

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.

Käesoleva planeeringu koostamisel on aluseks võetud Planeerimisseadus, Rae valla üldplaneeringu (koostamisel) lahendus, Rae Vallavolikogu 11.10.2005.a. otsus nr. 493 ja lisatud keskkonnakomisjoni materjalid.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 06.12.2005.a. korraldusega nr. 1636 kinnitatud Tuulevälja küla Jõeotsa kinnistu detailplaneeringu lähtetingimustele.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Tuulevälja külas. Planeeritava maa-ala moodustab Jõeotsa kinnisasi (kat tunnus 65301:007:0097) ja selle lähiala. Juurdepääs on planeeritavale maa-alele tagatud Jõekääru teelt.

Planeeritava maa-ala naabruses asuvad eraomanikele kuuluvad maatulundusmaa sihtotstarbega maatükid ja planeeringuga kaetud kinnisasjad. Planeeritakse naabruses asuvat Mätliku II kinnistut, millele kavandatakse elamukrunte.

Planeeritaval maa-alal asub loodusliku kooslusena kõrghaljastus, milline tuleb võimalusel säilitada 70% ulatuses.

3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeeringu lahenduse kohaselt nähakse ette olemasoleva kinnistu jagamine elamukruntideks ja elamukrunte teenindavaks transpordimaaks.

Elamukrunte on planeeritud 8. Elamukruntide kavandatavad pindalad on alates 2000m².

Elamukruntide teenindamiseks on planeeritud transpordimaa kinnistu. Samuti on Jõekääru tee osas tehtud eraldi kinnistu moodustamise ettepanek.

4. KRUNTIDE HOONESTUSTINGIMUSED JA EHTUSÕIGUSED.

Elamukruntide võimalikud ehitusalad on ettenähtud üldjuhul kruntide põhjaosas ja lääneosas. Kruntide lõunaosa jääks ehitusest puutumata ja sellega säilitatakse olemasolevat kõrghaljastust. Elamumaa krundid moodustatakse kuni kahekorruseliste ühe-kahe korteriga üksikelamute rajamiseks. Kruntide piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kaks korrust), täisehitusprotsent (kuni 15%) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv 1 põhihoone ja 1 abihoone (so. üks põhihoone- ühe-kahe korteriga elamu ja üks abihoone saun, garaaz või nimetatud ehitised koos ühe hoonena). Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs.

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

-üksikute ehitiste (ühe katuse all olevate ehitiste) lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 2000m² suuruste kruntide puhul 250m², üle 2000 m² kruntide puhul kogu krundil ehituse alla minev pind ei või ületada 300m²

- hoonete arv krundil – üks ühe-kahe korteriga elamu ja üks abihoone (saun,kuur,garaaz)

-ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 11m.

-vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistuosa pinda tõsta mitte üle 0,1 m,

-välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritaval maa-alal toimib käesoleval ajal kraavitussüsteem.

5. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED, PIIRDEAIAD

Planeeritud kruntidele tuleb hooned projekteerida lubatud ehitusalasse. Võimalikud kõrvalekalded on lubatud seoses kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

Katused rajada soovitavalt kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega, ühepoolse kalde või lamekatusena. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 30-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune.

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. Kui otsustatakse kasutada hoone välisviimistlusel krohvipinda, tuleb arvestada, et lubatud krohvitud pinna suurus võib kogu ehitise välisviimistlusest moodustada kuni 25%.

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

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki. Katusetarvikud peavad olema katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest.

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

Iga rajatava elamuhoone osas on vajalik esmalt koostada eskiisprojekt ja kooskõlastada hoone eskiisprojekt Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

Kruntidele võib piirdeaia rajada ainult krundi piiramiseks. Ühtne piirdeaed on lubatud rajada kruntidele selliselt, et see peab omavahel sobima juurdepääsutee poolses osas. Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Piirdeaia rajamiseks tohib kasutada loodusliku kivimaterjali, metallvõrku või puitlipsisid. Piirdeaed peab olema läbi nähtav, see ei tohi olla rajatud kinnise ja pimedate müürina. Kui piirdeaia rajamiseks kasutatakse loodusliku kivimaterjali, siis võib aia kõrgus olla maksimaalselt 1,2 meetrit. Piirdeaia värvilahendus peab omavahel harmoneeruma ehitiste värvilahendusega.

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

Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, lubatud on haigete ja vanade puude valikraie ja sanitaarraie

6. LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeritavale maa-alale planeeritud transpordimaa olemasolevalt Jõekäru teelt.

Planeeringualale on planeeritud läbi selle keskosa läbiv tee, mida on võimalik kasutada juurdepääsuteena moodustatavatele kruntidele ja jõele. Teed on võimalik kasutada nii autotranspordiks, jalgteena, kui 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.

Olemasoleva kraavi kohale tee rajamiseks on ettenähtud vastava truubi paigaldus, et mitte takistada olemasoleva magistraalkraavi toimimist. Truubi läbimõõt peab olema vähemalt 50 ... 60 cm.

Planeeritavalt alalt valgub sadevesi vastavalt reljeefile otse Pirita jõkke olemasolevasse äravoolukraavi. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuva kate.

Kinnistut läbiv Jõekäru tee osas on planeeringuga ettenähtud eraldi krundi moodustamine. Jõekäru tee on vajalik rekonstrueerida selliselt, et sellel oleks võimalik ohutult liigelda nii sõiduki, jalgratta kui jalakäijal. Teemaa kinnistu laiuseks on planeeritud 10 meetrit. Sõidutee laius planeeritult 5,6 meetrit, millele lisanduvad 1,5 meetrised teepeenrad. Teekate on vajalik rajada tolmuva kate, võimaluse korral asfaltkate.

7. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

7.1. VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Veevarustuse ja olmevee kanaliseerimise lahendamiseks on planeeritud võimaliku veetrassi asukoht Kaldamäe kinnistule planeeritavast puurkaevust läbi Jõekääru tee transpordimaa.

Veevarustuse ja kanaliseerimise liitumiskohaks on planeeritud liitumiskoht.

Rajatavast veetorustikust on planeeritud veetorustik veetud kõikide planeeritud kruntideni läbi transpordimaa tehnovõrkude koridori.

Planeeritava maa-ala osas ei ole esialgu ette nähtud ühiskanalisatsiooni rajamist, seepärast on iga elamu osas ettenähtud olmevee kanaliseerimine kogumismahutitesse.

7.2. TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud võimalik tuletõrjeveevõtukoht- veemahuti (min mahutavus 20m³). Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 100 m. Veemahuti saab veetoite rajatavast veevarustussüsteemist. Tuletõrje veevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

7.3. SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütte süsteemi, tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos. Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu soovitatav.

7.4. ELEKTRIVARUSTUS, TÄNAVALGUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 60498.

Maa-ala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud krundile pos.9 mastalajaama (trafo 160kVA) paigaldamine. Mastalajaamale on planeeritud toide Vaskjala 10kV fiidri "Leivajõe" ja "Kangilaski" alajaamade vahelise õhuliini sobivalt mastilt õhuliiniga.

Mastalajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliini rajamine ringtoitena mööda transpordimaad. Elektritoite tagamiseks on planeeritud madalpingevõrgu maakaabelliinid ringliinidena piki transpordimaad. Iga kahe krundi piirile on ettenähtud paigutada liitumiskilp.

Transpordimaale on planeeritud transiitkilbid ja mitmekohalised liitumiskilbid.

Tänavavalgustus on planeeritud transpordimaale terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Tänavavalgustuse mastide kõrgus 35 m. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliitlambi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm, eraldi on vajalik mast kindlasti paigaldada überpööramiseks vahetuslähedusse.

Tänavavalgustusemastide vahe on ligikaudu 30...35 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega, mis paigaldatakse samasse kaevisesse magistraalkaablite ja elamute toitekaablitega

7.5 SIDEVARUSTUS.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli kanalisatsiooni rajamiseks vastav asukoht.

8. KESKKONNAKAITSE, JÄÄTMEKAVA JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud teede maa-aladele tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja välditakse keskkonda saasteainete sattumise. Maa-ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt.

Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. 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. 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.

9. KRIMINAALPREVENTSIOON

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

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

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.

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.