

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Vana-Aaviku 20 detailplaneeringu ja insenervõrkude planeerimise aluseks on krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan, Rae Vallavalitsuse lähtetingimused Aaviku küla Vana-Aaviku 20 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, AS Elveso vastus tehniliste tingimuste taotlusele, Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilised tingimused nr.86683 ja OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.86683/1 ja Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.5045616.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Aaviku külas elamuehituseks ette nähtud alal. Planeeritava ala moodustab kinnistu Vana-Aaviku 20 suurusega 7077m². Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Maa-ala on tasase reljeefiga. Kõrghaljastust planeeritaval maa-alal ei ole. Juurdepääs kinnistule on Jüri-Vaida maanteelt algavalt juurdepääsuteelt. Kinnistu on hoonestatud elamuga.

3. Kruntide moodustamine

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine elamukruntideks ja elamukruntide teenindavaks transpordimaaks. Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamisel 5 uut kinnistut, milledest 4 on elamumaa kinnistud ja 1 transpordimaa kinnistu. Elamumaa krundid moodustatakse pindaladega ca 1500m². Transpordimaa kaudu toimub juurdepääsu tagamine uutele kinnistutele.

4. Hoonestustingimused ja ehitusõigused

Käesoleva planeeringuga on määratletud kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskuskujadest. Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena kuni 2 hoonet so.1 põhihoone (ühepereelamu) ja 1 abihoone

(saun, garaaz). Põhihoone – ühepereelamu lubatud maksimaalne korruselisus on 2 korrust. Teine korrus katusealusena. Põhihoone kõrgus on lubatud 9,0m. Abihoone lubatud suurim ehitusalune pind on 40m² ja kõrgus 6m. Ühel krundil suurim ehitusalune pind on 200 m². Rajatavad hooned tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Rae vallas arhitektiga.

5. Haljastus ja heakord

a) Planeeritavale alale on vajalik rajada täiendav kõrghaljastus. See võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest: lepp, kask, tam, mänd, kuusk. Vajalik on istutada igale krundile vähemalt 10 leht- või okaspuud.

b) Elamukruntide piirdeaiad lahendada selliselt, et need sobivad projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas omavahel. Võimaliku liiklusrõhke ennetamiseks võib rajada looduslikke tõkkeid (hekid). Olmeprügi konteinerid paigaldada krundi territooriumile.
Piirdeaiade kõrgusega 1,5m

6. Arhitektuuriline lahendus

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse. Ühe kinnistu hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel soovitatavalt kas paralleelsed või risti. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 30-45° (kraadi). Katusekattematerjaliks võib kasutada katusekivi või katuseplekki. Katuse ja katusetarvikute värvitoonid peavad sobima omavahel ja ka hoone seinte värvitooniga. Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, puhasvuugiga laotud tellismüüritist ja krohvi (mõnede hoonete välisfassaadiks sobib krohv). Ühe kinnistu piires võib kasutada kuni kahte erinevat materjali. Sokli värvitoonid peavad samuti kattuma ehitise üldvärilahendusega ja moodustama ühtse terviku. Võib rajada loodusliku kiviga, krohvitud või betoonsokkli. Välistrepid ja –terrassid on lubatud nii puidust kui kivist konstruktsiooniga.

7. Soojavarustus

Hoonete kütmiseks võib kasutada maaküttesüsteemi, tahket kütust-ahi või kamin, elektrit või kombineeritud variante (nt. elekter/ahiküte).

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesolevas piirkonnas puudub AS Elveso poolt hallatav ühisveevärk ja kanalisatsioon. Planeeritud elamukruntide veevarustus on planeeritud olemasoleva puurkaevu torustikust haruühendusega. Vetrass suubub suunaga Vana-Aaviku 20-st

Vana-Aaviku 19,18 poole. Planeeritava krundi nr.3 nurgale on planeeritud tuletõrjervee hüdrant. Kruuntide piirile on planeeritud veekraanid veetorustikuga ühendamiseks. Veevarustus on võimalik ühendada Rae Valla arengukavas planeeritava ühisveevärgiga. Kruuntidele on planeeritud ka ühiskanaliseatsioon ja kruuntide piirile ka kanalisatsiooni liitumiskaevud. Ühiskanaliseatsiooniga liitumine on võimalik peale Valla arengukavas ettenähtud ühiskanaliseatsiooni väljaehitamist. Seni kruuntide reoveed kogutakse igale krundile planeeritud kogumiskaevu (12-15m³, plastist, kinnine). On olemas planeering Vana-Aaviku 18,19, kuhu on planeeritud kanalisatsioon. See on kohalik lokaalne kanalisatsioonisüsteem, kust samuti toimub kogumiskaevu (50m³) tühjendamine väljaveo teel. See ehitatakse välja eravaldaja poolt ja eeldab rahalist liitumist. Kui vald garanteerib (kirjalikult), et uutel kruuntide omanikel Vana-Aaviku 20 kinnistul ei tule topelt liitumistasusid (algul kohaliku- ja hiljem AS Elveso-ga), võib kuni AS Elveso ühiskanaliseatsiooni väljaehitamiseni toimuda liitumine ka Vana-Aaviku 18,19 detailplaneeringus planeeritava lokaalse kanalisatsiooniga. } ?!

9. Elektrivarustus, tänavavalgustus ja side

OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste alusel on Vana-Aaviku 20 elektrienergiaga varustamine maakaabelliiniga Toome 4 projekteeritud jaotuskilbist (Vana-Aaviku 18,19 elektrivarustuse projekt). Kruuntidevahelistele piiridele on planeeritud jaotus- ja liitumiskilbid. Uuele teemaale on planeeritud tänavavalgustuse liini pikendamine, mis saab alguse Toome tn.-le planeeritud tänavavalgustuse liinilt (Vana-Aaviku 18,19). Sidevarustus on planeeritud kaabelliiniga Toome tn.4 ja Vana-Aaviku 20 kinnistupiirile projekteeritud jaotuskapist.

KOOSKÕLASTATUD

AS ELVESO

Ühisveevärk ja kanalisatsioon

Nr. 321/06 Kuupäev 07.08.2006.a.

Liitumislepingu nr. -

Sõlmitud -

Enn Laidvee, ÜVK arendusjuht

Allkiri -

Tingimused:

Kinnistute omanikel on kohustus liituma piir-
konda rajatava ühisveevärgi
ja -kanalisatsiooniga ja
lasevama liitumistasu.

10. Vastus läbivaatamisel tehtud märkustele.

1. Vana-Aaviku 20 detailplaneeringul on näha ühendused Vana-Aaviku 18 ja 19 detailplaneeringuga.
2. Teie poolt märgitud Vanesse kinnistu 65302:001:0022 asub Tartu mnt. ääres ja ei puutu kokku Vana-Aaviku 20-ga.
3. Seletuskirja on lisatud, et tegemist on uutel kruntidel ühepereelamutega.
4. Muudetud on katuse kalle kuni 30° - 45°
5. Seletuskiri on esitatud peatükkidena.
6. Kõik uued rajatavad hooned koostööstada eskiisistaadiumis valla arhitektiga.
7. Detailplaneering on koostööstatud Tallinna Tervisekaitsetalitluses.
8. Pürete kõrgus näha ette 1,5m