

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneering on vastavalt Anu Roop'i taotlusele algatatud Rae Vallavolikogu 02.12.2003 otsusega nr 167. Detailplaneeringuga jagatakse Pildiküla külas Kaevu tn 2 asuv kinnistu kolmeks kinnistuks, määratakse moodustatavate kruntide ehitusõigused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

Käesolev projekt vastab Eesti Vabariigi ehitusala seadusandlusele ja ehitusnormidele.

Lähtematerjalid:

- Avaldus detailplaneeringu algatamiseks;
- Detailplaneeringu algatamise otsus koos lähteülesande ja lisadega;
- Omandiõiguse dokumendid;
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500;
- Elektrivarustuse tehnilised tingimused;
- EV Planeerimisseadus;
- Eestis kehtivad projekteerimismid;
- Rae valla üldplaneering.

1.2 Olemasolev situatsioon

Planeeritavaks maa-alaks on Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ääres Pildiküla külas Kaevu tn 2 asuv kinnistu. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on hoonestatud elamu ja abihoonetega. Ühel äri- ja tootmismaaks planeeritaval maa-alal asub abihoone vundament. Kinnistul paikneb puurkaev.

1.3 Territooriumi kirjeldus

Kinnistu maapind on tasane keskmise absoluutkõrgusega 50,0 m. Kinnistul kasvab suuri puid ja viljapuid. Kinnistusesed teed ja platsid on killustik- ja kruusakattega.

1.4 Detailplaneeringu eesmärk

- Kinnistu jagamine kolmeks krundiks - kaheks üksikelamukrundiks ja üheks ärimaa krundiks;

- Moodustatavatele kruntidele määratakse piirid ja täpsustatakse ehitusõigus;
- Liiklus-, parkimiskorralduse, heakorra ja haljastuse määramine;
- Tehnovõrkude lahenduse koostamine;
- Olulisemate arhitektuurinõuete määramine;
- Nõuetekohaste tuletõrjekujade määramine.

1.5 Detailplaneeringu vajalikkuse põhjendus

Pildiküla elurajoon on jäänud seoses Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimisega nimetatud maantee sanitaarkaitsevööndisse, mis oluliselt on halvendanud elukeskkonda seoses maanteest tuleneva tugeva liiklusrumaga, ehki maantee ääres on kõrghaljastusvöönd. Kuna Viadukti põigi ja Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärde on rajatud bensiinijaam, siis üle Viadukti põigi ärimaa krundi planeerimine ei halvenda Pildiküla küla elukeskkonda, vaid pigem parandab seda kuna rajatava ärihoone ehitamine kahandab oluliselt maanteelt tulenevat liiklusrumad ja parandab seega ka Pildiküla küla elukeskkonda. Ärikrundile rajatavasse hoonesse ei planeerita müratekitavat tegevust.

Liiklusrumad mõõtmised on tehtud Tervisekaitseinspeksiooni füüsika kesklabori poolt 29.04.2005.a ja 2007.a on ehitatud Riigi Maanteeameti poolt ka Pildiküla küla maanteest eraldav helibarjäär, mis tagab Pildiküla külas normidekohase mürakoormuse. Kokkuvõtteks võib öelda, et kavandatud planeeringulahendus on otstarbekohane ja Pildiküla küla elukeskkonda mitte halvendav.

2. DETAILPLANEERINGU OSA

2.1 Maakasutus

Planeeritava alal on üks krunt, mis jagatakse kolmeks krundiks – kaheks üksikelamu krundiks ja üheks ärimaa krundiks. Lisaks sihtotstarbele on moodustatavatele kruntidele määratud soovitatav ehitusala, ehituskeelualad, krundi täisehituse protsent, maksimaalne ehitusalune pind, krundi suurus ja hoonestustingimused. Moodustatava kinnistu ehitusõiguse, maakasutuse ja piirangute loetelu on antud tabelis joonisel DP-1.

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Hoonestus on maa-alale kavandatud kuni 2 korruselisena. Planeeringuga on ärikrunt lubatud hoonestada ühe hoonega, üksikelamute krundid elamu ja kuni kahe abihoonega. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 11,0 m.

Kruntidele on tagatud juurdepääs Kaevu tänavalt. Moodustatavate kruntide ehitusjoon Kaevu tänavast poolt on määratud olemasoleva hoonestuse järgi, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Viadukti põigi poolt olemasoleva hoonestuse järgi kooskõlastatult teede valdajatega varasemate hoonestusprojektide projekteerimisel. Moodustatav elamumaa sihtotstarbega üksikelamu krunt nr 3 (Kaevu 2B) hoonestatakse ja ehitusluba väljastatakse pärast vee-ja kanalisatsiooni ühisvõrkude väljaehitamist.

Arvestades ehituskruntide paiknemisega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevööndis tuleb projekteeritavatel hoonetel vastavalt nende kasutusotstarbele ette näha täiendavad passiivsed meetmed liiklusrumade koormuse vähendamiseks.

2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Planeeringualal asuv üksiklamu krunt on varustatud elektrienergiaga krundil asuvast õhuliinimastist, mis demonteeritakse. Vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nähakse ette liitumiskilbid (üks ühekohaline ja üks kahekohaline) uutele paigaldatavatele õhuliini mastidele. Elektri õhuliinile seatakse servituut 2,0 m õhuliini teljest. Õhuliini ehitamiseks koostatakse eriprojekt.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt vajadusele mahulise projekteerimise käigus. Sidevõrgud asuvad Kaevu tänaval.

Veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Heitvete kanaliseerimiseks on vastavalt lähteülesandele ette nähtud kogumismahutid ($V=10\text{ m}^3$) kruntidele nr 1 ja 2. Üksiklamu krunt (krunt nr 3) on ette nähtud varustada vee- ja kanalisatsiooniga perspektiivsete ühisvõrkude baasil. Krunt nr 3 hoonestatakse ja väljastatakse ehitusluba pärast vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude väljaehitamist.

Kõikide kruntide omanikel (või kasutajatel) on liitumine ühisvõrkudega nende väljaehitamisel kohustuslik.

Sadeveed juhitakse planeeringuala ja Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee vahelisel alal asuva sadevete kanalisatsioonitrassi.

Tuletõrjevesi saadakse Viadukti põigi ja Kaevu tänava nurgal asuvast Lukoil Eesti AS-l poolt rajatud tulekustutusvee mahutitest.

2.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud.. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahaõidud kruntidele. Vältida tuleb sadevete juhtimist naaberkinnistutele. Sadeveed kruntidelt juhitakse piki Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteed kulgevasse sadevete kanalisatsiooni.

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on haljastatud üksikute suurte puudega, mis kõik kuuluvad säilitamisele ja viljapuudega üksiklamule jääva krundi osas. Teed ja platsid planeeritavatel kruntidel näha ette killustik- või asfaltkattega. Moodustatavatele kruntidele nähakse ette piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Soovitav on traatvõrkpiirete ehitamine. Kruntide täpsem haljastus lahendatakse mahulise projekteerimisega. Soovitav on kogu ehitiste, teede ja platside alt vaba krundi pind haljastada püsipuude ja muruga.

2.6 Liikluskorraldus ja parkimine

Moodustatavatele kruntidele on juurdepääsud tagatud Kaevu tänavalt. Sissesõit krundile nr 1 nähakse ette vähemalt 20 m kaugusele Kaevu tänava ja Viadukti põik ristmikust.

Pildikülas asuv Kaevu tänav on juriidilises mõistes vastavalt teeseadusele maantee, mille teekaitsevööndi laius on 20 – 50 m. Sisuliselt on tegemist tiheasustusalal asuva tänavaga, millele kaitsevööndi laiuseks tuleks määrata kuni 10 m.

Kaevu tänava asfaltkate laiendatakse 5,0 meetrini (lisaks kruusaperv 0,5 m mõlemal pool teed) kuni krundi nr 1 sissesõiduni ja perspektiivselt kuni krundi nr 3 sissesõiduni. Ühendus olemasoleva asfaltkattega tehakse sujuvalt kuni 10⁰ nurga all.

Kruntidel 1 ja 2 on olemas ühine sissesõidutee, mis on ette nähtud nii moodustatavale äri-tootmismaakrundile teiseks juurdepääsuks kui üksikelamu krundil asuvate abihoonetele juurdepääsuks. Parkimine nähakse ette igal krundil. Üksikelamu krundil nähakse ette parkimine kahele sõiduautole. Äri- ja tootmismaakruntidele on parkimiskohad arvestatud 1/500 tootmishoonete brutopinna m²-lt ja 1/100 kavandatavate ärihoonete brutopinna m²-lt, ehk viis parkimiskohta äri- ja tootmismaa krundile.

3. KESKKONNAKAITSE JA KURITEGEGEVUSE ENNETAMINE

3.1 Keskkonnakaitse

Haljastusplaan antakse hoonestusprojektidega. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt.

Olmejäätmete konteinerid on ette nähtud igale krundile. Krundile paigaldatakse konteinerid prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmekäitluseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga.

3.2 Kuritegevusriskide vähendamine

Kuritegevusriskide vähendamiseks on ette nähtud piirete ehitamine kruntidele. Ärimaa krundile nähakse ette territooriumi valgustus. Territooriumide sisspääsud suletakse ja lukustatakse öiseks ajaks. Soovitav on territooriumitele ette näha videovalve.

4. TULEKAITSEMEETMED

Detailplaneering on koostatud arvestades Eesti Projekteerimisnorme EPN 10.1, EPN 10.2 ja selle lisasid. Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid – vt. joonis DP-1. Projektiga on määratletud lubatud ehitusalad ja ehituskeeluvööndid.

Tulekustutusvesi saadakse Viadukti põigi ja Kaevu tänava nurgal asuvast Lukoil Eesti AS-I poolt rajatud tuletõrjevee mahutist (2x50 m³), mille kaugus planeeringualast on ca 50 m. Suurema mahu kui 10 l/s kustutusvee vajadusel projekteerida omanikul krundile täiendav tuletõrje veevarustus.

5. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Planeeritava ala näitajad ja piirangud vt. joonis DP-1.

Koostas:

Ferdinand Mäll