

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Rae vallas Järveküla külas asuva Tofre I kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 19.08.2003.a. otsus nr. 118 Tofre-I kinnistu maatüki II detailplaneeringu algatamine ja Rae Vallavalitsuse 07.11.2003.a. korraldus nr. 1125 millede alusel algatati Tofre I kinnistu detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Rae valla koostatavast üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2005.a. märtsis teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Järveküla külas, vana külaosa keskosas, juurdepääsuga küla tänavalt. Planeeritava ala moodustab Tofre kinnistu pindalaga 0,85 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 olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Kinnistu jagamine on ette nähtud seoses kahe eraldi transprodimaa krundi moodustamisega, millised on vajalikud olemasolevate teedemaa laiendamiseks.

4. Hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud kruntide ehitusõigused ja hoonestusalad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest. Krundile on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust), täisehitusprotsent (kuni 42%) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 5 hoonet-korterelamut). Ehitiste lubatud kõrgused kruntidel on suurimaks kõrguseks lubatud kuni 10 m, vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritavale maa-alale on planeeritud kokku 5 hoonet, millesse on võimalik kokku maksimaalselt rajada kuni 18-20 korterit. Parkimiskohti on arvestatud 1 korteri kohta 1,5 parkimiskohta, kokku 27-30 parkimiskohta. Krundi kesosas on ette nähtud virgestusala ja lastele mänguväljaku rajamine

5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse üldjuhul ida-läänesuunaliselt, võimalikud kõrvalekalded lubatud seoses kõrghaljasuse rajamise vajadusega ja krundi konfiguratsiooni arvestamise vajadusega.

Katused rajada soovitavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 10-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega.

Lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel, ning tehismaterjaliga kaetud sokkel. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse terviku. Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada betooni, puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist.

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

Hoone seinte värvid peavad olema kas heledad või kontrastiprintsiibil.

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.

Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohviga sarnaselt välisseintega. Korstnapits katta vihmaveerennide ja -torudega sama tüüpi plekiga. Ümara toruga vihmaveesüsteemid, viimistlus on valge, must, pruun, hall või kuumtsingitud teras.

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 pesubetonist 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 (kuusk, mänd, kask, tamm).

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitavalt ühte tüüpi ja värvi.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud kinnistut läbiv tee, mida on võimalik kasutada autotranspordiks, jalgteena ja jalgarattaga sõiduks. Tee rajamine on vajalik samuti päästeteenuse tagamiseks. Planeeritud on 4,6 m laiune sõidutee koos 1.2m laiuse kõnniteega. Tehnovõrkude paigaldamiseks on ettenähtud vastav koridor laiusega 2,5 meetrit. Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda ühepoolne põikkalle. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi olemasolevasse äravoolukraavi. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuva kate.

Kinnistut läbiv Vana-Järveküla ja Andrese tee osas on planeeringuga ettenähtud eraldi kruntide moodustamine. Vana-Järveküla ja Andrese tee on vajalik rekonstrueerida selliselt, et nendel oleks võimalik ohutult liigelda nii sõiduki, jalgrattal kui jalakäijal. Teemaa kinnistu laiuseks on planeeritud 15 meetrit. Sõidutee laius planeeritult 5,6 meetrit, millele lisanduvad 1,5 meetrised teepeenrad. Teekate on vajalik rajada tolmuva kate, soovitavalt kahekihiline asfaltkate

8. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus.

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

9. Inseinervõrgud ja tehnorajatised

Tehnovõrkude liitumiskohad on planeeritud Vana-Järveküla tee juurde teemaa-ala jaoks planeeritud maale.

9.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso väljastatud tehnilistele tingimustele.nr. 113/05 AS Elveso on nõus lubama planeeritavale maa-alale tarbevett ca 7,0m³/d peale ühisveevärgi väljaarendamist piirkonna arendaja AS Water Ser poolt. Planeeringuga on ettenähtud liitumiskohad rajatava veetorustikuga.

Veevarustuse väljaehitamisel tuleb arvestada, et moodustatavate kinnistute piirist kuni 2 m välja poole on vajalik projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsüüder), mis jääb kinnistu osas liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Heitvett on AS Elveso nõus vastu võtma ca 6m³/d pärast piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist. Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumistorustikuni. Kohaliku kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse torustik rajatavasse kanalisatsioonivõrku. Selleks on ettenähtud kogumistoru võimalik asukoht.

Kanalisatsiooni torustiku projekteerimisel on vajalik arvestada, et kinnistu piirist kuni 2 m välja poole tuleb projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, milline jääb kinnistu liitumispunktiks.

Sadevesi juhitakse toimivasse äravoolu kraavitsüsteemi ja täiendavalt on vajalik krundile rajada drenaaz.

9.2. Tuletõrjerveevarustus

AS Elveso on valmis tagama veekogust tuletõrjerveevarustuseks 10 l/s. Detailplaneeringuga on ette nähtud tuletõrjerveevõtukoht- hüdrant, milline on paigutatud planeeritava maa-ala keskossa avaliku mänguväljaku vahetuslähedusse.

Tuletõrjerveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud 150 m. Hüdrant saab veetoite piirkonna arendaja poolt rajatavast veetorustikust. Hüdrandi asukoht ei tohi olla teest kaugemal kui 2 meetrit. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

9.3. Soojavarustus.

Hoonete kütmiseks kasutatakse õlikütte süsteemi.

9.4. Elektrivarustus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 60495.

Planeeritava ala varustamiseks on ettenähtud "Järveküla" ja "Järveküla-2" 10/0,4 kV alajaamade vahelisele 10kV õhuliini mastile nr. 9 mastalajaama (trafoga 160kVA) paigaldus.

Mastalajaamast on planeeritud planeeritavale maa-alale 0,4 kV toiteliinide paigaldus maakaabelliinidena ringtoitena. Sõidutee äärde on ette nähtud transit- ja liitumiskilpide asukohad. Piki kvartali siseteed on ettenähtud servituudiala maakaabelliini jaoks.

Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi.

Planeeringu maa-alale on kavandatud tänavavalgustus. Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Ette on nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid, mis paigaldatakse koonilistele metalltorumastidele. Valgustite toiteliinid ehitatakse maakaabliga. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele ning hoonestuse vahetuslähedusse. Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem hoonete sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm. Piirkonda on planeeritud üks tänavavalgustuse toitekilp. Toitekilp on planeeritud mastalajaama juurde.

9.5 Sidevarustus.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli kanalisatsiooni rajamiseks vastav asukoht.

10. KESKKONNAKAITSE JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Objektide soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada elektrikütet ja/või õlikütet.

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.

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.

Jäätmekava

Planeeritavale maa-alale 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.

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 jälitusrisi 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. Välisüksed ja garaaziüksed - 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.