrivarustus baseerub uuel mastalajaamal, mis on projekteeritud Kaldamäe MÜ-le.

Ühendus on planeeritud maakaabelliiniga.

Elektriliinid on planeeritud teedealale, siis ei ole vajadust servituuti seada.

Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piiridele.

4.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja drenaaž.

Veega varustamine on planeeritud Kaldamäe MÜ-le rajatava puurkaevu baasil.

Veetorustikud on planeeritud teedealale, siis ei ole vaja servituuti seada.

Heitvee ärajuhtimiseks paigaldatakse kruntidele plastmahutid 10 m³.

Lähim tuletõrjeveevõtukoht on planeeritud Kaldamäe MÜ-le.- hüdrant transpordimaa haljasribal.

Sade- ja drenaažvee ärajuhtimisel on arvestatud varem tehtud maaparandustöödega. Transiit-drenaažveed on juhitud piki krundi põhjapiiri teeäärsele drenaaži dreentoruga o 100mm, teeäärne treen viiakse plasttorusse o 100mm, tagades nii olemasolevate kuivenduskraavide töötamise.

4.3. Sidevarustus.

Vastavalt Elion Ettevõtte AS-i tehniliste tingimuste taotluse vastusele on lähiajal planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine otstarbekas lahendada raadiolahendusena.

4.4. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneering jälgib olemasolevat reljeefi. Sadeveed juhitakse teedelt hajutatult haljasribale. Insenerivõrkude koondplaani antud skemaatiline tee põiklõige koos insenerivõrkude paigutusega.

5. KESKKONNAMÕJUTUSED.

Planeeringus antud veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused on koostatud vastavalt lähteülesandele.

Soojavajaduste tagamine lahendatakse hoonete projektidega iga hoone puhul eraldi. Kui kasutatakse nõuetekohaseid küttekoldeid, siis saastetaseme piirväärtusi ei ületata.

Jäätmekorraldus kruntidel tuleb lahendada hoonete valdajate poolt. Olmejäätmed kogutakse konteinerisse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

Kokkuvõtteks võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

6. MÜRA TAOTLUSTASEMED PLANEERINGUALAL.

Käesolev planeeringuala asub hajaasustusega külas. Kinnistu piirneb teise väikelamualaga, Pirita jõega ja põllumaaga.

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr. 42 (Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid) kohaselt kuulub vaadeldav ala II kategooriasse (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamualad, ...).

Müra taotlustase on müra tase, mis üldjuhul ei põhjusta häirivust ja iseloomustab häid akustilisi tingimusi. Selle määruse § 5. (5) kohaselt peab olema:

liiklusrüüsa taotlustaseme arv suurus planeeritava ala

päeval – 55 dB ja öösel – 45 dB

Hoonete välispiirete projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 (Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest) nõuetega.

Planeeringuga tagatakse müra taotlustasemed antud planeeringualal.

Koostas arh. K. Arulaid