

SELETUSKIRI

TAMMERAJA -III KINNISTU DETAILPLANEERING

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, valla ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omaavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused ja algatamisotsus.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Rae külas, Raeküla tee ja Kalde elamugrupi vahetus läheduses. Planeeringuala moodustava Tammeraja-III kinnistu suurus on 0,8ha, katastritunnus 65301:002:1100, maa sihtotstarve maatulundusmaa.

Kinnistu kujutab endast kolmnurkset maaala, mis on piiratud kirdeküljest kraaviga, lõunaküljest Raeküla teega, loodeküljest Kalde elamugrupiga. Hooned puuduvad, valdavalt rohumaa.

Juurdepääs on tagatud olemasolevalt Raeküla teelt. Planeeritavat ala käsitletakse tiheasustusala laiendamisena. Käesoleval ajal on kontaktvööndi ulatuses moodustatud ja moodustamisel mitmeid elamugruppe.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine neljaks elamukrundiks koos ehitusõiguse määramisega ja lahenduste andmine vajalike kommunikatsioonivõrguga varustamiseks.

3.2. Krundid, ehitusõigus ja hoonestus

Alale on planeeritud 4 ühepereelamukrunti (neist ühele võimalik ka kahepereelamu) ning kaks teemaa krunti, neist üks juurdepääsudega tupiktee ja teine riigimaantee laiendus tehnovõrkude paigutamise eesmärgil..

Maksimaalne lubatud hoonestusalune pind on olenevalt võimalikust hoonestusalast erinev. Kuna tegemist on mitmete piirangutega alaga, on hoonestusalade määramine suhteliselt piiratud. Planeeritud elamukruntidel on lubatud rajada kuni 2 hoonet - üks elamu ja üks abihoone. Põhihoone lubatud maksimaalne korruselisus on 2, hoone lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9 meetrit, abihoonel 5 meetrit.

Krundile pos nr 04 on jäetud vastavalt lähteülesandele paariselamu (kaks plokistatud üksikelamut) rajamise võimalus,

Hoonete katuseharjad tuleb suunata paralleelselt või risti juurdepääsuteega, et vältida hoonete ebakorrapärasest paigutusest maa-alal. Lubatud katusekalle 10-45 kraadi. Hoonete arhitektuuristiilis järgida kontaktvööndi (lähim on Kalde elamurajoon) hoonestust.

Hoonete kaugus krundipiiridest on minimaalselt 5 meetrit,.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3, majade maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m.

Riigimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatuses, tuleb hoonete projekteerimisel näha ette passiivsete meetmete rakendamist liiklusrütmide kahjuliku mõju vähendamiseks eluruumides. Maanteepoolsete seinte valikul kasutada helikindlaid seinu, kolmekordseid pakettaknaid ja/või muid müraleevendavaid abinõusid.

Maantee ja hoonete vahelisele alale istutada minimaalselt kahe-realine kuusehekk.

Ehitusõigus vt. Põhijoonis.

3.3. Teed ja liiklus

Kalde planeeringuga lahendatud juurdepääsutee- Kaasiku tee lõik asub seni eramaal, mis on ette nähtud avalikult kasutatavaks ja on tulevikus üle antav kohalikule omavalitsusele . Kaasiku tee lõik kuni Tameeraja III kinnistu planeeritava teeni on asfalteeritud.

Kaasiku tee ja riigimaantee ristmiku nähtavuskolmnurk on 10x150m. Maantee äärset puuderida hooldada nii, et see ei takistaks nähtavust liikluses.

Planeeringuala siseteed on lahendatud tupikteena, mille sõidutee osa laius on 3,5 meetrit ning otsas asub ümberpööramisplats, et oleks tagatud operatiivmasinate juurdepääsu nõuded. Vastav tee jääb eraomandisse.

Parkimiskohad lahendatakse krundisisiselt. Igale üksikelamukrundile on ettenähtud kaks parkimiskohta, paarismajale 3-4, vastavalt hooneprojektile.

3.4. Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Kinnistul on seni paiknenud hooldamata rohumaa. On märgata võsastumist . Kraavi ääres esinevad üksikud puud, mis tuleb säilitada. Vastavalt kohaliku omavalitsuse tingimusele nähakse ette 70% krundi pindalast metsaalusena, kus puude mahavõtmine ilma raieloata on keelatud.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus, Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Maantee poolsetele kruntidele istutada tihe minimaalselt 2-realine kuuskedest kaitsehaljastus, mida tuleb regulaarselt hooldada, et see ei hakkaks takistama liiklusnähtavust teede ristumisel.

3.5 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :

- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjali kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.
- elamutel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.

Soovitame krundiomanikul kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

Kraavidel tuleb arvestada võimalike hooldustööde jaoks vajaliku maaga. Sinna ei tohi istutada puid jmt mis takistaks kraavi puhastamist mehaniseeritud vahenditega.

3.6 Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujud määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 8 m.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3.

Tuletõrjevesi saadakse joogiveetrassi servas paiknevast tuletõrjeveehüdrandist,

3.7 Piirangud

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd (alus: ÜHISVEEVÄRGI JA -KANALISATSIOONI SEADUS §3.)

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisaja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- 3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Eesvoolukraav, mis jääb planeeritava kinnistu põhja- ja idapoolseks piiriks, seab piiranguid.

1. ehituskeeluvöönd 25m.
2. Vastavalt kohaliku omavalitsuse tingimusele tuleb tagada kraavi võimalikud üldhooldustööde teostamised, mistõttu ei tohi kraavi kalllastele rajada piirdeaedasid, istutada puid vmt, mis takistaks mehaniseeritud hooldustöid 4m ulatuses kraavi servast. Iganädalane niitmine ja kalllaste korrashoid toimub krundi omaniku poolt.

Vee ja veekogu kasutamine vastavalt Veeseadusele.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustus saadakse eeldatavasti AS Elveso rajatavast trassist vastavalt sõlmitavatele lepingutele. Täpsustatakse projekteerimisstaadiumis. Käesolevaga on antud lühim tee läbi krundi pos nr 04 võimaliku ühinemispunktini Raeküla tee äärde. Vastavalt arengukavas ette nähtud asukohale tulevad ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid Raeküla tee äärde ca aastal 2008.

Veevajadus neljale eramule (sh maksimaalselt 1 paariselamu) on ligikaudu $5 \times 0,6 = 3,0$ m³/ ööpäevas. Liitumiskraanid paigaldada krundipiiride ette, kuid mitte lähemale kui 1meeter ja et oleks tagatud ligipääs avarii korral. Vt ka Elveso tehnilised tingimused nr 284/06.

4.2. Kanalisatsioon

Antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonitorustik. Perspektiivse torustiku tarbeks on jäetud kanalisatsioonitrassi koridor veetrassi kõrvale. Uute kinnistute liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga projekteerida ca 1m kinnistu piirist väljapoole kanalisatsiooni vaatluskaev. Vt ka Elveso tehnilised tingimused nr 284/06.

Käesolevaga on antud lühim tee läbi krundi pos nr 04 võimaliku ühinemispunktini Raeküla tee äärde. Vastavalt arengukavas ette nähtud asukohale tulevad ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid Raeküla tee äärde ca aastal 2008.

4.3. Drenaaž

Kõik looduslikud liigveed suunatakse vajadusel kinnistu kirde- ja idapiiril kulgevasse kraavi. Krundi pos nr 04 liigveed on ette nähtud suunata krundi pos nr 02 servast servituudina.

4.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused, mida on arvestatud planeeringu koostamisel. Selle kohaselt nähakse ette elektrienergiaga varustamine maakaabelliiniga Kaasiku tee 1 ja Kaasiku tee 3 kruntide piiril olevast jaotuskilbist TK20.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu peaitsmeks 3x25 A.

Tänavavalgustus, mis on seni välja ehitamata on planeeritud vastavalt Kalde elamugrupi det.planeeringule. Sisetele pole otstarbekas ette näha, kuna teemaa on lühike ja suhteliselt kitsas. Planeeritavatel kruntidel lahendada välisvalgustus krundisisesele, soovitavalt ka sissepääsude juurde.

4.6. Soojusvarustus

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

4.7. Sidevarustus

Hetkel puudub piirkonnas sidekanalisatsioon. Kui selgub sideteenust pakkuv firma lahendatakse täpsem sidekanalisatsiooni vastavalt nende tingimustele.

Käesoleva planeeringuga on antud planeeringuala sisene sidekaablikoridor paralleelselt ühisvee- ja kanalisatsioonitrassiga.

Projektijuht: Mart Vainu

Arhitekt: Inga Pajula