

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. MAAÜKSUSE KRUNTIMINE, EHTUSÕIGUSE ULATUS

Kuna varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ärikrunn (suuruselga 3255m²) antud piirkonnas ei leia kasutust, siis on maaomanik soovinud maa sihtotsarvet muuta ärimaast elamumaaks ja suhteliselt suure krundi jagamist kaheks.

Elamukrundid on planeeritud suurustega 1618m² ja 1637m². Kummalegi elamukrundile on ette nähtud püstitada üks kahe korteriga (paarismaja) elamu. Juurdepääs on planeeritud kruntidevahelisele piirile ühiskasutusega. Põhijoonisele on märgitud hoonete soovituslikud asukohad, kuid on võimalik ka teistsugune asetus, kus hoonete pikiteljed on paralleelsed Pajusaare teega.

Kruntide moodustamine vt. tabel joonisel nr.3.

3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele märgitud ehitusalale lahtise hoonestusviisiga. Kahe elamuala vahe on 10m, kruntidele on planeeritud ühine sissesõit. Eluhooned tuleb projekteerida nii, kujundada igale korterile omaette privaatsustundega ala. Kõikide planeeritud korterite eluruumid peavad saama piisava hulga päikesevalgust.

Arhitektuursed nõuded elamutele:

1. Hoonestusviis:

- lahtine st. hoone ja naaberkruntide vahele jääb vaba ruumi;
- elamu krundil võib olla üks hoonemaht: kahe korteriga (paaris) elamu (abiruumid, garaaž jms, hoone mahus);
- katusekalle
 - 30° katusekalde puhul kaks korrust,
 - 45° katusekalde puhul üks korrus + katusekorrus.

Mõlema krundi hoone arhitektuur peab olema põhimahtudes- ja joontes sarnane.

- hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani on 9m;
- katuseharja suund paralleelne või risti planeeritava Pajusaare teega;
- maksimaalne sokli kõrgus maapinnast kuni 0,6m;
- hoonete arhitektuur stiililt lihtne, põhjamine, lubatud ka tehase tüüpimajad, mis vastavad eelpooltoodud tingimustele.

2. Välisviimistluses:

- mitte kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale
- mitte kasutada plastvoodrit
- värvilahenduses jääda tagasihoidlike looduslähedaste toonide juurde.
- **Ümarpalkmajad ei ole lubatud**

3. Haljastus ja heakord:

- lahendus esitada koos hoone ehitusprojektiga;
- iga kinnistu ümber võib rajada nii puitlipp kui ka metallvõrkpiirdeid kombineeritud dekoratiivhaljastusega, mis lahendatakse sobivas koosluses projekteeritava elamuga, maksimaalne kõrgus 1,5m.

3.3. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Kuna Peetri küla jääb Tallinna Lennuvälja mõjupiirkonda, siis tuleb elamute ehitamisel tagada välisseinte ja avatäidete normidekohane heliisolatsioon (30dbA, nt. Kiviseinad ja 3x aknad).

Käesoleva detailplaneeringuga on kruntidele ette nähtud vähemalt 10 min. 1,5m (kasvukõrgusega 7m) lehtpuu istutamine.

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada vastavalt kehtivatele seadustele ning normidele, valla heakorra eeskirjadele, arvestada ehitatava elamu valdaja soovidega ja naaber-kinnistut kahjustamata.

Tekkinud jäätmed komposteeritakse või kogutakse konteineritesse omal krundil. Prügi äraveo kohta tuleb sõlmida vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Insenervõrkude lahendus on välja töötatud sama piirkonna kohta koostatud (Vana-Tartu mnt.13 DP) varasema detailplaneeringuga

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Elamukruntidele on juurdepääs planeeritud Pajusaare teelt ühise sissesõiduga. Parkimine on ette nähtud igal omal krundil (2+2 kohta), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate hoonete korruselisus ja krundi hoonestusalune pind lubab tuleohutusklassi TP3. Planeeritavate hoonete vahel olev kaugus on vähemalt 10m. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Tuletõrjevesi saadakse varem kehtestatud planeeringuga tänavale planeeritud tuletõrjeehüdrantidest (2,5l/s). Hoonete vähim tulepüsivusklass vt. tabel KRUNTIDE EHITUSÕIGUS (joonis nr.3)

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutu sega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad 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.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.