

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. PLANEERIMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise peaesmärgiks on vaadeldavale alale elurajooni planeerimine.

- Ettepanekute tegemine kruntide moodustamiseks.
- Ehitusõiguse andmine vaadeldava maa-ala moodustatavatele kruntidele.
- Tehnovõrkude lahenduste koostamine.
- Liiklus- ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele.
- Heakorrastuse, haljastuse lahendamine.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Planeeritaval alal on vastavalt tellija soovile ette nähtud:

124 ühe/kahepere elamut,

35 (132 peret) ridaelamut,

2 ärihoonet (kauplus ja teenindus),

2 ühiskondlikku hoonet (lasteaed ja vaba-aja keskus).

Lisaks liiklusmaa krundid, tootmismaa krundid (alajaamad, pumplad jne.), sotsiaalmaa krundid (pargid, mänguväljakud, puhkeala).

PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
EE	Elamumaa	31,7ha	42%
Üm	Üldmaa	30,5ha	39%
L	Transpordimaa	13,2ha	17%
Th	Tootmismaa	0,6ha	1%
Ä	Arimaa	0,4ha	1%
	KOKKU	76,4ha	100%

3.3. HOONESTUSKAVA

Uutele moodustatavatele kruntidele on määratud konkreetsed hoonestusalad. Hoonestuse kontseptsiooni kohaselt jäävad hooned moodustavate kruntidel põhja või idaossa, et aiaosa tekiks lõuna sõi läänekaarde. Paariselamute projekteerimisel tuleb erilist tähelepanu pöörata eluruumide orientatsioonile ilmakaarte suhtes ja ühisel krundil asuva kummagi elamupoole omanike õueala võrdsete kasutamise loomisele ning privaatsuse tagamisele.

Hoonete suurimaks kõrguseks on näidatud 9m maapinnast, suurimaks korruselisuseks 2.

Planeeritavad hooned kuuluvad TP3 ja TP2 tulepüsivusklassi.

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED

Antud piirkonna hoonestusviis on lahtine, hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 9m maapinnast, katusekalle 0° - 45°, ühesuguse katusekaldega hooned gruppeerida.

Projekteeritavate hoonete arhitektuur - stiililt lihtne, põhjamaine, arhitektuurikeel peab tuginema eesti traditsioonilisele arhitektuurile hoonetele proportsioonide ja välisilme komponeerimisel. Välisfassaadis kasutada naturaalseid materjale: krohvipinnad, puitlaudis, nat.kivi. Vältida silmatorkavaid erksavärvilisi värvikombinatsioone, kasutada pastelseid ja looduslähedasi toone. Mitte kasutada plasttooteid välisviimistluses. Uksed-aknad võimalusel täispuit või puit/alumiinium materjalidest. Lubamatud on frees-ümarpalk fassaadid. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Moodustatavate kruntide piirde soovituslikult puitlattaed kombineerituna kiviga, metall-võrkaed kombineerituna dekoratiivhekiga. Krunte piirav aed võib kulgeda piki krundi piire kombineerituna dekoratiivhekiga. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5m.

Planeeringuala võimaldab territooriumi jagada eraldi väiksemateks kvartaliteks. Omavahel on kvartalid ühendatud tiheda kergliiklus/jalgteede võrgustikuga, mis lisaks loovad ühenduse ka kogu territooriumi keskmises asuva suurema rekreatsiooni ala ja kvartalisestest mänguväljakute vahel.

Enne konkreetsete ehitusprojektide koostamist tuleb omavalitsuselt taotleda täpsustavad projekteerimistingimused, mille väljastamise eelduseks on eskiislahenduse esitamine vallaarhitektile.

3.5. KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringuala piirneb lõunapoolt Kurna ojaga, mille piiranguvöönd on 100m, ehituskeeluala 50m, veekaitsevöönd 10m ja kallasrada 4m.

Seadustest tulenevad piirangud ja kitsendused ning servituutide seadmise vajadused on märgitud põhijoonisele.

3.6. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Haljastus

Planeeritaval alal olev kõrghaljastus tuleb vastavalt OÜ Metsabüroo koostatud eksperthinnangule maksimaalselt säilitada. Iga konkreetsele krundile koostatava ehitusprojekti mahus tuleb kõrghaljastus üksikpuudena inventariseerida ja koostada konkreetne haljastusprojekt hoone eelprojekti mahus. Kinnistute piirid haljastatakse kontseptsiooni kohaselt - kõrghaljastus kombineeritult madalhaljastusega. Insenerkommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind.

Heakorrasutus

Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel elamukruntidel koht olmeprügi konteineritele, mis tuleb paigaldada sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa. Soovituslikult tuleks prügi konteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

3.7. TULEOHUTUSABINÕUD

Hoonestusalad kruntidele on määratud nii, et planeeritavad hooned võivad kuuluda TP3 tulepüsivusklassi. Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kahest küljest. Väline tulekustutus vesi saadakse planeeritavatest hüdrantidest.

3.8. LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav alale on juurdepääs Tallinn-Rapla-Türi mnt.-lt ja Järveküla küla poolt. Planeeritav ala asub ca 4 km kaugusel Tallina piirist. Elurajooni läbiv kohalik tee on ette nähtud rekonstrueerida. Teede väljaehitamise tööprojekti koostamiseks taotleda Rae Vallavalitsuselt konkreetset projekteerimistingimused.

Planeeringuala siseteede planeerimisel on arvestatud projektkiirusega 40 km/h.

Parkimine on lahendatud omal krundil.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED ELAMUPIIRKONNAS

- Kuriteohirmu vähendab see kui alade rekonstrueerimisel austatakse senist sotsiaalset ja füüsilist struktuuri ning säilitatakse sotsiaalseid võrgustikke ja tuttavat keskkonda.
- Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu. Seda saab saavutada ühildades elamurajoone büroode, kaupluste ja töökodadega, samuti luues haljasalaid ja jalgradade võrgustikke, mis kutsuvad ala laste mängupaigana kasutama. Baaridel, kõrtsidel ja kohvikutel, mis valmistavad naabruskonnale probleeme (müra ja tüli tekitamine, elanike jaoks ebameeldivate ja hirmutavate inimrühmade ligimeelitamine) on aga kuriteohirmu suurendav toime. Jalgteede võrgustik peaks olema lihtne. Parem on kui autode ja jalakäijate teed on omavahel ühendatud. Hoonete sissekäigud peaks olema ühendatud peamiste jalgradadega võimalikult vahetult.
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamiste riski. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi

vargusi, nt. pesu, tööriistade ja jalgrataste varastamist eravaldustest väljaspool elamuid. Eriti oluline on, et esimesel korral paikneksid korterid või kauplused.

- Läbi naabruskonna piiratud liikluse võimaldamine ja sel elavate inimeste välismaailmast täieliku eraldamise vältimine vähendab kuriteohirmu (hoiduda "tarastatud kogukondade" ja "kindluste" ehitamisest). Jalgrattateede ja jalgradade võrgustik vähendab samuti kuriteohirmu, vältides inimeste suurel territooriumil laialihajutamist. On soovitatav, et päeva vaiksetel tundidel on teatud suundades mõned ratta- ja jalgrajad ühendatud.
- Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.
- Atraktiivne masstikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.
- Korrashoid ning eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone, suurendab omanikutunnet ja vähendab kuriteohirmu. Elanike vabatahtlikele hooldetöödele ärgitamiseks on tõhus luua piirkonda teatud omavalitsusliku elemendiga naabruskonna haldamissüsteem.
- Kuriteohirmu saab vähendada politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil (soovitava mitte autodes vaid jalgsi) eriti selliste ametnike poolt, kes tunnevad hästi antud naabruskonda.
- Kindlate reeglite sätestamine hoonestu omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu vähendades seega ka kuriteohirmu.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
- Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, grafiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelvalve. Korrashoiustrateegia töötab kõige paremini koos kindlate reeglitega ühiskasutuses olevate paikade kohta, millest teavitavad noorukite grupe nii elanikud kui järelvalvet teostavad isikud. Reeglid toimivad tõhusalt kui noortel on olemas oma kogunemiskohad kus koos käia.
- Politsei või turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus vähendab vägivallaohu. Jälgimisega võib tegeleda ka uksehoidja, majahoidja või naabrivalve, mida võimalusel toetab videovalve, millega saavad valvajakad jälgida sissepääse, lifte, trepikodasid, garaaže, jalgrattahoidlaid jne.
- Ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid vähendavad autodega seotud kuritegude riski. Korraliku piirdega välisparklad on autovarastele vähem atraktiivsed.
- Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski.
- Parklate ja garaažide jälgimine politsei ja turvateenistuse patrullide, uksehoidjate või naabrivalve poolt, teostatud videovalvega, vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Lukustatud sisenemisruumid ja jalgrataste hoiuruumid vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.